

Междинен консолидиран финансов отчет

АДАРА АД

30 юни 2025 г.

Съдържание

Страница

Консолидиран отчет за финансовото състояние	2
Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	3
Консолидиран отчет за промените в собствения капитал	4
Консолидиран отчет за паричните потоци	5
Пояснения към консолидирания финансов отчет	6

Консолидиран отчет за финансовото състояние към 30 юни 2025 г.

	Пояснение	30 юни 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Активи			
Нетекущи активи			
Нематериални активи	13	93	108
Имоти, машини и съоръжения оборудване	13	13	9
Инвестиционни имоти	14	45 414	45 414
Дългосрочни финансови активи	15	808	808
Отсрочени данъчни активи	12	2	2
Нетекущи активи		46 330	46 341
Текущи активи			
Краткосрочни финансови активи	16	23 777	23 346
Търговски и други вземания	17	8 093	8 409
Вземания по предоставени заеми	18	5 809	8 304
Вземания от свързани лица	25	26 931	25 225
Пари и парични еквиваленти	19	360	380
Текущи активи		64 970	65 664
Общо активи		111 300	112 005
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	20.1	1 791	1 791
Други резерви	20.2	787	790
Неразпределена печалба		8 433	7 808
Общо собствен капитал		11 011	10 389
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни заеми	22	56 211	56 199
Търговски и други задължения	23	765	765
Отсрочени данъчни пасиви, нетно	12	607	607
Нетекущи пасиви		57 583	57 571
Текущи пасиви			
Пенсионни и други задължения към персонала	21.2	27	26
Краткосрочни заеми	22	11 356	12 333
Търговски и други задължения	23	31 314	31 677
Краткосрочни задължения към свързани лица	25	9	9
Текущи пасиви		42 706	44 045
Общо пасиви		100 289	101 616
Общо собствен капитал и пасиви		111 300	112 005

Съставил:
Гергана Станчева
Дата: 28 август 2025 г.

Изпълнителен директор:
Дамян Димитров

Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход към 30 юни 2025 г.

	Пояснение	30 юни 2025 ‘000 лв.	30 юни 2024 ‘000 лв.
Резултат от операции с финансови активи	5	2	(7)
Приходи от продажби	6	1 172	1 141
Други приходи/(разходи), нетно	9	(82)	(276)
Нетна печалба от последващи оценки на финансови активи	7	1 054	541
Разходи за амортизации	13	(17)	(6)
Разходи за външни услуги	8	(104)	(101)
Разходи за персонала	21.1	(168)	(149)
Печалба от оперативна дейност		1 857	1 143
Финансови разходи	10	(2 108)	(1 748)
Финансови приходи	10	876	1 304
Обща печалба за периода		625	699
Други компоненти на всеобхватния доход			
Курсови разлики от преизчисление на чуждестранни дейности		(3)	-
Друг всеобхватен доход за периода		(3)	-
Общо всеобхватен доход за периода		622	699
Печалба на акция:		лв.	лв.
Основен доход акция:	11.1	0,35	0,39

Съставил:
Гергана Станчева
Дата: 28 август 2025 г.

Изпълнителен директор:
Дамян Димитров

Консолидиран отчет за промените в собствения капитал към 30 юни 2025 г.

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2025 г.	1 791	790	7 808	10 389
Печалба за периода			625	625
Резерв от преизчисление на чуждестранна дейност във валутата на представяне	-	(3)	-	(3)
Общо всеобхватен доход за периода	-	(3)	625	622
Салдо към 30 юни 2025 г.	1 791	787	8 433	11 011

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2024 г.	1 791	790	7 227	9 808
Печалба за периода			699	699
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	699	699
Салдо към 30 юни 2024 г.	1 791	790	7 926	10 507

Съставил:
Гергана Станчева
Дата: 28 август 2025 г.

Изпълнителен директор:
Дамян Димитров

Консолидиран отчет за паричните потоци за периода към 30 юни 2025 г.

Пояснение	30 юни 2025 ‘000 лв.	30 юни 2024 ‘000 лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от продажба на инвестиции	5 751	7 469
Постъпления от клиенти	2 903	4 035
Плащания към доставчици	(1 724)	(2 711)
Придобиване на инвестиции	(26 526)	(9 651)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(152)	(148)
Платени данъци	(571)	(412)
Други постъпления/плащания от оперативна дейност, нетно	2 772	138
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(17 547)	(1 280)
Инвестиционна дейност		
Предоставени заеми	(3 128)	(3 640)
Постъпления от предоставени заеми	2 162	1 474
Постъпления от получени лихви	159	758
Други постъпления/плащания от инвестиционна дейност, нетно	-	344
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(807)	(1 064)
Финансова дейност		
Получени заеми	20 924	3 931
Плащания по получени заеми	(1 051)	(777)
Плащания на лихви и други	(1 537)	(852)
Други постъпления/плащания от финансова дейност, нетно	(2)	(1)
Нетен паричен поток от финансова дейност	18 334	2 301
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(20)	(43)
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	380	101
Пари и парични еквиваленти в края на периода	360	58

Съставил:
Гергана Станчева
Дата: 28 август 2025 г.

Изпълнителен директор:
Дамян Димитров

Пояснения към консолидирания финансов отчет

1. Предмет на дейност

Основната дейност на Групата е търговия с ценни книжа, покупка на стоки или други вещи с цел да ги препродаде в първоначален, преработен или обработен вид, търговско представителство и посредничество, комисионни сделки, други спомагателни бизнес услуги, отдаване под наем и управление на недвижими имоти на Групата и всякаква друга дейност, която не е забранена от закона. Дружеството-майка е регистрирано с решение от 30 септември 1991 г. на Бургаски Окръжен съд по дело № 6611/1991 г. Единния идентификационен код е 102046474.

Седалището и адресът на управление на Дружеството-майка е гр. София бул. „Александър Малинов“ № 75. Акциите на Дружеството-майка не са регистрирани на фондова борса. Системата на управление на Дружеството-майка е едностепенна.

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

- 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;

Дружеството - майка се представлява и управлява от изпълнителния директор - Дамян Иванов Димитров.

Към 30 юни 2025 г. в Дружеството – майка е наето едно лице на трудов договор.

Дружеството-майка е собственик на Алма Гриинхаусес ЕООД, със седалище гр. Варна, ул. „Княз Бирис I“ № 7, ет.2 където притежава 100 % от дяловете.

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

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

Дружеството-майка 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.

Дружеството-майка на Адара АД към 30 юни 2025 г. е Астер 2000 ЕООД, с ЕИК 130233926 и притежава 99.05 % от акциите на Адара АД.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет

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

Консолидираният финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на предприятието майка. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) включително сравнителната информация за 2024 г., освен ако не е посочено друго. Индивидуалните финансови отчети на чуждестранните дружества се преизчисляват от местна валута в

български лев за целите на всеки консолидиран финансов отчет съгласно политиката на Групата.

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

Консолидираният финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

Ръководството също така анализира детайлно всички рискове и тенденции, свързани с климатичните промени и влиянието на дейността на емитента върху проблемите, свързани с климата. След извършения анализ Ръководството не установи съществени рискове за емитента, свързани с климата и счита, че тези въпроси нямат съществено влияние върху финансовите отчети на Групата.

Консолидиран финансов отчет на дружеството-майка

Адара АД като компания-майка изготвя и представя консолидиран финансов отчет към 30 юни 2025 г. в съответствие с МСФО, в който се консолидират и финансовите отчети на всички дъщерни дружества.

3. Счетоводна политика

3.1. Общи положения

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

Консолидираният финансов отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към консолидирания финансов отчет.

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

3.2. Представяне на консолидирания финансов отчет

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

Групата представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В консолидирания отчет за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Групата прилага счетоводна политика ретроспективно, преизчислява ретроспективно позиции в консолидирания финансов отчет; или прекласифицира позиции в консолидирания финансов отчет и това има съществен ефект върху информацията в консолидирания отчет за финансовото състояние към началото на предходния период.

3.3. База за консолидация

Във финансовия отчет на Групата са консолидирани финансовите отчети на Дружеството-майка и всички дъщерни предприятия към 30 юни 2025 г. Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на компанията-майка. Налице е контрол, когато компанията майка е изложена на, или има права върху, променливата възвръщаемост от своето участие в предприятието, в което е инвестирано, и има възможност да окаже

въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано. Всички дъщерни предприятия имат отчетен период, приключващ към 31 декември.

Всички вътрешногрупови сделки и салда се елиминират, включително нереализираните печалби и загуби от трансакции между дружества в Групата. Когато нереализираните загуби от вътрешногрупови продажби на активи се елиминират, съответните активи се тестват за обезценка от гледна точка на Групата. Сумите, представени във финансовите отчети на дъщерните предприятия са коригирани, където е необходимо, за да се осигури съответствие със счетоводната политика, прилагана от Групата.

Печалба или загуба и друг всеобхватен доход на дъщерни предприятия, които са придобити или продадени през годината, се признават от датата на придобиването, или съответно до датата на продажбата им.

Справедливата стойност на всяка инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие към датата на загуба на контрол се счита за справедлива стойност при първоначално признаване на финансов актив в съответствие с МСФО 9 „Финансови инструменти“ или, където е уместно, за себестойност при първоначално признаване на инвестиция в асоциирано или съвместно контролирано предприятие. В допълнение всички суми, признати в друг всеобхватен доход по отношение на това дъщерно предприятие, се отчитат на същата база, както би било необходимо, ако Групата директно се е била освободила от съответните активи или пасиви (напр. рекласифицирани в печалбата или загубата или отнесени директно в неразпределената печалба съгласно изискванията на съответния МСФО).

Печалбата или загубата от отписването на инвестиция в дъщерно предприятие представлява разликата между i) сумата от справедливата стойност на полученото възнаграждение и справедливата стойност на всяка задържана инвестиция в бившето дъщерно предприятие и ii) балансовата сума на активите (включително репутация) и пасивите на дъщерното предприятие и всякакво неконтролиращо участие.

3.4. Бизнес комбинации

Всички бизнес комбинации се отчитат счетоводно по метода на покупката. Прехвърленото възнаграждение в бизнес комбинация се оценява по справедлива стойност, която се изчислява като сумата от справедливите стойности към датата на придобиване на активите, прехвърлени от придобиващия, поетите от придобиващия задължения към бившите собственици на придобиваното предприятие и капиталовите участия, емитирани от Групата. Прехвърленото възнаграждение включва справедливата стойност на активи или пасиви, възникнали в резултат на възнаграждения под условие. Разходите по придобиването се отчитат в печалбата или загубата в периода на възникването им.

Методът на покупката включва признаване на разграничимите активи и пасиви на придобиваното предприятие, включително условните задължения, независимо дали те са били признати във финансовите отчети на придобиваното предприятие преди бизнес комбинацията. При първоначалното признаване активите и пасивите на придобитото дъщерно предприятие са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние по тяхната справедлива стойност, която служи като база за последващо оценяване в съответствие със счетоводната политика на Групата.

За всяка бизнес комбинация Групата оценява всяко неконтролиращо участие в придобиваното предприятие, което представлява дял от собствения му капитал и дава право на ликвидационен дял, или по справедлива стойност или по пропорционален дял на неконтролиращото участие в разграничимите нетни активи на придобиваното предприятие.

Другите видове неконтролиращо участие се оценяват по справедлива стойност или, ако е приложимо, на база, определена в друг МСФО.

Репутацията се признава след определяне на всички разграничими нематериални активи. Тя представлява превишението на сумата от а) справедливата стойност на прехвърленото възнаграждение към датата на придобиване и б) размера на всяко неконтролиращо участие в придобиваното предприятие и в) в бизнес комбинация, постигната на етапи, справедливата стойност към датата на придобиване на държаното преди капиталово участие на Групата в придобиваното предприятие, над справедливата стойност на разграничимите нетни активи на придобиваното дружество към датата на придобиване. Всяко превишение на справедливата стойност на разграничимите нетни активи над изчислената по-горе сума се признава в печалбата или загубата непосредствено след придобиването.

При бизнес комбинация, постигната на етапи, Групата преоценява държаното преди капиталово участие в придобиваното предприятие по справедлива стойност към датата на придобиване (т.е. към датата на придобиване на контрол) и признава произтичащата печалбата или загубата, ако има такива, в печалбата или загубата. Сумите, признати в другия всеобхватен доход от дялово участие в придобиваното предприятие преди датата на придобиване на контрол, се признават на същата база, както ако Групата се е освободила директно от държаното преди капиталово участие.

Ако първоначалното счетоводно отчитане на бизнес комбинацията не е приключено до края на отчетния период, в който се осъществява комбинацията, Групата отчита провизорни суми за статиите, за които отчитането не е приключило. През периода на оценяване, който не може да надвишава една година от датата на придобиване, Групата коригира със задна дата тези провизорни суми или признава допълнителни активи или пасиви, за да отрази новата получена информация за фактите и обстоятелствата, които са съществували към датата на придобиване и, ако са били известни, щяха да повлияят на оценката на сумите, признати към тази дата.

Всяко възнаграждение под условие, дължимо от придобиващия, се признава по справедлива стойност към датата на придобиване и се включва като част от прехвърленото възнаграждение в замяна на придобиваното предприятие. Последващи промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, което е класифицирано като актив или пасив, се признават в съответствие с изискванията на МСФО 9 „Финансови инструменти“ или в печалбата или загубата или като промяна в другия всеобхватен доход. Ако възнаграждението под условие е класифицирано като собствен капитал, то не се преоценява до окончателното му уреждане в собствения капитал. Промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, които представляват провизорни суми през периода на оценяване, се отразяват ретроспективно за сметка на репутацията.

3.5. Сделки с неконтролиращи участия

Промени в дела на Групата в собствения капитал на дъщерно дружество, които не водят до загуба на контрол, се третират като трансакции със собственици на Групата. Отчетните стойности на дела на Групата и на неконтролиращите участия се коригират с цел отразяването на промяната на относителния им дял в капитала на дъщерното дружество. Всяка разлика между сумата, с която са променени неконтролиращите участия, и справедливата стойност на полученото или платено възнаграждение, се признава директно в собствения капитал и се отнася към собствениците на Дружеството - майка.

3.6. Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Групата 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.

3.7. Отчитане по сегменти

Ръководството определя три оперативни сегмента, на база на основните продукти и услуги, които предлага Групата – Финансова дейност, Недвижими имоти и Административни услуги. Всеки от тези оперативни сегменти се управлява отделно, тъй като за всяка дейност се използват различни ресурси и подходи. Всички сделки между сегментите се осъществяват по цени на съответстващи сделки между независими страни. При отчитането по сегменти според МСФО 8 „Оперативни сегменти” Групата прилага политика на оценяване, съответстваща на политиката на оценяване, използвана в консолидирания финансов отчет.

Групата не определя активи, които не се отнасят директно към дейността на някой от сегментите.

Информацията относно резултатите на отделните сегменти, която се преглежда регулярно от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения, не включва ефектите от единични неповтаряеми събития. Финансовите приходи и разходи се включват в резултатите на оперативните сегменти, които редовно се преглеждат от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения.

Не са настъпили промени в методите за оценка, използвани за определяне на печалбата или загубата на сегментите в предходни отчетни периоди. Не се прилага асиметрично разпределение между сегментите.

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

3.8.1. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

Модел на справедливата стойност

Групата отчита като инвестиционни имоти земя и сгради, които се държат за получаване на приходи от наем и за увеличение на капитала, по модела на справедливата стойност.

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в отчета за финансовото състояние по пазарните им стойности. Те се определят от независими оценители с професионална квалификация и значителен професионален опит в зависимост от характера и местонахождението на инвестиционните имоти, базирайки се на доказателства за пазарните условия.

Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или от продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в отчета за печалбата или загубата на ред „Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти”.

3.8.2. Акционерен капитал

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

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

3.8.3. Резерви

Резервите на групата се образуват от разпределяне на финансовите му резултати за съответния период, след облагането им с данък върху печалбата, от емитиране на акции или реализиране на бизнескомбинации, в които групата е страна. Резервите на групата могат да се използват само с решение на Общото събрание на акционерите, съгласно Търговския закон и Устава на Дружеството-майка и/или Устава на дъщерното дружество.

3.8.4. Задължения към наети лица

Групата 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 служителът е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Групата е задължена да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати.

Групата не е разработвала и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане.

3.9. Приходи по договори с клиенти

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

За да определи дали и как да признае приходи, Групата използва следните 5 стъпки:

1. Идентифициране на договора с клиент
2. Идентифициране на задълженията за изпълнение
3. Определяне на цената на сделката
4. Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение
5. Признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

Приходите се признават или в даден момент или с течение на времето, когато или докато Групата удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

Групата признава като задължения по договор възнаграждение, получено по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение и ги представя като други задължения в отчета за финансовото състояние. По същия начин, ако Групата удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в консолидирания отчет за финансовото състояние или актив по договора, или вземане, в зависимост от това дали се изисква нещо друго освен определено време за получаване на възнаграждението.

3.9.1. Приходи от лихви

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

3.10. Оперативни разходи

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

Групата отчита един вид разход, свързани с изпълнението на договорите за доставка на услуги с клиенти: разходи за сключване/постигане на договора. Когато разходите не отговарят на условията за разсрочване съгласно изискванията на МСФО 15, същите се признават като текущи в момента на възникването им като например не се очаква да бъдат възстановени или периодът на разсрочването им е до една година.

Следните оперативни разходи винаги се отразяват като текущ разход в момента на възникването им:

- Общи и административни разходи (освен ако не са за сметка на клиента);
- Разходи за брак на материални запаси;
- Разходи, свързани с изпълнение на задължението;
- Разходи, за които Групата не може да определи, дали са свързани с удовлетворено или неудовлетворено задължение за изпълнение.

3.11. Разходи за лихви и разходи по заеми

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективната лихва.

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

3.12. Репутация

Репутацията представлява бъдещите икономически ползи, произтичащи от други активи, придобити в бизнес комбинация, които не са индивидуално идентифицирани и признати отделно. Вижте пояснение 3.4 за информацията относно първоначалното определяне на репутацията. За целите на теста за обезценка репутацията се разпределя към всяка една единица, генерираща парични потоци, на Групата (или група от единици, генериращи парични потоци), която се очаква да има ползи от бизнес комбинацията, независимо от това дали други активи или пасиви на придобитото дружество са разпределени към тези единици. Репутацията се оценява по стойност на придобиване, намалена с натрупаните загуби от обезценка. Вижте пояснение 3.13 за информацията относно тестовете за обезценка.

При отписване на единица, генерираща парични потоци, съответната част от репутацията се включва в определянето на печалбата или загубата от отписването.

3.13. Тестове за обезценка на репутация и инвестиционни имоти

При изчисляване на размера на обезценката Групата дефинира най-малката разграничима група активи, за която могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци (единица, генерираща парични потоци). В резултат на това някои от активите подлежат на тест за

обезценка на индивидуална база, а други - на база на единица, генерираща парични потоци. Репутацията е отнесена към единиците, генериращи парични потоци, които вероятно ще извличат ползи от съответната бизнес комбинация и които представляват най-ниското ниво в Групата, на което ръководството наблюдава репутацията.

Единиците, генериращи парични потоци, към които е отнесена репутацията, се тестват за обезценка поне веднъж годишно. Всички други отделни активи или единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелствата индикират, че тяхната балансова стойност не може да бъде възстановена.

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Групата изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. Данните, използвани при тестването за обезценка, се базират на последния одобрен бюджет на Групата, коригиран при необходимост с цел елиминиране на ефекта от бъдещи реорганизации и значителни подобрения на активи. Дисконтовите фактори се определят за всяка отделна единица, генерираща парични потоци, и отразяват съответния им рисков профил, оценен от ръководството на Групата.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се разпределят в намаление на балансовата стойност първо на репутацията, отнасяща се към тази единица, и след това на останалите активи от единицата, пропорционално на балансовата им стойност. С изключение на репутацията за всички други активи на Групата ръководството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Обезценка, призната в предходен период, се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

3.14. 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 консолидирания финансов отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата или загубата в консолидирания финансов отчет. 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 репутация или при първоначалното признаване на актив или пасив, освен ако съответната транзакция не е бизнес комбинация или засяга данъчната или счетоводната печалба. Отсрочени данъци за временни разлики, свързани с акции в дъщерни и съвместни предприятия не се предвиждат, ако обратното проявление на тези временни разлики се контролира от Групата и е вероятно то да не настъпи в близко бъдеще.

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 3.21.1.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират, само когато Групата 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 (напр. преоценка на земя) или директно в собствения капитал, при което съответният отсрочен данък се признава в другия всеобхватен доход или в собствения капитал.

3.15. Дивиденди

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

През текущия период Дружеството-майка не е взимало решение за разпределяне на дивидент.

3.16. Свързани лица

За целта на изготвянето на настоящия консолидиран финансов отчет предприятия се считат за свързани лица, когато едно от тях е в състояние да контролира другото или може да упражнява значително влияние върху другото в процеса на вземане на финансови и оперативни решения.

3.17. Доход на акция

Доходът на една акция се изчислява на основата на нетната печалба за периода и общия брой на обикновените поименни акции на Дружеството-майка.

3.18. Финансови инструменти

3.18.1. Признаване и отписване

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Групата стане страна по договорните условия на финансовия инструмент.

Финансовите активи се отписват, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато финансовият актив и по същество всички рискове и изгоди се прехвърлят.

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението, посочено в договора, е изпълнено, е отменено или срокът му е изтекъл.

3.18.2. Класификация и първоначално оценяване на финансовите активи

Първоначално финансовите активи се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата и търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент. Първоначалната оценка на финансовите активи по справедлива стойност през

печалбата или загубата не се коригира с разходите по сделката, които се отчитат като текущи разходи. Първоначалната оценка на търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент представлява цената на сделката съгласно МСФО 15.

В зависимост от начина на последващо отчитане, финансовите активи се класифицират в една от следните категории:

- дългови инструменти по амортизирана стойност;
- финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата;
- финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход с или без рекласификация в печалбата или загубата в зависимост дали са дългови или капиталови инструменти.

Класификацията на финансовите активи се определя на базата на следните две условия:

- бизнес моделът на Групата за управление на финансовите активи;
- характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

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

3.18.3. Последващо оценяване на финансовите активи

Дългови инструменти по амортизирана стойност

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

- групата управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;
- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Тази категория включва недеривативни финансови активи като заеми и вземания с фиксирани или определими плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен. Групата класифицира в тази категория парите и паричните еквиваленти паричните средства, търговските и други вземания.

Търговски вземания

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени услуги, 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. Групата държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата

Финансови активи, за които не е приложим бизнес модел „държани за събиране на договорните парични потоци“ или бизнес модел „държани за събиране и продажба“, както и

финансови активи, чиито договорни парични потоци не са единствено плащания на главница и лихви, се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Тази категория съдържа също така инвестиции в капиталови инструменти. Групата отчита тези инвестиции по справедлива стойност през печалбата или загубата и не е направила неотменим избор да ги отчита по справедлива стойност през друг всеобхватен доход.

Промените в справедливата стойност на активите в тази категория се отразяват в печалбата и загубата. Справедливата стойност на финансовите активи в тази категория се определя чрез котирани цени на активен пазар или чрез използване на техники за оценяване, в случай че няма активен пазар.

3.18.4. Обезценка на финансовите активи

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

Инструментите, които попадат в обхвата на тези 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 Групата 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 Групата 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 Групата 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

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

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

Групата 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, Групата взема предвид качествената и количествената разумна и подкрепяща бъдеща информация.

3.18.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на Групата включват получени заеми – банкови и облигационни, търговски и други финансови задължения.

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако Групата не е определила 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.

3.18.6. 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 консолидирания отчет за финансовото състояние, когато всички съществени рискове и изгоди от притежаването им остават за сметка на Групата. В този случай се признава задължение към другата страна по договора в консолидирания отчет за финансовото състояние, когато Групата получи паричното възнаграждение.

Аналогично, когато Групата взима под наем или купува ценни книжа с ангажимент за обратната им продажба, но не придобива рисковете и изгодите от собствеността върху тях, сделките се третират като предоставени обезпечени заеми, когато паричното възнаграждение

е платено. Ценните книжа не се признават в консолидирания 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 консолидирания отчет за финансовото състояние. Ценни книжа, взети под наем, не се признават в консолидирания 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.

3.19. Пари и парични еквиваленти

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

3.20. Провизии, условни пасиви и условни активи

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

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

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

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

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава, освен ако не става въпрос за бизнес комбинация (вж. пояснение 3.4). При бизнес комбинация условните задължения се признават при разпределянето на цената на придобиване към активите и пасивите, придобити в бизнес комбинацията. 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 Групата в пояснение 26.

3.21. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Групата, които оказват най-съществено влияние върху консолидираните финансови отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в Пояснение 3.22.

3.21.1. 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.

3.22. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

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

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

При изготвянето на представения консолидиран финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Групата и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в годишния консолидиран финансов отчет на Групата към 31 декември 2024 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.

3.22.1. Обезценка на нефинансови активи и репутация

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

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

3.22.2. Бизнес комбинации

При първоначалното им признаване активите и пасивите на придобития бизнес са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние с тяхната справедлива стойност. При изчисляване на справедливата стойност ръководството използва оценки на бъдещите парични потоци и дисконтовите фактори, които обаче могат да се различават от действителните резултати. Всички промени в оценката след първоначалното признаване биха се отразили върху стойността на репутацията. Информация относно придобитите активи и пасиви е представена в пояснение 4.1.

3.22.3. Измерване на очаквани кредитни загуби

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Групата и всички парични потоци, които Групата очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятностно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Групата. Очакваните кредитни загуби са дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент за закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка).

3.22.4. Оценяване по справедлива стойност

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на нефинансови активи. При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден инструмент. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период. Активите на Групата оценявани по справедлива стойност.

4. База за консолидация

4.1. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията, са както следва:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	Основна дейност	30 юни 2025 участие	31 декември 2024 участие
			%	%
Алма Гриинхаусес ЕООД	България	Трето лице по ЗДСИЦДС	100	100
Хит Имобилиен София ЕООД	България	Отдаване на недвижими имоти под наем	100	100
В и В Билдинг ЕООД		Покупка, строеж, обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба	100	100
Sira Project Management S.R.L.	Румъния	Бизнес и управленско	100	100

финансиране

По-долу е представена обобщена финансова информация за дъщерните дружества преди вътрешногрупови елиминации:

	30 юни 2025	31 декември 2024
	'000 лв.	'000 лв.
Нетекущи активи	13 444	14 386
Текущи активи	844	971
Общо активи	14 288	15 357
Нетекущи пасиви	765	915
Текущи пасиви	723	970
Общо пасиви	1 488	1 885
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на Предприятието майка	14 288	13 472
	30 юни 2025	30 юни 2025
	'000 лв.	'000 лв.
Приходи	1 173	1 143
Разходи	(777)	(696)
Печалба за периода, отнасяща се до собствениците на Предприятието майка	396	447
Печалба за периода	396	447
Общо всеобхватна доход за периода	396	447
Нетни парични потоци от оперативна дейност	570	873
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	20	42
Нетни парични потоци от финансова дейност	(591)	(944)
Нетен паричен поток	(1)	(29)

5. Резултат от операции с финансови активи

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

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

6. Приходи от продажби

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

	30 юни 2025 ‘000 лв.	30 юни 2024 ‘000 лв.
Приходи от наеми	1 073	1 050
Приходи от предоставяне на услуги	99	91
	1 172	1 141

7. Нетна печалба от последващи оценки на финансови активи

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

8. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	30 юни 2025 ‘000 лв.	30 юни 2024 ‘000 лв.
Консултантски услуги	(27)	(19)
Счетоводни и одиторски услуги	(38)	(39)
Нотариални и правни услуги	(22)	(29)
Регулаторни такси	(2)	(2)
Лицензирана оценка	(9)	(5)
Други външни услуги	(6)	(7)
	(104)	(101)

9. Други приходи/ (разходи), нетно

	30 юни 2025 ‘000 лв.	30 юни 2024 ‘000 лв.
Обратно проявление на кредитна загуба от обезценка на ФА	55	20
Кредитна обезценка на ФА, отчитани по амортизирана стойност, съгласно МСФО 9	(38)	(141)
Данъци, такси и други подобни разходи	(72)	(51)
Глоби и неустойки	(27)	(104)
	(82)	(276)

10. 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	(1 953)	(1 622)
Разходи за такси и комисионни	(112)	(46)
Други финансови разходи	(43)	(80)

Финансови разходи

(2 108)

(1 748)

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	876	845
Приходи от дивиденди	-	115
Приходи от обезщетения по договори	-	344
Финансови приходи	876	1 304

11. Доход на акция

11.1. Доход на акция

Основният доход на акция се изчислява, като за числител е използвана нетната печалба, подлежаща на разпределение между акционерите на Групата.

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

	30 юни 2025	30 юни 2024
Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.)	625 000	699 000
Средно претеглен брой акции	1 791 347	1 791 347
Основен доход на акция (в лв. за акция)	0,35	0,39

11.2. Дивиденди

Разпределението на дивиденди от Групата става след решение на компетентния орган. Не е признато задължение за изплащане на дивиденди през отчетните периоди във консолидираните финансови отчети. Не се очаква да възникнат данъчни последствия от тази транзакция за Групата.

12. Отсрочени данъчни активи и пасиви

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

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2025 ‘000 лв.	Признати в печалбата или загубата ‘000 лв.	30 юни 2025 ‘000 лв.
Текущи активи			
Инвестиции	607	-	607
Неизплатено доходи на физически лица	(2)		(2)
	605	-	605
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(97)		(97)
Отсрочени данъчни пасиви	702		702
Нетно отсрочени данъчни пасиви/(активи)	605		605

Отсрочените данъци за сравнителния период 2024 г. могат да бъдат обобщени, както следва:

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
Неизплатени доходи на физически лица	(3)	1	(2)
	528	77	605
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(39)		(97)
Отсрочени данъчни пасиви	567		702
Нетно отсрочени данъчни пасиви/(активи)	528		605

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

13. Дълготрайни активи – нематериални активи, машини и съоръжения

Преносната стойност на притежаваните машини, съоръжения и нематериални активи може да бъде анализирана, както следва:

	Програмни продукти	Компютърн а и офис техника	Стопански инвентар	Активи в процес на изгражда не	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Отчетна стойност					
Салдо към 1 януари 2025 г.	126	9	3	-	138
Новопридобити активи, чрез покупка	-	-	-	6	-
Салдо към 30 юни 2025 г.	126	9	3	6	144
Амортизация					
Салдо към 1 януари 2025 г.	(18)	(3)	-	-	(21)
Амортизация за периода	(15)	(1)	(1)	-	(17)
Салдо към 30 юни 2025 г.	(33)	(4)	(1)	-	(38)
Преносна стойност към 30 юни 2025 г.	93	5	2	6	106

Програмни продукти	Компютърн а и офис техника	Стопански инвентар	Активи в процес на изгражда не	Общо
хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.

Отчетна стойност

Салдо към 1 януари 2024 г.	-	1	-	-	1
Новопридобити активи, чрез покупка	-	8	-	-	8
Новопридобити активи, чрез бизнес комбинация	126	-	3	-	129
Салдо към 31 декември 2024 г.	126	9	3	-	138
Амортизация					
Салдо към 1 януари 2024 г.	-	(2)	-	-	(2)
Амортизация за периода	(18)	(1)	-	-	(19)
Салдо към 31 декември 2024 г.	(18)	(3)	-	-	(21)
Преносна стойност към 31 декември 2024 г.					
	108	6	3	-	117

14. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Групата включват имоти, които се намират в гр. София, които се държат с цел увеличаване стойността на капитала. Промените в балансовите стойности, представени в междинния отчет за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

	‘000 лв.
Балансова стойност към 1 януари 2024 г.	41 720
Новопридобити активи	3 164
Нетна печалба/ (загуба) от промяна на справедливата стойност	530
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	45 414
Балансова стойност към 30 юни 2025 г.	45 414

15. Дългосрочни финансови активи

	30 юни 2025	31 декември 2024
	‘000 лв.	‘000 лв.
Финансови активи отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата :		
• Дялове	808	808
	808	808

Към 30 юни 2025 Групата 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.

16. Краткосрочни финансови активи

Краткосрочните финансови активи през представените отчетни периоди включват различни инвестиции в средства на паричния пазар, които са оценени по справедлива стойност в печалбата /(загубата).

	30 юни 2025	31 декември 2024
	'000 лв.	'000 лв.
Регистрирани акции	23 434	23 003
Борсово нетъргувани ценни книжа	343	343
Балансова стойност	23 777	23 346

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 (загуба)/печалба от последващи оценки на финансови активи”.

17. Търговски и други вземания

	30 юни 2025	31 декември 2024
	'000 лв.	'000 лв.
Договори за вземания, брутна сума преди обезценка	190	720
Коректив за очаквани кредитни загуби по договори за вземания	(3)	(10)
Договори за вземания	187	710
Търговски и други вземания, брутна сума преди обезценка	1 260	1 224
Коректив за очаквани кредитни загуби на търговски вземания	(2)	(2)
Търговски вземания	1 258	1 222
Вземания по договори с ангажимент за обратно изкупуване на финансови инструменти	6 612	6 472
Данъчни вземания	36	5
Търговски и други вземания	8 093	8 409

Всички търговски вземания на Групата са краткосрочни и са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение. Приложен е опростен подход за определяне на очакваните кредитни загуби към края на периода. Някои търговски вземания са били обезценени на индивидуална база и съответната обезценка е призната в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Други приходи/(разходи), нетно”.

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

	30 юни 2025	31 декември 2024
	'000 лв.	'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)
18. Вземания по предоставени заеми		
	30 юни 2025	31 декември 2024
	‘000 лв.	‘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 Групата са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение и е приложен опростен подход за определяне на очакваните кредитни загуби към края на отчетния период. 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	31 декември 2024
	‘000 лв.	‘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)

19. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	30 юни 2025	31 декември 2024
	‘000 лв.	‘000 лв.
Парични средства:		
- български лева	360	380
Пари и парични еквиваленти	360	380

Групата 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.

20. Собствен капитал

20.1. Акционерен капитал

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

	30 юни 2025	31 декември 2024
Брой издадени и напълно платени акции:		

В началото на периода	1 791 347	1 791 347
Общ брой акции, оторизирани на 30 юни	1 791 347	1 791 347

Списъкът на основните акционери на Дружеството-майка 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

20.2. 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
Резерв от преизчисления		(3)	(3)
Салдо към 30 юни 2025 г.	9	778	787

Резервът от преизчисление във валутата на представяне на чуждестранни дейности в размер на 3 хил. лв. – отрицателна величина е формиран от курсовите разлики, възникнали в резултат на преизчисляването на валутата на финансовия отчет на чуждестранното дружество във валутата на представяне на Групата.

21. Възнаграждения на персонала

21.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	30 юни 2025 '000 лв.	30 юни 2024 '000 лв.
Разходи за заплати	(152)	(137)
Разходи за социални осигуровки	(16)	(12)
Разходи за персонала	(168)	(149)

21.2. 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	27	26
Текущи пенсионни и други задължения към персонала	27	26

Текущата част от задълженията към персонала представляват задължения към настоящи служители на Групата, които следва да бъдат уредени през 2025 г.

22. Заеми

	Текущи		Нетекущи	
	30 юни 2025	31 декември 2024	30 юни 2025	31 декември 2024
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘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. Групата отчита краткосрочни заеми 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>.

Съгласно условията по горепосочената емисия, Дружеството-майка се задължава да спазва следните финансови показатели до окончателното плащане на облигационния заем:

- Съотношение Пасиви към Активи – не по-високо от 97 %
- Покритие на разходи за лихви – не по-ниско от 1.05
- Текуща ликвидност – не по-ниска от 0.25

В случай, че Дружеството-майка наруши 2 или повече от 2 от определените по-горе финансови съотношения, се задължава да предприеме действия, които в срок до 6 месеца на настъпване на съответното обстоятелство да приведе показателите/ съотношенията в съответствие с изискванията по облигационния заем.

Нарушението на тези показатели не води до предсрочна изискуемост на заемът.

Към 30 юни 2025 г. Дружеството-майка спазва задължението за поддържане на горепосочените коефициенти. Изчислението им за представените отчетни периоди е показано в долната таблица:

	30 юни 2025	31 декември 2024
Съотношение Пасиви / Активи	90,11%	90,72%
Покритие на разходи за лихви	1,84	1,16
Текуща ликвидност	1,52	1,49

23. Търговски и други задължения

	30 юни 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Нетекущи:		
Депозит за наем	765	765
Нетекущи търговски и други задължения	765	765

	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	1 822	1 737
Задължения по договори за вземания	1 539	1 512
Данъчни задължения	117	296
Финансови пасиви	30 359	30 263
Получени аванси	955	1 414
Нефинансови пасиви	955	1 414
Текущи търговски и други задължения	31 314	31 677

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

24. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Групата 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.

24.1. Сделки със собствениците

	30 юни 2025 '000 лв.	30 юни 2024 '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
Постъпления на лихви по получени заеми	-	(29)

24.2. Сделки с ключов управленски персонал

Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	30 юни 2025 '000 лв.	30 юни 2024 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	(75)	(73)

Разходи за социални осигуровки	(2)	(2)
Общо краткосрочни възнаграждения	(77)	(75)
Общо възнаграждения	(77)	(75)

25. Разчети със свързани лица в края на периода

	30 юни 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Текущи		
Вземания от:		
Собственици	27 291	25 562
Коректив за очаквани кредитни загуби на вземания от свързани лица	(372)	(380)
Възстановяване на загуби за обезценка	12	43
Общо вземания от свързани лица	26 931	25 225

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	(35)	(170)
Възстановяване на загуба от обезценка	12	43
Салдо към края на периода	(360)	(337)

	30 юни 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Текущи задължения към:		
Ключов управленски персонал	9	9
Общо задължения към свързани лица	9	9

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

26. Условни активи и условни пасиви

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

27. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

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

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

Най-съществените финансови рискове, на които е изложена Групата, са описани по-долу.

27.1. Анализ на пазарния риск

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

27.1.1. Валутен риск

По-голямата част от сделките на Групата 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.

27.1.2. Лихвен риск

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Финансовите активи и и част пасивите на Групата са с фиксирани лихвени проценти. Дружеството-майка е страна по банкови кредити с лихвен процент, който е равен на валидния лихвен процент на банката плюс фиксирана надбавка. Дружеството -майка е страна по банков кредит с лихвен процент, който е е зависим от нивата на 1-месечния EURIBOR плюс надбавка, което дава основания за анализ на евентуален лихвен риск. Поради усложнената икономическа обстановка и постоянните промени в индекса EURIBOR, Ръководството на Групата следи измененията на лихвените нива и при необходимост ще оптимизира разходите за лихви по своите кредити. Дружеството-майка е предоговорило лихвения процент, който е фиксиран за периода от 25 юни 2025 г. до 24 декември 2025 г.

27.1.3. Други ценови рискове

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

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

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.

27.2. Анализ на кредитния риск

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

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

27.3. Анализ на ликвидния риск

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

28. Политики и процедури за управление на капитала

Целите на Групата във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Групата да продължи да съществува като действащо предприятие; и
- да осигури адекватна рентабилност за собствениците, като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

29. Събития след края на отчетния период

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

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/.

30. Одобрение на консолидирания финансов отчет

Финансовият отчет (консолидиран, неаудитиран) към 30 юни 2025 г. (включително сравнителната информация) е одобрен от Съвета на директорите на 28 август 2025 г. Същият се намира на корпоративния сайт на Дружеството-майка – www.adarajsc.eu, линк: [Годишни финансови отчети – Адара АД \(adarajsc.eu\)](#)