

Годишен консолидиран доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
Консолидиран финансов отчет

АДАРА АД

31 декември 2024 г.

Съдържание

	Страница
Консолидиран отчет за финансовото състояние	1
Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	2
Консолидиран отчет за промените в собствения капитал	3
Консолидиран отчет за паричните потоци	4
Пояснения към консолидирания финансов отчет	5 - 44
Годишен консолидиран доклад за дейността	45 – 58
Декларация за корпоративно управление	59 – 69
Декларация по чл. 100н, ал. 5 от ЗППЦК	-
Доклад на независимия одитор	-

Консолидиран отчет за финансовото състояние за годината, приключваща към 31 декември

	Пояснение	2024 ‘000 лв.	2023 ‘000 лв.
Активи			
Нетекущи активи			
Нематериални активи	17	108	-
Имоти, машини и съоръжения	17	9	1
Инвестиционни имоти	18	45 414	41 720
Дългосрочни финансови активи	19	808	705
Отсрочени данъчни активи	16	2	-
Нетекущи активи		46 341	42 426
Текущи активи			
Краткосрочни финансови активи	20	23 346	22 515
Търговски вземания и предоставени аванси	21	8 409	10 276
Вземания по предоставени заеми	22	8 304	8 368
Вземания от свързани лица	29	25 225	21 629
Пари и парични еквиваленти	23	380	88
Текущи активи		65 664	62 876
Общо активи		112 005	105 302
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	24.1	1 791	1 791
Други резерви	24.2	790	790
Неразпределена печалба		7 808	7 227
Общо собствен капитал		10 389	9 808
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни заеми	26	56 199	38 887
Търговски и други задължения	27	765	915
Отсрочени данъчни пасиви	16	607	528
Нетекущи пасиви		57 571	40 330
Текущи пасиви			
Пенсионни и други задължения към персонала	25.2	26	17
Краткосрочни заеми	26	12 333	16 166
Търговски и други задължения	27	31 677	38 943
Краткосрочни задължения към свързани лица	29	9	38
Текущи пасиви		44 045	55 164
Общо пасиви		101 616	95 494
Общо собствен капитал и пасиви		112 005	105 302

Съставил:
Гергана Станчева

Gergana Petrova
Stancheva
Digitally signed by Gergana Petrova Stancheva
Date: 2025.04.24 09:36:19 +03'00'

Изпълнителен директор:
Дамян Димитров

DAMYAN IVANOV
DIMITROV
Digitally signed by DAMYAN IVANOV DIMITROV
Date: 2025.04.24 09:39:43 +03'00'

Съгласно доклад на независимия одитор
Николай Полинчев
Регистриран одитор 0684, отговорен за одита



Digitally signed by Nikolay Mihailov Polinchev
Reason: Signed for identification purposes.

Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за годината, приключваща на 31 декември

	Пояснение	2024 '000 лв.	2023 '000 лв.
Резултат от операции с финансови активи	7	(5)	(70)
Приходи от продажби	8	2 330	2 248
Нетна печалба от последващи оценки на финансови активи	9	1 096	780
Други приходи/ (разходи), нетно	11	(79)	1 723
Разходи за материали	12	(13)	-
Разходи за амортизации	17	(21)	(2)
Разходи за външни услуги	10	(340)	(206)
Разходи за персонала	25.1	(301)	(222)
Печалба от оперативна дейност		2 667	4 251
Финансови разходи	13	(4 127)	(3 699)
Финансови приходи	13	2 207	1 688
Печалба преди данъци		747	2 240
Разходи за данъци върху дохода	14	(166)	(147)
Печалба за годината от продължаващи дейности		581	2 093
Печалба за годината		581	2 093
Общо всеобхватен доход за годината		581	2 093
Доход на акция:		лв.	лв.
Основен доход на акция:	15	0.32	15.83

Съставил:
Гергана Станчева

Gergana
Petrova
Stancheva

Digitally signed by Gergana
Petrova Stancheva
Date: 2025.04.24 09:36:50
+03'00'

Изпълнителен директор:
Дамян Димитров

DAMYAN
IVANOV
DIMITROV

Digitally signed by
DAMYAN IVANOV
DIMITROV
Date: 2025.04.24
09:40:24 +03'00'

Съгласно доклад на независимия одитор
Николай Полинчев
Регистриран одитор 0684, отговорен за одита



Digitally signed by Nikolay
Mihailov Polinchew
Reason: Signed for
identification purposes.

Консолидиран отчет за промените в собствения капитал за годината, приключваща на 31 декември

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 годината	-	-	581	581
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	581	581
Салдо към 31 декември 2024 г.	1 791	790	7 808	10 389

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2023 г.	91	790	5 134	6 015
Емисия на акции	1 700	-	-	1 700
Сделки със собствениците	1 700	-	-	1 700
Печалба за годината	-	-	2 093	2 093
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	2 093	2 093
Салдо към 31 декември 2023 г.	1 791	790	7 227	9 808

Съставил :
Гергана Станчева

Gergana
Petrova
Stancheva

Digitally signed by
Gergana Petrova
Stancheva
Date: 2025.04.24
09:37:12 +03'00'

Изпълнителен директор:
Дамян Димитров

DAMYAN
IVANOV
DIMITROV

Digitally signed by
DAMYAN IVANOV
DIMITROV
Date: 2025.04.24
09:40:54 +03'00'

Съгласно доклад на независимия одитор
Николай Полинчев
Регистриран одитор 0684, отговорен за одита



Digitally signed by Nikolay
Mihailov Polinchev
Reason: Signed for
identification purposes.

Консолидиран отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 31 декември

Пояснение	2024 ‘000 лв.	2023 ‘000 лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от продажба на инвестиции	8 657	18 949
Постъпления от клиенти	6 346	6 674
Плащания към доставчици	(3 815)	(4 126)
Придобиване на инвестиции	(47 018)	(37 696)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(275)	(217)
Платени/възстановени данъци	(400)	(447)
Платени данъци върху дохода	(169)	(70)
Други постъпления от оперативна дейност, нетно	2 037	4 686
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(34 637)	(12 247)
Инвестиционна дейност		
Придобиване на инвестиции	(3 406)	-
Придобиване на дъщерни предприятия	(463)	(1)
Предоставени заеми	(10 791)	(8 173)
Постъпления от предоставени заеми	3 649	2 375
Получени лихви	1 505	1 633
Други постъпления от инвестиционна дейност, нетно	344	832
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(9 162)	(3 334)
Финансова дейност		
Получени заеми	49 240	21 483
Плащания по получени заеми	(3 222)	(3 874)
Плащания на лихви и други	(1 927)	(2 152)
Други плащания за финансова дейност, нетно	-	(3)
Нетен паричен поток от финансова дейност	44 091	15 454
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	292	(127)
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	88	215
Пари и парични еквиваленти в края на годината	380	88

23

Съставил:
Гергана Станчева

Gergana Petrova
Petrova Stancheva
Digitally signed by Gergana
Petrova Stancheva
Date: 2025.04.24 09:37:41
+03'00'

Изпълнителен директор:
Дамян Димитров

DAMYAN
IVANOV
DIMITROV
Digitally signed by
DAMYAN IVANOV
DIMITROV
Date: 2025.04.24
09:41:25 +03'00'

Съгласно доклад на независимия одитор
Николай Полинчев
Регистриран одитор 0684, отговорен за одита



Digitally signed by Nikolay
Mihailov Polinchev
Reason: Signed for
identification purposes.

Пояснения към консолидирания финансов отчет

1. Предмет на дейност

Основната дейност на Групата е придобиване, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества; 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-майка и всякаква друга дейност, която не е забранена от закон. Дружеството-майка – АДАРА АД - е регистрирано с решение от 30 септември 1991 г. на Бургаски Окръжен съд по дело № 6611/1991 г. с държава на учредяване Република България и е създадено за неопределен срок. Единният идентификационен код е 102046474.

Дружеството-майка е акционерно дружество с LEI код 8945007ZMA2CINXLR80.

Седалището и адресът на управление на Дружеството-майка е Република България, гр. София бул. Александър Малинов № 75. Акциите на Дружеството-майка не са регистрирани на фондова борса. Основно място на стопанска дейност е гр. София бул. Александър Малинов № 75.

Не е извършвана промяна в наименованието на Дружеството-майка от края на предходния отчетен период.

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

- Надя Ангелова Добрева – председател на Съвета на директорите;
- Дамян Иванов Димитров – член на Съвета на директорите и изпълнителен директор;
- Гергана Петрова Станчева – член на Съвета на директорите

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

Към 31 декември 2024 г. в Дружеството-майка е наето едно лице на трудов договор.

Дружеството - майка е собственик на АЛМА ГРИИНХАУСЕС ЕООД, със седалище гр. Варна, бул. Княз Борис I № 7, ет.2, където притежава 100 % от дяловете.

Дружеството - майка е собственик на ХИТ ИММОБИЛИЕН София ЕООД, със седалище гр. София, бул. 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, гр. Букурещ, Str. Corbeni nr. 37, et. 4, ap. 5, mansarda, camera nr. 3, Sector 2, където притежава 100 % от дяловете.

Предприятие-майка на АДАРА АД към 31 декември 2024 г. е АСТЕР 2000 ЕООД, с ЕИК 130233926, притежаващо 99.05 % от акциите на АДАРА АД.

Крайно предприятие-майка на АДАРА АД е АКИН ЕООД, ЕИК 131131917.

Във връзка с изпълнение на чл. 27 ал. 2 от Наредба №2 от 09.11.2021 г. Дружеството-майка има сключен договор с Инфосток АД за оповестяване на регулираната по смисъла на Закона за публично предлагане на ценни книжа информация пред обществеността, регулирания пазар и КФН. Информацията е достъпна на съответните електронни адреси на Infostock, X3 и e-Register както и на корпоративния сайт на Дружеството-майка – www.adarajsc.eu, линк: [Годишни финансови отчети – АДАРА АД \(adarajsc.eu\)](#).

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 2023 г., освен ако не е посочено друго.

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.

В тези условия ръководството направи анализ и преценка на способността на Групата да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще и ръководството очаква, че Групата има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на консолидирания финансов отчет.

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

3. Промени в счетоводната политика

3.1. Нови стандарти, изменения и разяснения на съществуващи стандарти към 1 януари 2024 г.

Групата е приела следните нови стандарти, изменения и разяснения на МСФО, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти и одобрени от ЕС, които са в сила за консолидирания финансов отчет на Групата за годишния период, започващ на 1 януари 2024 г., но нямат съществено влияние върху финансовите резултати или финансовото ѝ състояние:

- Изменения в МСС 1 Представяне на финансови отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила от 1 януари 2024 г., приети от ЕС;
- Изменения в МСС 1 Представяне на финансови отчети: Нетекущи пасиви, обвързани с финансови показатели, в сила от 1 януари 2024 г., приети от ЕС
- Изменения в МСФО 16 Лизинг: Задължение по лизинг при продажба и обратен лизинг в сила не по-рано от 1 януари 2024 г., приети от ЕС;
- Изменения в МСС 7 Отчет за паричните потоци и МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестявания: Споразумения за финансиране на доставчици, в сила от 1 януари 2024 г., приети от ЕС.

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

Към датата на одобрение на тези финансови отчети са издадени някои нови стандарти, изменения и разяснения на съществуващите стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2024 г., и не са били приложени по-рано от Групата. Не се очаква те да имат съществено влияние върху финансовите отчети на Групата. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Групата през първия период, започващ след датата на влизането им в сила. По-долу е даден списък с промените в стандартите:

- Изменения в МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове: Липса на конвертируемост, в сила от 1 януари 2025 г., все още не са приети от ЕС;
- Годишни подобрения, в сила от 1 януари 2026 г., все още неприети от ЕС;
- Изменения на класификацията и оценката на финансовите инструменти (изменения на МСФО 9 и МСФО 7), в сила от 1 януари 2026 г., все още неприети от ЕС;
- МСФО 18 Представяне и оповестяване във финансовите отчети, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприет от ЕС;
- МСФО 19 Дъщерни предприятия без публична отчетност: Оповестявания, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприет от ЕС.

4. Счетоводна политика

4.1. 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.

4.2. 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. Консолидираният финансов отчет обхваща период от 01 януари 2024г. до 31 декември 2024г.

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.

4.3. База за консолидация

Във финансовия отчет на Групата са консолидирани финансовите отчети на предприятието майка и всички дъщерни предприятия към 31 декември 2024 г. Дъщерни предприятия са всички

Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 5 до стр. 44 представляват неразделна част от него.

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.

4.4. 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.

Ако Групата придобие контролиращо участие в предприятие, в което преди това е притежавала капиталово участие, това капиталово участие се преоценява до справедлива стойност към датата на придобиване, като всяка произтичаща печалба или загуба се признава в печалбата или загубата или в друг всеобхватен доход, както е подходящо.

Прехвърленото възнаграждение като част от бизнес комбинация не включва суми, свързани с уреждане на вече съществуващи взаимоотношения. Печалбата или загубата от уреждането на всяко съществуващо преди това взаимоотношение се признава в печалбата или загубата. Методът на покупката включва признаване на разграничимите активи и пасиви на придобиваното предприятие, включително условните задължения, независимо дали те са били

Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 5 до стр. 44 представляват неразделна част от него.

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.

4.5. 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.

4.6. 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.

4.7. 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.

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

4.8.1. 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”.

4.8.2. Нематериални активи

Нематериалните активи включват програмни продукти. Те се отчитат по цена на придобиване, включваща всички платени мита, невъзстановими данъци и направените преки разходи във връзка с подготовка на актива за експлоатация, при което капитализираните разходи се амортизират въз основа на линейния метод през оценения срок на полезен живот на активите, тъй като се счита, че той е ограничен.

Последващото оценяване се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

Последващите разходи, които възникват във връзка с нематериалните активи след първоначалното им признаване, се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода на тяхното възникване, освен ако благодарение на тях активът може да генерира повече от първоначално предвидените бъдещи икономически ползи и когато тези разходи могат надеждно да бъдат оценени и отнесени към актива. Ако тези условия са изпълнени, разходите се добавят към себестойността на актива.

Остатъчната стойност и полезният живот на нематериалните активи се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата.

Амортизацията се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен срок на годност на отделните активи, както следва:

Полезен живот	2024 година	2023 година
Програмни продукти	2 години	2 години

Начисляването на разходи за амортизация за счетоводни цели започва от деня, в който амортизируемият актив е придобит или въведен в употреба.

4.8.3. Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Последващото оценяване на земите се извършва по преоценена стойност, която е равна на справедливата стойност към датата на преоценката, намалена с натрупаните в последствие загуби от обезценка. Направените преоценки се представят в отчета за всеобхватния доход и се отчитат за сметка на собствения капитал (преоценъчен резерв), ако не се предхождат от начислени преди това разходи. При продажба или отписване на преоценения актив останалият преоценъчен резерв се отразява за сметка на неразпределената печалба.

Последващото оценяване на машините и съоръженията се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат

като разход и се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

Последващите разходи, свързани с определен актив от имоти, машини и съоръжения, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно Дружеството да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Остатъчната стойност и полезният живот на имоти, машини и съоръжения се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата.

Амортизацията на машини и съоръжения се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

- Машини и съоръжения 3 - 25 години
- Други 3 - 7 години

Печалбата или загубата от продажбата на имоти, машини и съоръжения се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на актива и се признава в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от продажби“.

Избраният праг на същественост за имотите, машините и съоръженията на Дружеството е в размер на 700 лв.

4.8.4. Акционерен капитал

Акционерният капитал отразява номиналната стойност на емитираните акции на предприятието-майка.

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

Задълженията за плащане на дивиденди на акционерите са включени на ред „Задължения към свързани лица“ в консолидирания отчет за финансовото състояние, когато дивидентите са одобрени за разпределение от общото събрание акционерите преди края на отчетния период.

Всички транзакции със собствениците на предприятието майка се представят отделно в консолидирания отчет за собствения капитал.

4.8.5. Резерви

Резервите на Групата се образуват от разпределяне на финансовите им 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 Учредителния акт на дъщерното дружество.

4.8.6. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите

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 служителят 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.

4.9. Приходи от 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 прилага МСФО 15 Приходи от клиенти и 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 консолидирания отчет 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.

4.9.1. 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.

4.10. 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, свързан 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.

4.11. 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“.

4.12. Репутация

Репутацията представлява бъдещите икономически ползи, произтичащи от други активи, придобити в бизнес комбинация, които не са индивидуално идентифицирани и признати отделно. Вижте пояснение 4.4 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 4.13 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.

4.13. 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

Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 5 до стр. 44 представляват неразделна част от него.

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.

4.14. 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 трансакция 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 4.21.1.

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 свързани 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.

4.15. 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.

4.16. Свързани лица

За целта на изготвянето на настоящия консолидиран финансов отчет предприятията 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.

Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 5 до стр. 44 представляват неразделна част от него.

4.17. Доход на акция

Доходът на една акция се изчислява на основата на нетната печалба на групово ниво за периода и среднопретегления брой на безналични поименни акции на Дружеството-майка.

4.18. Финансови инструменти

4.18.1. 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.

4.18.2. 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.

4.18.3. Последващо оценяване на финансовите активи

Финансови активи по амортизирана стойност

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

- 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, 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 държат 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.

4.18.4. Обезценка на финансовите активи

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

Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват заеми и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност и по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, търговски вземания, активи по договори, признати и оценявани съгласно МСФО 15, както и кредитни ангажименти и някои договори за финансова гаранция (при Дружеството -майка), 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:

Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 5 до стр. 44 представляват неразделна част от него.

- 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 кредитният 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.

4.18.5. 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.

Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 5 до стр. 44 представляват неразделна част от него.

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.

4.18.6. 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 третираят 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.

4.19. Пари и парични еквиваленти

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

4.20. 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 сумата на задължението може да бъде надеждно оценено. Възможно е да съществува несигурност относно срочността или сумата на изходящия паричен поток. 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 засегнатите лица. 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 предвид рисковете и несигурността, включително 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.

Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 5 до стр. 44 представляват неразделна част от него.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, които Групата със сигурност ще получи, се признават като отделен актив. Възможно е този актив да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат в 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 4.4). 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 31.

4.21. 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 4.22.

4.21.1. 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.

4.22. 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 2023 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.

4.22.1. 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.

4.22.2. 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 5.

4.22.3. 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).

4.22.4. 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 са представени в пояснение 34.

4.23. Въпроси, свързани с климата

Ръководството на Групата подкрепя идеята за отговорния и екологично устойчив бизнес, който не само носи полза на бизнеса и обществото, но също така допринася за социалното,

Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 5 до стр. 44 представляват неразделна част от него.

икономическо и екологично развитие и подобряване на качеството на живот като цяло. Ръководството на Групата се стреми към устойчиво развитие на организацията, ресурсите, хората и обществото като цяло. Групата осигурява публичност и прозрачност на управлението, защитава правата на всички акционери и се отнася към тях равнопоставено.

Ръководството на Групата поддържа ефективни връзки с всички заинтересовани лица, като спазва принципите за прозрачност и бизнес етика. Групата отчита интересите както на акционерите, така и на доставчици, клиенти/контрагенти, служители, кредитори и други и ги идентифицира въз основа на тяхната степен, сфери на влияние и отношение към неговото развитие. Основен критерий при избора на ръководни кадри е компетентността, образованието и опита в различни сфери на икономическия и социален живот, а не възрастта, пола, социалното положение или вероизповедание. Стимулира се личната инициатива, развива се индивидуалността и се работи за повишаване мотивацията на кадрите.

Изменението на климата може да повлияе върху активите и пасивите на предприятието през отчетния или в бъдещ период. Промените в законодателството, които са в резултат на климатичните въпроси, могат да са известни (напр. регулации или договорени ангажименти за смекчаване на ефектите от замърсяването) или само очаквани (напр. потенциални промени в бизнес моделите, както и в поведението на потребители, търговски контрагенти, кредитори и инвеститори). Те се отразяват на справедливата стойност на активите/пасивите независимо дали рисковете или възможностите, свързани с тях, са реални, или предполагаеми.

В съответствие с предходната година, към 31 декември 2023 г. Групата не е идентифицирала значителни рискове, предизвикани от климатичните промени, които биха могли да окажат негативно и съществено влияние върху индивидуалния финансов отчет на Групата. Ръководството непрекъснато оценява въздействието на свързаните с климата въпроси.

Установените в Групата практики осигуряват надежден баланс между развитието на дружеството и икономическото, социалното и екологосъобразното развитие на средата, в която то функционира.

Ръководството счита, че въпросите, свързани с климата, по никакъв начин не застрашават предположението за действащо предприятие, на основата на което е съставен този финансов отчет. Групата не е задължена да сключва споразумения за изкупуване на енергия, както и такива за покупка на въглеродни емисии.

Предположенията биха могли да се променят в бъдеще в отговор на предстоящи екологични разпоредби, поети нови ангажименти и променящо се потребителско търсене. Тези промени, ако не бъдат предвидени, биха могли да окажат влияние върху бъдещите парични потоци, финансовите резултати и финансовото състояние на Групата.

5. База за консолидация

5.1. 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	2024 участие %	2023 участие %
АЛМА Гриинхаусес ЕООД	Република България	Трето лице по ЗДСИЦДС	100	100
ХИТ ИММОБИЛИЕН София ЕООД	Република България	Отдаване на недвижими имоти под наем	100	100
В и В Билдинг ЕООД	Република България	Покупка, строеж, обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба	100	100
SIRA PROJECT MANAGEMENT S.R.L.	Румъния	Консултантски услуги	100	9.63

5.2. Придобиване на SIRA PROJECT MANAGEMENT S.R.L

На 22.05.2024 г. Групата придоби контрол над дружество SIRA S.A. чрез покупка на 90.37 % от собствения му капитал и правата на глас в дружеството. Дружеството променя правноорганизационната си форма от S.A. на S.R.L. Промяната е отразена в Търговския регистър на Румъния на 02.07.2024 г.

Нетният паричен поток от придобиването включва следните компоненти:

	хил. лв.
Прехвърлено възнаграждение (обща цена на придобиване)	476
Сума на придобитите пари и парични еквиваленти	(13)
Нетен изходящ паричен поток при придобиването	463

Разпределението на покупната цена към придобитите активи и пасиви на дружество SIRA S.A. е извършено през 2024 г. Стойността на всяка група придобити активи, пасиви и условни задължения, признати към датата на придобиване, е представена, както следва:

	Призната стойност към датата на придобиване хил. лв.
Имоти, машини и оборудване	156
Финансови активи	63
Търговски и други финансови вземания	3
Парични средства	13
Общо активи	235
Търговски и други задължения	11

Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 5 до стр. 44 представляват неразделна част от него.

Краткосрочни задължения към свързани лица	25
Общо пасиви	36
Нетни разграничими активи	199
Репутацията, възникнала в резултат на бизнес комбинацията, е определена, както следва:	
	хил. лв.
Общо възнаграждение	476
Справедлива стойност на притежаваните до 22.05.2024 г.	37
Справедлива стойност на придобитите разграничими нетни активи	(199)
Репутация	314

6. Отчитане по сегменти

Ръководството определя към настоящия момент следните продуктови линии на Групата като оперативни сегменти, както е описано в пояснение 4.7: Финансова дейност, Недвижими имоти и Административни услуги. Тези оперативни сегменти се наблюдават от ръководството, което взема стратегически решения на базата на коригираните оперативни резултати на сегментите.

Информацията за отделните сегменти може да бъде анализирана за представените отчетни периоди, както следва:

	Финансова дейност	Недвижими имоти	Администра- тивни услуги	Елиминации	Общо
	2024	2024	2024	2024	2024
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Резултат от операции с финансови активи	(5)	-		-	(5)
Нетна печалба от последващи оценки на финансови активи	1 096	-	-	-	1 096
Приходи от наеми	-	2 101		-	2 101
Приходи от предоставяне на услуги	-	-	230	(1)	229
Други приходи/ (разходи), нетно	24	2	(1)	(104)	(79)
Оперативни разходи	(185)	(1 127)	(286)	923	(675)
Оперативна печалба на сегмента	930	976	(57)	818	2 667
Финансови разходи	(4 125)	(3)	(2)	3	(4 127)
Загуба от обезценка на инвестиции в дъщерни дружества	(373)	-	-	373	-
Финансови приходи	3 974	-	2	(1 769)	2 207
Печалба преди данъци	406	973	(57)	(575)	747
Разходи за данъци върху дохода	(76)	(90)	1	-	(165)
Печалба за годината	330	883	(56)	(575)	582
Активи на сегмента	108 394	13 910	860	(11 159)	112 005
Пасиви на сегмента	99 953	1 068	663	(68)	101 616

Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 5 до стр. 44 представляват неразделна част от него.

	Финансова дейност	Недвижими имоти	Администра- тивни услуги	Елиминации	Общо
	2023 ‘000 лв.	2023 ‘000 лв.	2023 ‘000 лв.	2023 ‘000 лв.	2023 ‘000 лв.
Резултат от операции с финансови активи	(70)	-		-	(70)
Нетна печалба от последващи оценки на финансови активи	781	-	(1)	-	780
Приходи от наеми	-	2 101		-	2 101
Приходи от предоставяне на услуги	-	-	147	-	147
Други приходи/ (разходи), нетно	(221)	495	-	1 449	1 723
Оперативни разходи	(134)	(1 047)	(171)	922	(430)
Оперативна печалба на сегмента	356	1 549	(25)	2 371	4 251
Финансови разходи	(3 696)	(3)	-	-	(3 699)
Финансови приходи	3 791	-	-	(2 103)	1 688
Печалба преди данъци	451	1 546	(25)	268	2 240
Разходи за данъци върху дохода	(48)	(99)	-	-	(147)
Печалба за годината	403	1 447	(25)	268	2 093
Активи на сегмента	101 035	14 952	1 451	(12 136)	105 302
Пасиви на сегмента	92 924	1 227	1 396	(53)	95 494

7. Резултат от операции с финансови активи

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

	2024 ‘000 лв.	2023 ‘000 лв.
Приходи от операции с финансови активи	122	271
Разходи по операции с финансови активи	(127)	(341)
	(5)	(70)

8. Приходи от продажби

Приходите от продажби на Групата могат да бъдат анализирани, както следва:

	2024 ‘000 лв.	2023 ‘000 лв.
Приходи от наеми	2 101	2 101
Приходи от предоставяне на услуги	229	147
	2 330	2 248

9. Нетна печалба от последващи оценки на финансови активи

	2024 ‘000 лв.	2023 ‘000 лв.
Печалба от преоценка на финансови активи	1 453	958
Загуба от преоценка на финансови активи	(357)	(178)
	1 096	780

10. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	2024 ‘000 лв.	2023 ‘000 лв.
Счетоводни услуги	(82)	(72)
Строително-монтажни разходи	(17)	-
Нотариални и правни услуги	(94)	(47)
Независим финансов одит	(28)	(38)
Лицензирана оценка	(14)	(13)
Текущи ремонти	-	(2)
Консултантски услуги	(89)	(24)
Регулаторни такси	(6)	(4)
Други	(10)	(6)
	(340)	(206)

11. Други приходи/ (разходи), нетно

	2024 ‘000 лв.	2023 ‘000 лв.
Приходи от преоценка на инвестиционни имоти	530	1 449
Приходи от реинтегрирана провизия	150	556
Кредитна обезценка на ФА, отчитани по амортизирана стойност, съгласно МСФО 9	(254)	(128)
Обратно проявление на кредитна загуба от обезценка на ФА	91	113
Приход от заприходен инвестиционен имот	-	6
Лихви, глоби и обезщетения по договори	(124)	(214)
Данъци, такси и други подобни разходи	(157)	(59)
Обезценка на репутация	(314)	-
Други разходи	(1)	-
	(79)	1 723

12. Разходи за материали

	2024 ‘000 лв.	2023 ‘000 лв.
Активи под прага на същественост	(13)	-
	(13)	-

13. Финансови приходи и разходи

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

	2024 ‘000 лв.	2023 ‘000 лв.
Разходи за лихви по заеми	(3 706)	(3 022)
Разходи за такси и комисионни	(296)	(110)
Разходи за обезщетения по договори	(125)	(567)
Финансови разходи	(4 127)	(3 699)

Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 5 до стр. 44 представляват неразделна част от него.

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

	2024 ‘000 лв.	2023 ‘000 лв.
Приходи от лихви по предоставени заеми	1 747	1 621
Приходи от обезщетения по договори	346	67
Приходи от дивиденди	114	-
Финансови приходи	2 207	1 688

14. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2023 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	2024 ‘000 лв.	2023 ‘000 лв.
Печалба за периода преди данъци	747	2 240
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци върху дохода	(75)	(224)
Нетен ефект от корекции на счетоводния резултат за данъчни цели	(14)	125
Текущ разход за данъци върху дохода	(89)	(99)
Отсрочени данъчни приходи / (разходи):		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	(77)	(48)
Разходи за данъци върху дохода	(166)	(147)

15. Доход на акция

15.1. Доход на акция

Основният доход на акция е изчислен, 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 безналични поименни акции, е представен, както следва:

	2024	2023
Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.)	581 000	2 093 000
Средно претеглен брой акции	1 791 347	137 922
Основен доход на акция (в лв. за акция)	0.32	15.18

15.2. Дивиденди

Разпределението на дивиденди от Групата става след решение на Общото събрание на акционерите. Не е признато задължение за изплащане на дивиденди през 2023 г. и 2024 г. в консолидираните финансови отчети. Не се очаква да възникнат данъчни последствия от тази трансакция за Групата.

16. 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 2024	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2024
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Текущи активи			
Инвестиции	531	76	607
Неизплатени доходи на местни 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

Отсрочените данъци за сравнителния период 2023 г. могат да бъдат обобщени, както следва:

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2023	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2023
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Текущи активи			
Инвестиции	483	48	531
Неизплатени доходи на местни физически лица	(3)	-	(3)
	480	48	528
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(31)		(39)
Отсрочени данъчни пасиви	511		567
Нетно отсрочени данъчни пасиви/(активи)	480		528

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

17. 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	Общо
	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
Отчетна стойност				
Салдо към 1 януари 2023 г.	-	3	-	3
Новопридобити активи, чрез покупка	-	-	-	-
Салдо към 31 декември 2023 г.	-	3	-	3
Амортизация				
Салдо към 1 януари 2023 г.	-	(1)	-	(1)
Амортизация за периода	-	(1)	-	(1)
Салдо към 31 декември 2023 г.	-	(2)	-	(2)
Преносна стойност към 31 декември 2023 г.	-	1	-	1

18. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Групата включват имоти, които се намират в гр. София, които се държат с цел отдаване под наем и увеличаване стойността на капитала.

Модел на справедливата стойност

За информация относно определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти вижте пояснение 34. Промените в балансовите стойности, представени в отчета за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 5 до стр. 44 представляват неразделна част от него.

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

	‘000 лв.
Балансова стойност към 1 януари 2023 г.	40 265
Новопридобити активи:	6
Отписани активи:	-
Нетна печалба/ (загуба) от промяна на справедливата стойност	1 449
Балансова стойност към 31 декември 2023 г.	41 720

Инвестиционните имоти на стойност 41 924 хил. лв. са заложили като обезпечение по заеми (пояснение 26).

Повечето инвестиционни имоти са отдавани под наем.

Приходите от наеми за 2024 г., възлизащи на 2 101 хил. лв. (2023 г.: 2 101 хил. лв.), са включени в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от оперативна дейност“. Те включват наемни вноски, които не зависят от индекс или променливи проценти.

Бъдещите минимални лизингови постъпления са представени, както следва:

	Минимални лизингови постъпления						Общо
	До 1 година	1-2 години	2-3 години	3-4 години	4-5 години	над 5 години	
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
31 декември 2024 г.	2 101	2 101	2 101	-	-	-	6 303
31 декември 2023 г.	2 101	2 101	2 101	2 101	-	-	8 404

19. Дългосрочни финансови активи

	2024 ‘000 лв.	2023 ‘000 лв.
Финансови активи отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата :		
• Акции и дялове	808	705
	808	705

Към 31 декември 2024 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.

20. 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).

	2024 ‘000 лв.	2023 ‘000 лв.
Регистрирани акции	23 003	22 175
Борсово нетъргувани ценни книжа	343	340
Балансова стойност	23 346	22 515

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

Регистрираните акции са номинирани в български лева и в евро.

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

20.1. Оценяване по справедлива стойност на финансови инструменти

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

Финансови активи	Към 31 декември 2024 г.		Към 31 декември 2023 г.	
	Справедлива стойност ‘000 лв.	Балансова стойност ‘000 лв.	Справедлива стойност ‘000 лв.	Балансова стойност ‘000 лв.
Финансови активи на справедлива стойност в печалбата и загубата:				
Ценни книжа	23 346	23 346	22 515	22 515
	23 346	23 346	22 515	22 515

Следната таблица представя финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние, в съответствие с йерархията на справедливата стойност.

Тази йерархия групира финансовите активи и пасиви в три нива въз основа на значимостта на входящата информация, използвана при определянето на справедливата стойност на финансовите активи и пасиви. Йерархията на справедливата стойност включва следните нива:

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

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

31 декември 2024 г.	Пояснение	Ниво 1 ‘000 лв.	Ниво 2 ‘000 лв.	Ниво 3 ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
Активи					
Борсово търгувани ценни книжа	20	23 003	-	-	23 003
Борсово нетъргувани ценни книжа	20,19	-	-	1 151	1 151
Нетна справедлива стойност		23 003	-	1 151	24 154

Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 5 до стр. 44 представляват неразделна част от него.

31 декември 2023 г.	Пояснение	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Активи					
Борсово търгувани ценни книжа	20	22 175	-	-	22 175
Борсово нетъргувани ценни книжа	20,19	-	-	1 045	1 045
Нетна справедлива стойност		22 175	-	1 045	23 220

Горните таблици съдържат позициите от самостоятелния отчет за финансово състояние „Краткосрочни финансови активи“ и „Други инвестиции“.

Измененията в ниво 3 от йерархията на справедливите стойности за 2024 годината е както следва:

	Борсово нетъргувани ценни книжа (‘000 лв.)
Салдо 01.01.2024 г.	1 045
Покупки	476
Прехвърляния от/към ниво 3	(140)
Печалби и загуби признати в текущия резултат	(230)
Салдо 31.12.2024 г.	1 151

Определяне на справедливата стойност

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

Борсово търгувани ценни книжа и облигации

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

Определяне на справедливата стойност

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

21. Търговски и други вземания

	2024 '000 лв.	2023 '000 лв.
Договори за вземания, брутна сума преди обезценка	720	278
Коректив за очаквани кредитни загуби по договори за вземания	(10)	(2)
Договори за вземания	710	276
Търговски вземания, брутна сума преди обезценка	1 224	2 406
Коректив за очаквани кредитни загуби на търговски вземания	(2)	(5)
Търговски вземания	1 222	2 401
Вземания по договори с ангажимент за обратно изкупуване на финансови инструменти	6 472	7 521
Съдебни и присъдени вземания	-	76
Данъчни вземания	5	2
Търговски и други вземания, нетно	8 409	10 276

Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 5 до стр. 44 представляват неразделна част от него.

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:

	2024 ‘000 лв.	2023 ‘000 лв.
Салдо към 1 януари	(7)	(73)
Коректив за очаквани кредитни загуби	(24)	(20)
Възстановяване на загуба от обезценка	19	86
Салдо към 31 декември	(12)	(7)

22. Вземания по предоставени заеми

	2024 ‘000 лв.	2023 ‘000 лв.
Вземания по търговски заеми, брутна сума преди обезценка	8 416	8 449
Коректив за очаквани кредитни загуби	(112)	(81)
Финансови активи, нетно	8 304	8 368

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 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:

	2024 ‘000 лв.	2023 ‘000 лв.
Салдо към 1 януари	(81)	(64)
Коректив за очаквани кредитни загуби	(60)	(18)
Възстановяване на загуба от обезценка	29	1
Салдо към 31 декември	(112)	(81)

23. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	2024 ‘000 лв.	2023 ‘000 лв.
Парични средства в банки:		
- български лева	380	88
Пари и парични еквиваленти	380	88

Групата притежава парични средства, които представляват внесена сума за гаранция за управление на Съвета на директорите, която към 31 декември 2024 г. е в размер на 5 хил. лв.

24. Собствен капитал

24.1. Акционерен капитал

Акционерният капитал на Дружеството-майка се състои от безналични поименни 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.

На 11 декември 2023 г. на проведено извънредно общо събрание на акционерите на АДАРА АД е взето решение за увеличаване на капитала на дружеството от 91 347 (деветдесет и една хиляди триста четиридесет и седем) лева на 1 791 347 (един милион седемстотин деветдесет и една хиляди триста четиридесет и седем) лева чрез издаване на нови 1 700 000 (един милион и седемстотин хиляди) броя поименни безналични акции с право на глас с номинална стойност 1 лв. (един лев) всяка една, които да бъдат придобити от акционера АСТЕР 2000 ЕООД срещу апортиране на вземане в размер на 1 700 000 лв. (един милион и седемстотин хиляди) лева, произтичащо от Договор за паричен заем от 30.06.2023 г., като правото на останалите акционери за придобиване на пропорционална част от новата емисия акции отпада при условията на чл. 194, ал. 4 от ТЗ. Прието е заключението на вещите лица, съгласно експертиза, назначена по реда на чл. 72, ал. 2 от Търговския закон, съгласно която е определя конкретната оценка на непаричната вноска на акционера АСТЕР 2000 ЕООД. Решенията на извънредното общо събрание на акционерите са вписани в ТРРЮЛНЦ на 22.12.2023 г., с което е вписано увеличението на капитала на АДАРА АД.

	2024	2023
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	1 791 347	91 347
Емисия на акции	-	1 700 000
Общ брой акции, оторизирани на 31 декември	1 791 347	1 791 347

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

	31 декември 2024	31 декември 2024	31 декември 2023	31 декември 2023
	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

24.2. 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 2023 г.	9	781	790
Салдо към 31 декември 2023 г.	9	781	790

25. Възнаграждения на персонала

25.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2024 '000 лв.	2023 '000 лв.
Разходи за заплати	(276)	(203)
Разходи за социални осигуровки	(25)	(19)
Разходи за персонала	(301)	(222)

25.2. Пенсионни и други задължения към персонала

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

	2024 '000 лв.	2023 '000 лв.
Текущи:		
Други краткосрочни задължения към персонала	26	17
Текущи пенсионни и други задължения към персонала	26	17

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

26. Заеми

	Текущи		Нетекущи	
	2024	2023	2024	2023
Банков заем	11 806	11 358	31 241	33 025
Облигация	527	2 940	24 958	5 862
Търговски заеми	-	1 868	-	-
Общо балансова стойност	12 333	16 166	56 199	38 887

Към 31 декември 2024 г. Групата отчита краткосрочни заеми в размер на 11 806 хил. лв., в това число лихви – 28 хил. лв. (2023 г. краткосрочни заеми в размер на 13 226 хил. лв., в това число лихви – 53 хил. лв.).

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

На 28 април 2022 г. АДАРА АД сключи договор за банков кредит - овърдрафт за допълване на оборотния капитал на дружеството, в т.ч. за покупка на финансови инструменти със следните параметри:

- Лихвен процент – определен като сбор от РЛПККК/референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти в лева/ плюс надбавка.
- Лимит на кредита – 10 000 хил. лв.
- Срок на ползване на кредита – 60 месеца, разделен на три подпериода.
- Погасяването е в края на договорния период за ползване.
- Валута, в която се извършват плащанията – лева.
- Обезпечение - ипотека на недвижими имоти; собственост на ХИТ ИММОБИЛИЕН София ЕООД.

На 27 август 2019 г. АДАРА АД сключи договор за банков заем за следната цел: Финансиране придобиването на 100% от дружествените дялове на ХИТ ИММОБИЛИЕН София ЕООД, ЕИК:

131016758 и придобиване на вземания от ХИТ ХИПЕРМАРКЕТ ЕООД, ЕИК: 131016929, представляващи допълнителни парични вноски със следните параметри:

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

На 20 декември 2017 г. Групата е емитирала първа по ред облигация на обща стойност 15 000 хил. лв., с фиксиран лихвен процент 6,75 % и падеж 20 декември 2026 г. Считано от 19 юни 2018 г., облигациите на Групата са допуснати до търговия на Българската фондова борса АД. С решение на Общо събрание на облигационерите, проведено на 27 ноември 2020 г. фиксираният лихвен процент е променен на 3.60 %. Промяната влиза в сила от 20 декември 2020 г. Лихвените плащания са на шестмесечни вноски. Облигационният заем е обезпечен със сключена застраховка „Разни финансови загуби“, като 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 ЗАД Армеец АД е определен от БАКР Агенция за кредитен рейтинг АД, която е сертифицирана в съответствие с Регламент (ЕО) № 1060/2009 на Европейския парламент и на Съвета от 16 септември 2009 г. Подробна информация за кредитния рейтинг на застрахователя може да намерите на следния линк <https://www.bcra-bg.com/bg/ratings/armeec-rating>. На 24 юли 2024 г. Съветът на директорите на Дружеството взема решение за обратно изкупуване на първата емисия облигации издадена от АДАРА АД. От 21 ноември 2024 г. е прекратена регистрацията на емисия облигации с ISIN код BG2100026173 - 15 000 (петнадесет хиляди) броя облигации с номинална стойност 1 000 (хиляда) лева всяка - на Сегмент за облигации на Основен пазар BSE поради пълно предсрочно погасяване на облигационния заем. От 10 декември 2024 г. емисията е отписана от водения към КФН регистър.

На 19 юли 2024 г. Дружеството-майка е емитирало втора по ред облигация на обща стойност 25 000 хил. лв., с лихвен процент равен на сума от 6-месечния EURIBOR + надбавка от 1.00% (100 базисни точки), но общо не по-малко от 2.25% и не повече от 5.00% годишно и падеж 19 юли 2032 г. Считано от 03 декември 2024 г., облигацията на Дружеството-майка е допусната до търговия на Българската фондова борса АД. Плащанията на главницата са дължими след юли 2027 г. на шестмесечни вноски. Облигационният заем е обезпечен със сключена застраховка „Разни финансови загуби“, като 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 ЗАД Армеец АД е определен от БАКР Агенция за кредитен рейтинг АД, която е сертифицирана в съответствие с Регламент (ЕО) № 1060/2009 на Европейския парламент и на Съвета от 16 септември 2009 г. Подробна информация за кредитния рейтинг на застрахователя може да намерите на следния линк <https://www.bcra-bg.com/bg/ratings/armeec-rating>.

Неконвертируемите облигации на Дружеството-майка се отчитат по амортизирана стойност. Салдото към 31 декември 2024 г. включва 25 000 хил. лв. главница (2023 г. – 9 000 хил. лв.), 527 хил. лв. лихва (2023 г. – 10 хил.лв.), и 42 хил. лв. скonto от разходи по сделката (2023 г. – 208 хил. лв.).

Съгласно условията по горепосочената емисия, Групата 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 0.5

В случай, че се нарушат 2 или повече от 2 от определените по-горе финансови съотношения, следва да се предприемат действия, които в срок до 6 месеца на настъпване на съответното обстоятелство да приведат показателите / съотношенията в съответствие с изискванията по облигационния заем.

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

Към края на отчетния период Групата спазва задължението за поддържане на горепосочените коефициенти. Изчислението им за текущия и предходния период е показано в долната таблица:

	31 декември 2024
Съотношение Пасиви / Активи	90,72%
Покритие на разходи за лихви	1,16
Текуща ликвидност	1,49

26.1. Пасиви, възникващи от финансовата дейност на Групата

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

	2023	Парични изменения	Други изменения*	2024
Получени заеми	46 251	(2 813)	(391)	43 047
Облигация	8 802	15 797	886	25 485
Общо	55 053	12 984	495	68 532

* Другите изменения на ред „Получени заеми“ включват преоформяне на търговски задължения като заем и начисления на лихви.

27. Търговски и други задължения

	2024 ‘000 лв.	2023 ‘000 лв.
Нетекущи:		
Депозит за наем	765	765
Провизии за задължения	-	150
Нетекущи търговски и други задължения	765	915

Текущи:

Задължения по договори с ангажимент за обратно изкупуване на финансови инструменти	26 718	26 407
Търговски задължения	1 737	9 989
Задължения по договори за вземания	1 512	889
Данъчни задължения	296	311
Финансови пасиви	30 263	37 596
Получени аванси	1 414	1 347
Нефинансови пасиви	1 414	1 347
Текущи търговски и други задължения	31 677	38 943

28. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Групата включват нейните собственици и ключов управленски персонал. Ако не е изрично упоменато, трансакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

28.1. Сделки със собствениците

	2024 '000 лв.	2023 '000 лв.
Приходи от лихви	1 039	880
Предоставени заеми	(9 850)	(7 749)
Постъпления от предоставени заеми, вкл. лихви	2 431	2 922
Продажба на вземания от предоставени заеми, вкл. лихви	4 735	-
Покупка на вземания	-	(1 535)
Продажба на договори за вземания	-	600
Разходи за лихви по получени заеми	-	29
Плащания на лихви по получени заеми	(29)	-

28.2. Сделки с ключов управленски персонал

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

	2024 '000 лв.	2023 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	(124)	(95)
Разходи за социални осигуровки	(3)	(2)
Общо възнаграждения	(127)	(97)

29. Разчети със свързани лица в края на годината

	2024 '000 лв.	2023 '000 лв.
Текущи		
Вземания от:		
Собственици	25 562	21 839
Коректив за очаквани кредитни загуби на вземания от свързани лица	(380)	(235)
Възстановяване на загуба от обезценка	43	25
Общо вземания от свързани лица	25 225	21 629

Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 5 до стр. 44 представляват неразделна част от него.

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

	2024 ‘000 лв.	2023 ‘000 лв.
Салдо към 1 януари	(210)	(146)
Коректив за очаквани кредитни загуби	(170)	(89)
Възстановяване на загуба от обезценка	43	25
Салдо към 31 декември	(337)	(210)

	2024 ‘000 лв.	2023 ‘000 лв.
Текущи задължения към:		
ключов управленски персонал	9	38
Общо задължения към свързани лица	9	38

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.

30. Безналични сделки

През представените отчетни периоди Групата не е осъществявала инвестиционни и финансови сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в отчета за паричните потоци.

31. Условни активи и условни пасиви

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

32. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	Пояснение	2024 ‘000 лв.	2023 ‘000 лв.
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата:			
Ценни книжа	19,20	24 154	23 220
Кредити и вземания:			
Търговски и други вземания	21	8 409	10 276
Вземания по предоставени заеми	22	8 304	8 368
Вземания от свързани лица	29	25 225	21 629
Пари и парични еквиваленти	23	380	88
Финансови активи		66 472	63 581

Финансови пасиви	Пояснение	2024 ‘000 лв.	2023 ‘000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Заеми	26	68 532	55 053
Търговски и други задължения	27	29 967	37 285
Краткосрочни задължения към свързани лица	29	9	38
Финансови пасиви		98 508	92 376

Вижте Пояснение 4.18 за информацията относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Методите, използвани за оценка на справедливите стойности на финансови активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност, са описани в Пояснение 34. Описание на политиката и целите за управление на риска на Групата относно финансовите инструменти е представено в Пояснение 33.

33. 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. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Групата вижте Пояснение 32. 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 средносрочни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари.

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

33.1. 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.

33.1.1. Валутен риск

По-голямата част от сделките на Групата се осъществяват в български лева. За да намали валутният риск, Групата следи паричните потоци, които не са в български лева, и сключва форуърдни договори, които не противоречат на политиката на Групата за управление на риска.

По принцип има отделни процедури за управление на риска за краткосрочните и дългосрочните парични потоци в чуждестранна валута. В случаите, когато сумите за плащане и получаване в определена валута се очаква да се компенсират взаимно, то тогава не се налага допълнително хеджиране.

33.1.2. Лихвен риск

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Дружеството-майка 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. Поради усложнената икономическа обстановка и постоянните промени в индекса EURIBOR, Ръководството на дружеството-майка следи измененията на лихвените нива и при необходимост ще оптимизира разходите за лихви по своите кредити.

Към 31 декември 2024 г. Групата е изложена на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по банковите си заеми, които са с променлив лихвен процент.

Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 5 до стр. 44 представляват неразделна част от него.

Всички други финансови активи и пасиви на Групата са с фиксирани лихвени проценти.

Анализ на чувствителността на паричните потоци за инструменти с променлива лихва

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

<i>Ефект в хиляди лева</i>	Печалби и загуби		Собствен капитал	
	100 б.п. увеличение	100 б.п. намаление	100 б.п. увеличение	100 б.п. намаление
31 декември 2024				
Инструменти с променлива лихва	(612)	612	(612)	612
Чувствителност на паричните потоци (нето)	(612)	612	(612)	612
31 декември 2023				
Инструменти с променлива лихва	(444)	444	(399)	399
Чувствителност на паричните потоци (нето)	(444)	444	(399)	399

33.1.3. 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.

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

	2024 ‘000 лв.	2023 ‘000 лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Ценни книжа	24 154	23 220
Търговски и други вземания	8 409	10 276
Вземания по предоставени заеми	8 304	8 368
Пари и парични еквиваленти	380	88
Балансова стойност	41 247	41 952

Групата редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Групата е да извършва трансакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Групата счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани или са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка.

Към 31 декември 2024 г. Групата е предоставила инвестиции във финансови активи като обезпечение по договори с ангажимент за обратно изкупуване на финансови инструменти с балансова стойност в размер на 20 901 хил. лв. (2023 г.: 19 376 хил. лв.)

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

33.3. Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Групата 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.

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

Към 31 декември 2024 г. падежите на договорните задължения на Групата (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2024 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Заеми	10 838	1 501	29 551	26 690
Търговски и други задължения	29 913	1 791	765	-
Задължения към свързани лица	6	-	-	-
Провизии за задължения	-	-	-	-
Общо	40 757	3 292	30 316	26 690

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

31 декември 2023 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Заеми	14 882	3 374	31 899	17 326
Търговски и други задължения	27 051	11 892	765	-
Задължения към свързани лица	38	-	-	-
Провизии за задължения	-	-	150	-
Общо	41 971	15 266	32 814	17 326

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

При оценяването и управлението на ликвидния риск Групата отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и търговски вземания.

Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 5 до стр. 44 представляват неразделна част от него.

34. Оценяване по справедлива стойност

34.1. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Следната таблица представя нивата в йерархията на нефинансови активи към 31 декември 2024 г. и 2023 г., оценявани периодично по справедлива стойност:

31 декември 2024 г.	Ниво 1 хил. лв.	Ниво 2 хил. лв.	Ниво 3 хил. лв.	Общо хил. лв.
Инвестиционни имоти:	-	-	45 414	45 414
31 декември 2023 г.	Ниво 1 хил. лв.	Ниво 2 хил. лв.	Ниво 3 хил. лв.	Общо хил. лв.
Инвестиционни имоти:	-	-	41 720	41 720

Справедливата стойност на инвестиционните имоти на Групата е определена на базата на доклад на независим лицензиран оценител.

Оценката на справедливите стойности на инвестиционните имоти отчитани в Групата към 31 декември 2024 г., се базират на комбинация от методи и оценителски техники, които основно представляват: метода на приходната стойност и метода на пазарните аналози.

Съществени ненаблюдавани данни са свързани с корекцията за инвестиционните имоти на Групата. Степента и посоката на тези корекции зависят от броя и характеристиките на наблюдаваните пазарни сделки с подобни имоти, които са използвани за целите на оценката. Въпреки че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения.

35. 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.

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

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

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

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

	2024 '000 лв.	2023 '000 лв.
Собствен капитал	10 390	9 808
Коригиран капитал	10 390	9 808
Общо задължения-заеми, търговски и други задължения	101 614	95 494
Пари и парични еквиваленти	(380)	(88)
Нетен дълг	101 234	95 406
Съотношение на коригиран капитал към нетен дълг	1:9.74	1:9.73

36. 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.

37. Одобрение на консолидирания финансов отчет

Консолидираният финансов отчет към 31 декември 2024 г. (включително сравнителната информация) е одобрен от Съвета на директорите на 08 април 2025 г. Същият се намира на корпоративния сайт на Дружеството-майка – www.adarajsc.eu, линк: [Годишни финансови отчети – АДАРА АД \(adarajsc.eu\)](#).

Годишен консолидиран доклад за дейността

Докладът за дейността на АДАРА АД за 2024 г. представя коментар и анализ на консолидираните финансови отчети, както и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Групата. Изготвен е в съответствие с изискванията на чл. 39 от Закона за счетоводството, като включва и установените събития, настъпили след датата на годишното счетоводно приключване.

Съветът на директорите на Дружеството-майка оповестява и потвърждава, че през отчетния период:

- не е имало нередности, в които да са участвали ръководители или служители;
- всички съществени сделки са надлежно осчетоводени и са намерили отражение във финансовия отчет към 31 декември 2024 г.;
- не са констатирани измами и грешки, свързани с неспазване или пропуски във финансово-счетоводната дейност на Групата.

Правен статут и обща информация за Групата

АДАРА АД (Дружество-майка) е акционерно дружество, регистрирано в Търговския регистър с ЕИК 102046474, LEI код 8945007ZMA2CINXLRL80.

Не е извършвана промяна в наименованието на дружеството-майка от края на предходния отчетен период.

Дружеството-майка е 100 % частна собственост.

Седалището на Дружеството-майка е Република България.

Адресът на управление е гр. София, бул. Александър Малинов № 75.

Няма регистрирани клонове в страната и в чужбина.

АДАРА АД е създадено за неопределен срок. Предметът на дейност, съгласно устава включва: придобиване, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества; 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-майка и всякаква друга дейност, която не е забранена от закона.

Към 31 декември 2024 г. Групата включва: Дружество-майка АДАРА АД и четири дъщерни дружества: ХИТ ИММОБИЛИЕН София ЕООД, АЛМА Грийнхаусес ЕООД, В и В Билдинг ЕООД и SIRA PROJECT MANAGEMENT S.R.L.

Седалището и адресът на управление на АЛМА Грийнхаусес ЕООД е гр. Варна, бул. „Княз Борис I“ № 7, ет.2. Дружеството се представлява и управлява от управителя Надя Добрева.

Седалището и адресът на управление на ХИТ ИММОБИЛИЕН София ЕООД е гр. София, бул. Александър Малинов № 75. Дружеството се представлява и управлява от управителя Мира Карабиберова.

Седалището и адресът на управление на В и В Билдинг ЕООД е гр. Варна, бул. „Княз Борис I“ № 7, ет.2. Дружеството се представлява и управлява от управителя Надя Добрева.

Седалището и адресът на управление на SIRA PROJECT MANAGEMENT S.R.L. е със седалище: Румъния, гр. Букурещ, Str. Corbeni nr. 37, et. 4, ap. 5, mansarda, camera nr. 3, Sector 2. Дружеството се представлява и управлява от управителя Таня Малуреану.

Инвестиционна стратегия, цели и ограничения

Инвестиционните цели, които Групата следва са:

- запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите и реализиране на доходност чрез разпределение на риска и диверсификация на портфейла;
- инвестиране в ценни книжа;
- запазване и нарастване на пазарната цена на акциите на Дружеството-майка чрез активно управление на портфейл от ценни книжа и други финансови активи и свободни парични средства;
- осигуряване на доход за акционерите под формата на паричен дивидент;
- реализация на печалба от разликата в стойността на ценните книжа при придобиването и продажбата им.

Капитал

Към 31 декември 2024 г. капиталът на Дружеството-майка е 1 791 347 лв., разпределен в 1 791 347 броя безналични поименни акции с право на глас, дивидент и ликвидационен дял и номинална стойност 1.00 лв. за една акция. Дружеството-майка не притежава собствени акции.

Акционери

Участие в капитала

АСТЕР 2000 ЕООД	99.05%
Физически лица	0.95%
	100 %

Предприятие-майка на АДАРА АД към 31 декември 2024 г. е АСТЕР 2000 ЕООД, с ЕИК 130233926, притежаващо 99.05 % от акциите на АДАРА АД.

Права на акционерите

Акционерите имат възможност да участват в работата на Общото събрание лично или чрез пълномощници. В съответствие с изискванията на Търговския закон и Устава на Дружеството-майка се публикува покана с дневния ред и предложенията за решения за редовното Общо събрание на акционерите. Материалите за Общото събрание са на разположение на акционерите в офиса на Дружеството-майка, при спазване на предвидените в закона срокове.

Основното право на акционерите е правото на получаване на дивидент.

Органи на управление

Дружеството-майка има едностепенна система на управление.

Управлява се от Съвет на директорите, който се състои от трима членове.

- Надя Ангелова Добрева – председател на Съвета на директорите;
- Дамян Иванов Димитров – член на Съвета на директорите и изпълнителен директор;
- Гергана Петрова Станчева – член на Съвета на директорите

Към 31 декември 2024 г. Дружеството-майка се представлява и управлява от Изпълнителния директор – Дамян Иванов Димитров.

Придобиване на собствени акции

Дружеството-майка не е придобивало собствени акции.

Участие на членовете на Съвета на директорите в търговски дружества

- ✓ Дамян Иванов Димитров – изпълнителен директор и член на Съвета на директорите в АДАРА АД
 - АСТЕР 2000 ЕООД, ЕИК 130233926 – управител,;
 - Имоти ДБ ЕООД, ЕИК 207771463 – управител;
 - АКИН ЕООД, ЕИК 131131917 – управител,.
- ✓ Надя Ангелова Добрева – председател на Съвета на директорите в АДАРА АД:
 - АЛМА Грийнхаусес ЕООД, ЕИК 148149898 – управител,;
 - В и В Билдинг ЕООД, ЕИК 148068282 – управител.
- ✓ Гергана Петрова Станчева – член на Съвета на директорите в АДАРА АД
 - Не участва в управлението на други дружества;

Свързани лица

Свързани лица на Група АДАРА АД са:

1. АКИН ЕООД – крайно дружество-майка, притежаващо непряко 99.05% от капитала на АДАРА АД чрез АСТЕР 2000 ЕООД.
2. АСТЕР 2000 ЕООД – дружество-майка, притежаващо 99.05 % от капитала на АДАРА АД.
3. Ключов управленски персонал – членовете на Съвета на директорите.

Основната дейност на АКИН ЕООД е консултантски услуги в страната и чужбина, вътрешна и международна търговия, комисионерство, агентство, и посредничество на български и чуждестранни физически и юридически лица

Основната дейност на АСТЕР 2000 ЕООД е търговско представителство на местни и чужди физически и юридически лица, както и посредничество.

Резултати от дейността

Финансовият резултат от дейността на Групата за 2024 г. е печалба в размер на 582 хил. лв. (2023 г.: 2 093 хил. лв. печалба).

Сумата на активите на Групата към 31 декември 2024 г. е 112 003 хил. лв. (2023 г.: 105 302 хил. лв.), от които текущи – 65 664 хил. лв. (2023 г.: 62 876 хил. лв.).

Текущите пасиви към 31 декември 2024 г. са в размер на 44 045 хил. лв. (2023 г.: 55 164 хил. лв.). Увеличението се дължи главно на увеличените банкови заеми и търговски и други задължения.

Собственият капитал на Групата към 31 декември 2024 г. е на стойност 10 390 хил. лв. (2023 г.: 9 808 хил. лв.). Увеличението се дължи на текущата печалба.

Рискове

При осъществяване на дейността си Групата е изложена на определени рискове, които оказват въздействие върху нейните резултати.

Систематични рискове:

Политически риск

Политическият риск отразява влиянието на политическите процеси в страната, които от своя страна влияят върху възвръщаемостта на инвестициите. Определящ фактор за дейността на даден отрасъл и респективно дейността на фирмата е формулираната от правителството

дългосрочна икономическа програма, както и волята да се осъществяват набелязаните приоритетни стъпки. Степента на политическия риск се асоциира с вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството икономическа политика или в по-неблагоприятния случай - смяна на правителството и като следствие от това с опасността от негативни промени в инвестиционния климат.

Валутен риск

Валутният риск обобщава възможните негативни импликации върху възвращаемостта на инвестициите в страната, вследствие на промени във валутния курс. Като гарант за макроикономическата стабилност, България ще запази паричния съвет при съществуващото равнище на фиксиран валутен курс от 1.95583 лева за 1 евро до присъединяването на страната към еврозоната.

Сделките на Групата се осъществяват в български лева и евро. През представените отчетни периоди Групата не е била изложена на валутен риск, доколкото за нея не са възниквали разчети във валути, различни от лева и евро.

Инфлационен риск

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.

Средногодишната инфлация, измерена през хармонизиран индекс на потребителските цени (ХИПЦ) за периода януари 2024 - декември 2024 г. спрямо периода януари 2023 - декември 2023 г. е 2,6 на сто.

Рискове, свързани с регулации, засягащи климатичните промени:

Ръководството на Групата подкрепя идеята за отговорния и екологично устойчив бизнес, който не само носи полза на бизнеса и обществото, но също така допринася за социалното, икономическо и екологично развитие и подобряване на качеството на живот като цяло. Ръководството на Групата се стреми към устойчиво развитие на организацията, ресурсите, хората и обществото като цяло. Групата осигурява публичност и прозрачност на управлението, защитава правата на всички акционери и се отнася към тях равнопоставено.

Ръководството на Групата поддържа ефективни връзки с всички заинтересовани лица, като спазва принципите за прозрачност и бизнес етика. Групата отчита интересите както на акционерите, така и на доставчици, клиенти/контрагенти, служители, кредитори и други и ги идентифицира въз основа на тяхната степен, сфери на влияние и отношение към нейното развитие. Основен критерий при избора на ръководни кадри е компетентността, образованието и опита в различни сфери на икономическия и социален живот, а не възрастта, пола, социалното положение или вероизповедание. Стимулира се личната инициатива, развива се индивидуалността и се работи за повишаване мотивацията на кадрите.

Изменението на климата може да повлияе върху активите и пасивите на предприятието през отчетния или в бъдещ период. Промените в законодателството, които са в резултат на климатичните въпроси, могат да са известни (напр. регулации или договорени ангажименти за смекчаване на ефектите от замърсяването) или само очаквани (напр. потенциални промени в бизнес моделите, както и в поведението на потребители, търговски контрагенти, кредитори и инвеститори). Те се отразяват на справедливата стойност на активите/пасивите независимо дали рисковете или възможностите, свързани с тях, са реални, или предполагаеми.

В съответствие с предходната година, към 31 декември 2024 г. Групата не е идентифицирала значителни рискове, предизвикани от климатичните промени, които биха могли да окажат негативно и съществено влияние върху консолидирания финансов отчет на Групата. Ръководството непрекъснато оценява въздействието на свързаните с климата въпроси.

Установените в Групата практики осигуряват надежден баланс между развитието на Групата и икономическото, социалното и екологосъобразното развитие на средата, в която тя функционира.

Предположенията биха могли да се променят в бъдеще в отговор на предстоящи екологични разпоредби, поети нови ангажименти и променящо се потребителско търсене. Тези промени, ако не бъдат предвидени, биха могли да окажат влияние върху бъдещите парични потоци, финансовите резултати и финансовото състояние на Групата.

Несистематични (микроикономически) рискове

Фирмен риск

Свързан е с характера на основната дейност на Групата, с технологията и организацията на цялостната ѝ активност, както и с обезпечеността на Групата с финансови ресурси. Подкатегории на фирмения риск са: бизнес риск и финансов риск. Основният фирмен риск е свързан със способността на Групата да генерира приходи, а оттам и положителен финансов резултат.

Управлението на фирмения риск за Групата не засяга анализа на услугите, които се предлагат от Дружествата в Групата, обезпечеността с човешки ресурси, управленските решения на оперативното и стратегическо ниво, контрола върху прилагането на приетите планове и стратегии за развитие.

Финансов риск

Финансовият риск на Групата е свързан с възможността от влошаване на събираемостта на вземанията и изплащането на задълженията към банките и др. институции, което би могло да доведе до затруднено финансово състояние.

Като основен проблем в макроикономически аспект са високите стойности на междуфирмена задължнялост. Негативен ефект върху предприятията и задължнялостта имат ниският ръст на БВП, неблагоприятният бизнес климат, свиването на инвестициите, нарастването на случаите с фактическа неплатежоспособност, фалитите и бавните процедури по несъстоятелност. Броят на необслужените кредити остава висок. Но основно решение на проблема за сега е ускореното усвояване на еврофондове и по-достъпното, нисколихвено, банково финансиране за бизнеса, както и директивното налагане на срокове за разплащане.

Управлението на финансовия риск за Групата е фокусирано върху оптимизиране на оперативните разходи и адекватна оценка на формите на поддържане на свободни ликвидни средства.

Ликвиден риск

Неспособността на Групата да покрива насрещните си задължения съгласно техния падеж е израз на ликвиден риск. Ликвидността зависи главно от наличието в Групата на парични средства или на съответните им алтернативи. Другият основен фактор, който влияе силно е свързан с привлечения капитал. Той трябва да се поддържа в оптимално равнище, като се контролира, както нивото на заемните средства, така и стойностите на задълженията към доставчиците и към клиентите на Групата.

Управлението на ликвидния риск за Групата изисква консервативна политика по ликвидността чрез постоянно поддържане на оптимален ликвиден запас от парични средства, добра способност за финансиране на фирмената дейност, осигуряване и поддържане на адекватни кредитни ресурси, ежедневен мониторинг на наличните парични средства, предстоящи плащания и падежи.

Риск, свързан с паричния поток

Рискът, свързан с паричния поток разглежда проблемите с наличните парични средства в Групата. Тук от съществено значение е договорната политика, която следва да защитава

фирмените финанси, като гарантира регулярни входящи потоци от страна на клиенти, както и навременни плащания на задълженията.

Управлението на риска, свързан с паричните потоци на Групата изисква поддържане на положителна стойност на ликвидността, т.е. готовност за посрещане на текущите задължения.

Кредитен риск

Ако Групата използва заемни средства, то тогава е изложена на кредитен риск. Възниква, когато съществува вероятност кредитополучателят да не изпълнява съзнателно или да е в невъзможност да изпълни поетия от него ангажимент по сключения договор за заем или когато клиентите на Групата не са в състояние да изплатят изцяло или в обичайно предвидимите срокове дължимите от тях суми.

Управлението на кредитния риск за Групата изисква предоставяне на отсрочени плащания (продажби с отложен падеж) на клиенти с дългогодишна история и партньорски взаимоотношения, добро финансово състояние и липса на нарушения по спазване на кредитния период. Кредитната политика има отношение към събираемостта на вземанията, които следва да се контролират текущо чрез ежедневен преглед на откритите позиции по клиенти и извършените плащания.

Инвестиционен риск

Инвестиционният риск се изразява в това дали реалната доходност от направена инвестиция се различава от предварително планираната такава. Поради дефицита на финансов ресурс и съществуващата финансова криза, банките не финансират много от проектите, класирани по новите рискови матрици. Налага се преразглеждане на планираните инвестиции и специално внимание върху тези с критична значимост за успеха на Групата и върху тези с бърза възвръщаемост.

За управление на инвестиционния риск се прилага политика на хеджиране - застраховка срещу неблагоприятни събития, която не ги предотвратява, но ограничава последиците от тях.

Регулативен риск

Регулативният риск е свързан с вероятността да се понесат загуби в резултат на нарушения или неспазване на законовите и подзаконовите нормативни актове или вътрешнодружествените документи, както и от загуби в резултат на интервенция на данъчните власти.

Лихвен риск

Лихвеният риск представлява рискът стойността на лихвоносните заеми на Групата да варира вследствие на промени на пазарните лихвени проценти.

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Дружеството-майка 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. Поради усложнената икономическа обстановка и постоянните промени в индекса EURIBOR, Ръководството на Дружеството-майка следи измененията на лихвените нива и при необходимост ще оптимизира разходите за лихви по своите кредити.

Към 31 декември 2024 г. Групата е изложена на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по банковите си заеми, които са с променлив лихвен процент.

Важни научни изследвания и разработки

Групата не е осъществявала научни изследвания и разработки.

Допълнителна информация по Наредба № 2/09 ноември 2021 г.

Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година. Информация за основните инвестиции на емитента. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/ потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента.

Групата не извършва производствена дейност и не се снабдява с материали, необходими за производството на стоки.

Приходите на Групата могат да се представят както следва:

	2024 '000 лв.
Приходи от продажби на услуги	2 330
Приходи от лихви по предоставени заеми	1 747
Нетна печалба от последващи оценки на финансови активи	1 453
Приходи от преоценка на инвестиционни имоти	530
Приходи от обезщетения по договори	346
Приходи от реинтегрирана провизия	150
Приходи от операции с финансови активи	122
Приходи от дивиденди	114
Обратно проявление на кредитна загуба от обезценка на ФА	91
Общо	6 883

През 2024 г. са отчетени приходи в размер на 2 101 хил. лв., представляващи 30.52 % от приходите на Групата, като същите са реализирани от един контрагент, който не е свързано лице за Групата, и са в резултат от отдаване на инвестиционен имот, собственост на Групата, под наем.

През отчетния период няма разходи отчетени към един контрагент с относителен дял надхвърлящ 10 на сто от разходите.

Приходите на Групата са от България, където се намира седалището на Групата.

Информация за сключени съществени сделки и събития

Групата приема, че съществено е обстоятелството, което води до или може основателно да се предположи, че ще доведе до благоприятна или неблагоприятна промяна в размер на 10 на сто от общите активи за предходната финансова година в одитирания индивидуален финансов отчет на АДАРА АД.

През 2024 г. Групата няма сключени съществени сделки.

По-важни събития през 2024 г.:

В края на месец май 2024 г. Дружеството-майка придоби 90.37 % от капитала на румънското дружество SIRA PROJECT MANAGEMENT S.R.L.

На проведено редовно общо събрание на акционерите на Дружеството-майка на 27 юни 2024 г. са приети:

- индивидуалния и консолидирания финансови отчети и доклади за дейността на АДАРА АД за 2023 г.
- доклада на одитния комитет за 2023 г.
- решения за избор на регистриран одитор за 2024 г., за освобождаване на отговорност за финансовата 2023 г. на членовете на Съвета на директорите, за разпределение на финансовия резултат на АДАРА АД за 2023 г.
- приемане на промени в Устава на Дружеството-майка.

На 16 юли 2024 г. е взето решение от Съвета на директорите на АДАРА АД за издаване на емисия облигации от Дружеството и определяне на конкретни параметри по емисията. Одобрено е и Предложение за записване на емисия облигации, което да бъде предоставено на потенциални инвеститори. Записани са 25 000 (двадесет и пет хиляди) броя облигации с номинална стойност 1 000 (хиляда) лева всяка и е свикано първо Общо събрание на облигационерите по новата емисия облигации. Първото Общо събрание на облигационерите е проведено на 16 август 2024 г.

На 24 юли 2024 г. Съветът на директорите на Дружеството взема решение за обратно изкупуване на първата емисия облигации, издадена от АДАРА АД.

На 16 септември 2024 г. е взето решение на Съвета на директорите на АДАРА АД за одобрение на Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на емисия безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, обикновени облигации издадени от АДАРА АД.

От 21 ноември 2024 г. е прекратена регистрацията на емисия облигации с ISIN код BG2100026173 - 15 000 (петнадесет хиляди) броя облигации с номинална стойност 1 000 (хиляда) лева всяка - на Сегмент за облигации на Основен пазар BSE поради пълно предсрочно погасяване на облигационния заем.

На 26 ноември 2024 г. е одобрен Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия облигации с ISIN код BG2100031249 - 25 000 (двадесет и пет хиляди) броя облигации с номинална стойност 1 000 (хиляда) лева всяка.

На 28 ноември 2024 г. емисия облигации с ISIN код BG2100031249 - 25 000 (двадесет и пет хиляди) броя облигации с номинална стойност 1 000 (хиляда) лева всяка – е регистрирана за търговия на Сегмент за облигации на Основен пазар BSE, за което е сключен договор с Българска фондова борса АД.

От 10 декември 2024 г. емисия облигации с ISIN код BG2100026173 - 15 000 (петнадесет хиляди) броя облигации с номинална стойност 1 000 (хиляда) лева всяка – е отписана от водения към КФН регистър.

Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът или негово дъщерно дружество е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента

Свързани лица на Групата на АДАРА АД са:

1. АКИН ЕООД – крайна компания-майка, притежаваща непряко 99.05% от капитала на АДАРА АД, чрез АСТЕР 2000 ЕООД.
2. АСТЕР 2000 ЕООД – дружество-майка, притежаващо 99.05 % от капитала на АДАРА АД.
3. Ключов управленски персонал – членовете на Съвета на директорите.

В Пояснения 25 и 26 на консолидирания финансов отчет на Групата са оповестени сделките със свързани лица.

През отчетната 2024 г. Дружеството-майка или негово свързано лице не е сключило договори, които излизат извън обичайната му дейност или се отклоняват от пазарните условия.

Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.

През отчетната 2024 г. няма такива събития и показатели.

Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента.

През отчетната 2024 г. няма такива сделки.

Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството и източниците/начините на финансиране.

Групата притежава портфейл от активи, представляващ инвестиционни имоти които се намират в гр. Малко Търново, с. Стоил войвода, общ. Нова Загора и с. Люляково, общ. Генерал Тошево и капиталово търгуеми ценни книжа.

Дружеството-майка има следните инвестиции в дъщерни дружества:

1. АЛМА Гриинхаусес ЕООД – дъщерно дружество със 100 % участие.
2. ХИТ ИММОБИЛИЕН София ЕООД – дъщерно дружество със 100 % участие.
3. В и В Билдинг ЕООД - дъщерно дружество със 100 % участие.
4. SIRA PROJECT MAGAMENT S.R.L. - дъщерно дружество със 100 % участие.

Информацията е оповестена в Пояснение 5 на консолидирания финансов отчет на Групата.

Дружеството-майка притежава дялове в българско търговско дружество, с цел доходност. Придобитите дялове се отчитат по справедливата им стойност към съответната дата, съобразно котирана пазарна цена за един дял. Информацията е оповестена в Пояснение 19 на консолидирания финансов отчет на Групата.

Дружеството-майка притежава краткосрочни финансови активи, оповестени в Пояснение 20 на консолидирания финансов отчет на Групата.

Основните източници на финансиране на дейността на Групата през отчетната 2024 г. са договори с ангажимент за обратно изкупуване на финансови инструменти, получени вземания по договори, банков заем и емитирана втора по ред облигационна емисия.

Информация относно сключените от емитента, в качеството му на заемополучател и заемодател, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.

Дружеството-майка е получило заеми в общ размер 38 012 хил. лв. при лихвени равнища от 2.7% до 7 % и със срок за погасяване до края на 2025 г., както и заеми в общ размер на 56 241 хил. лв. при лихвени равнища от 4.3% до 4.634% и падежиращи в периода от 2026 г. до 2032 г.

Една част от получените заеми са обезпечени с финансови инструменти, чиято балансова стойност към 31 декември 2024 г. е в размер на 20 901 хил. лв. Облигационният заем е обезпечен със сключена застраховка „Разни финансови загуби“, като 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 ЗАД Армеец АД е определен от БАКР Агенция за кредитен рейтинг АД, която е сертифицирана в съответствие с Регламент (ЕО) № 1060/2009 на Европейския парламент и на Съвета от 16 септември 2009 г. Подробна информация за кредитния рейтинг на застрахователя може да намерите на следния линк <https://www.b cra-b g.com/bg/ratings/armeec-rating>. Банковият заем на Дружеството-майка е обезпечен с първа по ред ипотека на недвижими имоти, собственост на ХИТ ИММОБИЛИЕН София ЕООД; първи по ред особен залог върху търговско предприятие ХИТ ИММОБИЛИЕН София ЕООД; първи по ред особен залог върху 50 000 дружествени дяла на АДАРА АД в ХИТ ИММОБИЛИЕН София ЕООД, първи по ред особен залог върху търговските вземания на ХИТ ИММОБИЛИЕН София ЕООД.

Банковият кредит овърдрафт на Дружеството е обезпечен с договорна ипотека на недвижими имоти, собственост на ХИТ ИММОБИЛИЕН София ЕООД.

През отчетния период едно от дъщерните дружества на АДАРА АД е предоставило депозит на дружеството-майка в размер на 34 хил. лв. с лихвен процент 4% и краен срок на погасяване декември 2025 г.

Информация за отпуснатите от емитента или от негови дъщерни дружества заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, включително и на свързани лица.

Групата е предоставила заеми в общ размер на 31 438 хил. лв. при лихвени равнища от 4% до 7% и с крайни срокове за погасяване в периода до декември 2025 г.

През отчетния период Дружеството-майка е предоставило заем на едно от дъщерните си дружества в размер на 33 хил. лв. с лихвен процент 5.5% и краен срок на погасяване май 2025 г.

Информация за използване на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период

На 19 юли 2024 г. Дружеството-майка е емитирало облигация на обща стойност 25 000 хил. лв., с лихвен процент равен на сума от 6-месечния EURIBOR + надбавка от 1.00% (100 базисни точки), но общо не по-малко от 2.25% и не повече от 5.00% годишно и падеж 19 юли 2032 г. Считано от 3 декември 2024 г., облигацията на Дружеството-майка е допусната до търговия на Българската фондова борса АД. Плащанията на главницата са дължими след юли 2027 г. на шестмесечни вноски. Облигационният заем е обезпечен със сключена застраховка „Разни финансови загуби“, като 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 ЗАД Армеец АД е определен от БАКР Агенция за кредитен рейтинг АД, която е сертифицирана в съответствие с Регламент (ЕО) № 1060/2009 на Европейския парламент и на Съвета от 16 септември 2009 г. Подробна информация за кредитния рейтинг на застрахователя може да намерите на следния линк <https://www.b cra-b g.com/bg/ratings/armeec-rating>.

Дружеството-майка е използвало набраните средства от облигационния заем за придобиване на вземания, закупуване на недвижими имоти, закупуване на ценни книжа, търгувани на регулиран пазар, погасяване на задължения във връзка с придобиване на ценни книжа.

Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.

Групата не е публикувала прогнозни резултати от дейността за текущата финансова година, поради което подобно сравнение и анализ не са приложими.

Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.

Групата не е променяла целите, политиките и процесите за финансовите ресурси, както и начина на определяне на капитала през представения отчетен период. Групата успява да посреща своите задължения. При необходимост би могло да ги предоговори, както и да привлече допълнителен собствен и/или привлечен капитал. Инвестиционните цели са обусловени от характера на Дружествата в Групата и от техните Устави/Учредителни актове.

Групата до момента се е финансирала чрез собствен и привлечен капитал, постъпления от оперативна дейност. Развитието и завършването на настоящите проекти на Групата, реализирането на нови инвестиции, евентуален недостиг на ликвидни средства, както и необходимостта от оптимизиране на капиталовата структура, могат да породят допълнителна необходимост от увеличаване на капитала на Групата или от ползване на заемни средства.

Изборът на финансиране се съобразява с пазарните условия и наличието на ресурси, като ще бъде избрана форма, която минимизира цената на привлечения ресурс, при отчитане на необходимостта от гъвкавост при усвояване на средствата за финансиране на инвестиционните проекти, съобразно спецификата на нуждите от парични средства на различните етапи от реализиране на проектите.

Собственият капитал на Групата към 31 декември 2024 г. е 10 390 хил. лв, а привлечените средства от облигационна емисия, банкови заеми и задължения по договори с ангажимент за обратно изкупуване на финансови инструменти са в размер на 94 760 хил. лв.

Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството.

През разглеждания период не са настъпили промени в основните принципи на управление както в Дружеството-майка, така и на нейната икономическа група.

Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете.

Финансовият отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО) одобрени за прилагане от Комисията на Европейския съюз (ЕС).

Групата спазва принципа за добро корпоративно управление, което осигурява стратегическо управление и ефикасен контрол върху управителните органи и системи за отчетност на последните пред Групата и акционерите.

Вътрешният контрол и системите за управление на риска са обект на постоянен мониторинг. Обезпечено е съхраняването и опазването на активите, правилното записване и осчетоводяване на сделките както и ефективното и ефикасно постигане на целите и задачите на Групата, спазвайки изискванията на законодателството и политиката на мениджмънта.

Съгласно решение на Общото събрание на акционерите и в съответствие със законовите изисквания и конкретните нужди на Дружеството-майка, са избрани членовете на Одитния комитет.

Основните функции на Одитния комитет са регламентирани в чл. 108 на Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта (ЗНФОИСУ) и са, както следва:

- наблюдава процеса на финансово отчитане и представя препоръки и предложения, за да се гарантира неговата ефективност;
- наблюдава ефективността на вътрешната контролна система, на системата за управление на риска и на дейността по вътрешен одит по отношение на финансовото отчитане в одитираното предприятие;
- наблюдава задължителния одит на годишните финансови отчети, включително неговото извършване, като взема предвид констатациите и заключенията на Комисията по прилагането на чл. 26, параграф 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014;
- проверява и наблюдава независимостта на регистрираните одитори в съответствие с изискванията на глави шеста и седма от ЗНФОИСУ, както и с чл. 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014, включително целесъобразността на предоставянето на услуги извън одита на одитираното предприятие по чл. 5 от същия регламент;
- отговаря за процедурата за подбор на регистрирания одитор и препоръчва назначаването му с изключение на случаите, когато одитираното предприятие разполага с комисия за подбор;
- изготвя и предоставя на Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори в срок до 31 май годишен доклад за дейността си;
- и други.

Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.

Няма промени в управителните и надзорните органи в Дружеството-майка през отчетната 2024 г., както и в дъщерните дружества.

Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента, който не е публично дружество и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента, който не е публично дружество или произтичат от разпределение на печалбата, включително:

а) получени суми и непарични възнаграждения;

б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент;

в) сума, дължима от емитента, който не е публично дружество или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

Възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на Дружеството-майка:

- Надя Ангелова Добрева - Председател на СД - начислени възнаграждения – 6 хил. лв., изплатени възнаграждения – 5 хил. лв.;
- Дамян Иванов Димитров - Член на СД и Изпълнителен директор - начислени възнаграждения – 6 хил. лв., изплатени възнаграждения – 5 хил. лв.;
- Гертана Петрова Станчева - Член на СД - начислени възнаграждения – 6 хил. лв., изплатени възнаграждения – 4 хил. лв.;

Възнаграждение на управител на дъщерно дружество от Групата:

- Надя Ангелова Добрева - начислени възнаграждения – 51 хил. лв., изплатени възнаграждения – 45 хил. лв.

Членовете на Съвета на директорите не са получавали непарични възнаграждения и награди, нямат условни или разсрочени възнаграждения. Дружеството-майка няма дължими суми към членовете на Съвета на директорите за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

Информация за известните на Групата договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

Не са известни такива договорености.

Информация за всящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал на емитента, ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.

Дружествата от Групата не са страна по всящи съдебни производства, касаещи задължения или вземания в размер над 10 на сто от собствения капитал на Групата.

Политика по управление на финансовия риск

Политиката относно управление на финансовия риск на Групата касае способността ѝ да:

- изпълнява задълженията си навременно;
- реализира добра събираемост на вземанията;
- генерира приходи, а оттам и печалба;
- финансира приоритетно ключови инвестиционни проекти;
- да инвестира в рентабилни инвестиции.

Политиката относно управление на финансовия риск на Групата отчита влиянието на ключови фактори като:

- междувирмените вземания и задължения;
- събираемост на вземанията;
- ценова политика;
- търговска политика;
- данъчна политика и ползването на данъчни облекчения;
- плащане на санкции;
- стимулиране и регулиране на производството и потреблението;
- конкурентоспособността на Групата;
- взаимоотношения с финансово-кредитни институции;
- държавни субсидии за подпомагане на дейността.

Политиката относно управление на финансовия риск на Групата включва следните принципи:

- стриктно спазване на действащото законодателство;
- мониторинг на ключови финансови показатели;
- обезпечаване на мениджмънта с финансово - счетоводна информация за вземане -на решения;
- своевременно осигуряване на необходимите финансови ресурси за развитие на Групата при възможно най-изгодни условия;
- ефективно инвестиране на разполагаемите ресурси (собствени и привлечени);
- управление на капитала и активите на дружествата (включително и привлечените капитали);
- финансово обезпечаване на съхранението и просперитета на Групата.

Бъдещо развитие на Групата

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

Основната инвестиционна цел на Групата е запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите и получаване на доход чрез диверсификация на риска и портфейла от ценни книжа.

Групата ще продължи да се води при избора си от постигане на максимална възвращаемост за акционерите, спазвайки нормите на българското законодателство.

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.

Изпълнителен директор

DAMYAN
IVANOV
DIMITROV

Digitally signed by
DAMYAN IVANOV
DIMITROV
Date: 2025.04.24
09:42:31 +03'00'

/Дамян Димитров/

Декларация за корпоративно управление

Настоящата декларация за корпоративно управление се основава на определените от българското законодателство принципи и норми за добро корпоративно управление посредством разпоредбите на Националния кодекс за корпоративно управление, Търговския закон (ТЗ), Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), Закона за счетоводството (ЗС), Закона за независим финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта (ЗНФОИСУ) и други закони и подзаконови актове и международно признати стандарти. Декларацията за корпоративно управление е изготвена съобразно изискуемото съгласно чл. 39 от ЗС и на чл. 100н от ЗППЦК.

Стратегическите цели на корпоративното управление са:

- равноправно третиране на всички акционери, гарантиране и защита на техните права;
- подобряване нивото на информационна обезпеченост на акционерите и прозрачност;
- постигане на прозрачност и публичност на процесите по предоставяне на информация от страна на Групата;
- осигуряване на механизъм за добро управление на Групата от страна на управителните органи и
- възможност за ефективен надзор върху управлението от страна на акционерите и регулаторните органи.

В резултат от прилагането на принципите на корпоративното управление се постига балансирано и ефективно взаимодействие между акционерите, ръководството и заинтересованите лица.

Декларацията за корпоративно управление на Група АДРА е подчинена на принципа „спазвай или обяснявай“.

1. Информация относно спазване по целесъобразност на:

- *Националния кодекс за корпоративно управление, както и*
- *информация относно практиките на корпоративно управление, които се прилагат от Групата в допълнение на кодекса по буква "а";*

Управлението на Групата се осъществява на база на утвърдени Правила за работа на Съвета на директорите при спазване на препоръките на Националния кодекс за корпоративно управление. Правилата регламентират изискванията относно функциите и задълженията на Съвета на директорите; процедурата за избор и освобождаването на членове на Съвета на директорите; структурата и компетентността му; изискванията, с които следва да бъдат съобразени размерът и структурата на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите; процедурите за избягване и разкриване на конфликти на интереси; необходимостта от създаване на одитен комитет съобразно спецификата на Групата.

Групата не прилага допълнителни практики на корпоративно управление, в допълнение към Националния кодекс за корпоративно управление.

Съгласно препоръките на Кодекса за корпоративно управление и разпоредбите на приетите Правила за работа, Съветът на директорите на дружеството-майка осъществява независимо и отговорно управление на Групата в съответствие с установените визия, цели и стратегии за текущата година и интересите на акционерите.

Управлението на Групата се ръководи от общоприетите принципи за почтеност и управленска и професионална компетентност, при спазване на Националния кодекс за корпоративно управление и приетия от тях Етичен кодекс, който установява нормите за етично и професионално поведение на Съвета на директорите, мениджърите и служителите във всички аспекти на тяхната дейност, както и в отношенията им с акционери на Групата и потенциални инвеститори с цел да се предотвратят прояви на непрофесионализъм, бюрокрация, корупция и други незаконни действия, които могат да окажат негативно влияние върху доверието на акционерите и всички заинтересувани лица, както и да накърнят авторитета на Групата като цяло.

Всички служители на Групата са запознати с установените нормите на етично и професионално поведение и не са констатирани случаи на несъобразяване с тях.

Във връзка с прилаганата политика по отношение на разкриване на информация и връзки с инвеститорите, Съветът на директорите провежда срещи с различни групи инвеститори във всеки случай на заявен от тяхна страна интерес, на които присъстват всички членове на Съвета на директорите.

2. *Обяснение от страна на Групата кои части на кодекса за корпоративно управление по т. 1, буква "а" не спазва и какви са основанията за това, съответно когато не се позовава на никое от правилата на кодекса за корпоративно управление - основания за това;*

Групата спазва Националния кодекс за корпоративно управление, по отношение на всички приложими за дейността му негови постановки.

3. *Описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска във връзка с процеса на финансово отчитане*

Група АД АРА има разработена и функционираща система за вътрешен контрол и управление на риска, която гарантира правилното идентифициране на рисковете, свързани с дейността на Групата и подпомага ефективното им управление, обезпечава адекватното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация.

Вътрешният контрол и управлението на риска са динамични процеси, създадени да осигурят разумна степен на сигурност по отношение на постигане на целите на организацията в посока постигане на ефективност и ефикасност на операциите; надеждност на консолидираните финансови отчети; спазване и прилагане на съществуващите закони и регулаторни рамки.

Съветът на директорите носи отговорност за системите за вътрешен контрол и управление на риска за Групата и следи за тяхното ефективно функциониране. Тези системи са създадени с цел да управляват, но не биха могли да елиминират напълно

риска от непостигане на заложените бизнес цели. Те могат да предоставят само разумна, но не и пълна сигурност за липсата на съществени неточности или грешки. Съветът на директорите е изградил непрекъснат процес за идентифициране, оценка и управление на значителните рискове за Групата.

Анализ на риска

Съветът на директорите определя основните рискове на Групата регулярно и следи през цялата година мерките за адресиране на тези рискове, включително чрез мониторинг. Анализът на риска обхваща бизнес и оперативни рискове, здраве и безопасност на служителите, финансови, пазарни и оперативни рискове, рискове за репутацията, с които Групата може да се сблъска, както и специфични области, определени в бизнес плана и бюджетния процес.

Всички значими планове, свързани с придобиване на активи или реализиране на приходи от дейността, включват разглеждането на съответните рискове и подходящ план за действие.

Вътрешен контрол

Всяка година Групата преглежда и потвърждава степента на съответствие с политиките на Националния кодекс за корпоративно управление.

Въпросите, отнесени до Съветът на директорите изискват всички значителни планове и програми, да са получили изрично одобрение от Съвета на директорите.

Предвидени са предели на правомощията, за да се гарантира, че са получени подходящите одобрения, ако Съветът на директорите не е длъжен да се увери в разпределението на задачите.

Финансовите политики, контроли и процедури на Групата са въведени и се преразглеждат и актуализират редовно.

Етичният кодекс, определящ необходимите нива на етика и поведение, се комуникира със служителите и при промени в него се правят обучения за тях.

Ръководството носи отговорността за осигуряване подходящо поддържане на счетоводните данни и на процесите, които гарантират, че финансовата информация е уместна, надеждна, в съответствие с приложимото законодателство и се изготвят и публикуват от Групата своевременно. Ръководството на Групата преглежда и одобрява консолидираните финансови отчети, за да се гарантира че финансовото състояние и резултатите на Групата са правилно отразени.

Една от основните цели на въведената системата за вътрешен контрол и управление на риска е да подпомага мениджмънта и други заинтересовани страни при оценка надеждността на консолидираните финансови отчети на Групата.

Годишният консолидиран финансов отчет на Групата подлежи на независим финансов одит, като по този начин се постига обективно външно мнение за начина, по който последният е изготвен и представен. Групата изготвя и поддържа консолидираните си финансови отчети в съответствие с Международните счетоводни стандарти.

На Общото събрание на акционерите на 27 юни 2024 г., по писмено предложение на Одитния комитет на АДАРА АД е избран одитор, които да завери годишния самостоятелен финансов отчет на Дружеството за 2024 г. – одиторско предприятие НИБОС ЕООД.

Съветът на директорите е създал всички необходими условия за ефективно изпълнение на задълженията на регистрирания одитор в процеса на извършване на всички необходими процедури, определени от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта и Международните одиторски стандарти, въз основа на които могат да изрази независимо одиторско мнение относно достоверното представяне във всички аспекти на същественост в консолидираните финансови отчети на Групата.

Независимият финансов одит обхваща процедури за постигане на разумна степен на сигурност:

- за спазване принципите на счетоводството съгласно приложимата счетоводна база;
- доколко счетоводната политика на одитираното предприятие е целесъобразна за неговата дейност и е съвместима с приложимата счетоводна база и счетоводните политики, използвани в съответния отрасъл;
- за процеса на счетоводното приключване и изготвянето на консолидирания финансов отчет;
- за съответствието между информацията в консолидирания финансов отчет и тази в консолидирания доклад за дейността на ръководството на одитираното предприятие, както и всяка друга информация, която органите на управление на предприятието предоставят заедно с одитирания консолидиран финансов отчет
- и др.

При предложенията за избор на външен одитор на Групата е прилаган ротационен принцип съгласно препоръките на Националния кодекс за корпоративно управление.

Одитният комитет прави преглед на основните заключения от външните одитни проверки.

Декларация на директорите по отношение на годишния консолидиран доклад за дейността и консолидираните финансови отчети

Съгласно изискванията на Кодекса, директорите потвърждават тяхната отговорност за изготвянето на годишния консолидиран доклад за дейността и консолидирания финансов отчет и считат, че годишния консолидиран доклад за дейността, взет като цяло, е прозрачен, балансиран и разбираем и осигурява необходимата информация на акционерите, с цел оценяване позицията и дейността на Групата, бизнес модела и стратегията.

Защита на акционерите

Съветът на директорите на Дружеството-майка гарантира равнопоставеното третиране на всички акционери, включително миноритарните и чуждестранните акционери, и се задължава да защитава техните права, както и да улеснява упражняването им в границите, допустими от действащото законодателство и в съответствие с разпоредбите на Устава на Дружеството - майка.

Осигурена е възможност на всички акционери да участват в работата на Общото събрание на акционерите.

Всички акционери са информирани за правилата, съгласно които се свикват и провеждат общите събрания на акционерите, включително процедурите за гласуване.

Акционерите разполагат с изчерпателна и навременна информация относно дневния ред, датата и мястото на провеждане на редовно или извънредно заседание на Общото събрание на акционерите. Поканата и материалите, свързани с дневния ред, се публикуват на корпоративния сайт на Дружеството-майка и в информационния сайт на Infostock.

По време на общото събрание Съветът на директорите осигурява правото на всички акционери да изразяват мнението си, както и да задават въпроси.

Акционерите с право на глас имат възможност да упражняват правото си на глас в Общото събрание на Дружеството-майка лично или чрез представители, а когато Устава предвижда такава възможност – и чрез кореспонденция и/или по електронен път.

Текстовете в писмените материали, свързани с дневния ред на Общото събрание на акционерите са конкретни и ясни, без да въвеждат в заблуждение акционерите. Всички предложения относно основни корпоративни събития се представят като отделни точки в дневния ред на Общото събрание на акционерите, в т.ч. предложението за разпределяне на печалба.

Съгласно действащото законодателство и в съответствие с разпоредбите на Устава и други вътрешни актове, Съветът на директорите не може да възпрепятства акционерите, включително институционалните такива, да се консултират помежду си по въпроси, които се отнасят до техните основни акционерни права, по начин, който не допуска извършване на злоупотреби.

Съветът на директорите осигурява ефективно взаимодействие на Дружеството-майка с неговите акционери – институционални инвеститори, а също така и с регулираните пазари на финансови инструменти и инвестиционните посредници на тези пазари.

Разкриване на информация

Във връзка с изискванията на ЗППЦК и на устройствените актове на Дружеството-майка за задължителното предоставяне на информация на Комисията за финансов надзор и на обществеността Съветът на директорите е в процес на разработване и утвърждаване политика за разкриване на информация, в съответствие с която ще се създаде и поддържа система за разкриване на информация.

Системата за разкриване на информация ще гарантира равнопоставеност на адресатите на информацията (акционери, заинтересовани лица, инвестиционна общност) и не позволява злоупотреби с вътрешна информация.

Групата има утвърдени вътрешни правила за изготвяне на годишните и междинните отчети, реда за разкриване на информация и своевременното оповестяване на всяка съществена периодична и инцидентна информация.

Във връзка с изпълнение на чл. 27 ал. 2 от Наредба №2 от 09.11.2021 г. Дружеството-майка има сключен договор с ИНФОСТОК АД за оповестяване на регулираната по смисъла на Закона за публично предлагане на ценни книжа информация пред обществеността, регулирания пазар и КФН. Информацията е достъпна на съответните електронни адреси на Infostock, ХЗ и ЕИС, както и на корпоративния сайт на Дружеството-майка – [www. adarajsc.eu](http://www.adarajsc.eu), линк: [Годишни финансови отчети – АДАРА АД \(adarajsc.eu\)](#).

На корпоративния сайт на АДАРА АД е публикувана следната информация:

- основна, идентифицираща Дружеството-майка, търговска и корпоративна информация;
- устройствените актове на Дружеството-майка и приетите политики, имащи отношение към дейността и функционирането на Дружеството-майка;
- информация относно структурата и състава на управителните и контролни органи на Дружеството-майка;
- финансови отчети за последните 3 години;
- материалите за предстоящите общи събрания на акционерите на Дружеството-майка, както и допълнителни такива, постъпили по законов ред.
- информация за предстоящи събития;
- и др.

Извършва се периодичен контрол върху коректността и целостта на публично оповестяваната информация.

Заинтересовани лица. Устойчиво развитие

АДАРА АД идентифицира като заинтересованите лица с отношение към неговата дейност са всички лица, които не са акционери и които имат интерес от икономически просперитет на Групата – служители, клиенти, доставчици, брокери, агенти, кредитори и обществеността като цяло.

Дружеството-майка има разработена и приета политика спрямо заинтересованите лица. Основните цели на тази политика са:

- ефективно взаимодействие със заинтересованите лица
- зачитане правата на заинтересованите лица, установени със закон или по силата на взаимни споразумения с компанията
- съобразяване със заинтересованите лица в съответствие с принципите за прозрачност, отчетност и бизнес етика
- информираност на всички заинтересовани лица относно законово установените им права

Съветът на директорите на Дружеството-майка гарантира правото на своевременен и редовен достъп до актуална, достатъчна и надеждна информация относно Групата, когато заинтересованите лица участват в процеса на корпоративно управление.

Ръководството на Групата подкрепя идеята за отговорния и екологично устойчив бизнес, който не само носи полза на бизнеса и обществото, но също така допринася за социалното, икономическо и екологично развитие и подобряване на качеството на живот като цяло. Ръководството на Групата се стреми към устойчиво развитие на организацията, ресурсите, хората и обществото като цяло. Групата осигурява публичност и прозрачност на управлението, защитава правата на всички акционери и се отнася към тях равнопоставено.

Групата следва отговорните и етични бизнес практики, поддържа безопасни и здравословни условия на труд се стреми да гради и поддържа стабилна компания в полза на служителите, акционерите и обществото като цяло.

4. Информация по член 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане;

4.1. Член 10, параграф 1, буква "в"

Значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и кръстосани акционерни участия) по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО;

На 11 декември 2023 г. на проведено извънредно общо събрание на акционерите на АДАРА АД е взето решение за увеличаване на капитала на дружеството от 91 347 (деветдесет и една хиляди триста четиридесет и седем) лева на 1 791 347 (един милион седемстотин деветдесет и една хиляди триста четиридесет и седем) лева чрез издаване на нови 1 700 000 (един милион и седемстотин хиляди) броя поименни безналични акции с право на глас с номинална стойност 1 лв. (един лев) всяка една, които да бъдат придобити от акционера АСТЕР 2000 ЕООД срещу апортиране на вземане в размер на 1 700 000 лв. (един милион и седемстотин хиляди) лева, произтичащо от Договор за паричен заем от 30.06.2023 г., като правото на останалите акционери за придобиване на пропорционална част от новата емисия акции отпада при условията на чл. 194, ал. 4 от ТЗ. Прието е заключението на вещите лица, съгласно експертиза, назначена по реда на чл. 72, ал. 2 от Търговския закон, съгласно която е определя конкретната оценка на непаричната вноска на акционера АСТЕР 2000 ЕООД. Решенията на извънредното общо събрание на акционерите са вписани в ТРРЮЛНЦ на 22.12.2023 г., с което е вписано увеличението на капитала на АДАРА АД.

Към 31 декември акционерите на Дружеството-майка, притежаващи над 5 % от капитала му са следните:

Акционер	31 декември 2024 г.			31 декември 2023 г.		
	Брой акции с право на глас	% от капитала	Начин на притежаване	Брой акции с право на глас	% от капитала	Начин на притежаване
АСТЕР 2000 ЕООД	1 774 406	99.05	Пряко	1 774 406	99.05	Пряко
Физически лица	16 941	0.95	Пряко	16 941	0.95	Пряко
		100.00			100.00	

Непряко участие в Дружеството-майка има АКИН ЕООД – крайно дружество-майка, притежаващо непряко 99.05% от капитала на АДАРА АД чрез АСТЕР 2000 ЕООД.

Непряко участие в Дружеството-майка има Дамян Иванов Димитров – едноличен собственик на АКИН ЕООД.

4.2. Член 10, параграф 1, буква "г"

Притежателите на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права;

Дружеството-майка няма акционери със специални контролни права.

4.3. Член 10, параграф 1, буква "е"

Всички ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с Дружеството-майка финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа;

Не са налице ограничения върху прехвърлянето на акции на Дружеството-майка и ограничения върху правата на глас.

4.4. Член 10, параграф 1, буква "з"

Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета и внасянето на изменения в учредителния акт

Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на Съвета на директорите и внасянето на изменения в Устава на Дружеството-майка са определени в Устава на и приетите правила за работа на Съвета на директорите.

Правомощията на членовете на Съвета на директорите са уредени в Устава на Дружеството-майка и приетите правила за работа на Съвета на директорите.

Съветът на директорите се избира от Общото събрание на акционерите за срок от 5 години. След изтичане на мандата им членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нов Съвет на директорите.

Общото събрание на акционерите взема решения за промени на устава, преобразуване и прекратяване на Дружеството-майка, увеличаване и намаляване капитала, избор и освобождаване на членовете на Съвета на директорите, назначаване и освобождаване на регистрираните одитори (експерт-счетоводители) на Групата, одобряване и приемане на годишния консолидиран финансов отчет след заверка от назначените регистрирани одитори, решения за разпределение на печалбата, за попълване на фонд „Резервен“ и за изплащане на дивидент, освобождаване от отговорност членове на Съвета на директорите, издаване и обратно изкупуване на акции на Групата и др.

4.5. Член 10, параграф 1, буква "и"

Правомощията на членовете на съвета, и по-специално правото да се емитират или изкупуват обратно акции.

Съветът на директорите на Дружеството-майка:

- организира и осигурява изпълнението на решенията на Общото събрание;
- контролира воденето на счетоводната отчетност, съставя и внася годишния консолидиран финансов отчет пред Общото събрание;
- определя и осигурява осъществяването на цялостната стопанска политика на Групата;
- взема решения за образуване и закриване, и определя видовете и размера на паричните фондове на Групата и реда за тяхното набиране и начина на изразходването им, в съответствие с изискванията и ограниченията на действащото законодателство;
- взема решения относно покупката и продажбата на недвижими имоти и вещни права върху тях;
- и др.

Решенията за емисия и обратно изкупуване на акции са в компетенциите на Общото събрание на акционерите.

5. Състав и функционирането на административните, управителните и надзорните органи на Дружеството-майка и техните комитети

АДАРА АД има едностепенна система за управление. Дружеството-майка се управлява от Съвет на директорите в тричленен състав и се представлява пред трети лица от Изпълнителния директор.

За всички заседания на Съвета на директорите се водят протоколи, които се подписват от всички присъстващи членове. Вземането на решения на Съвета на директорите е съобразно разпоредбите на Устава на Дружеството-майка.

За своята дейност Съветът на директорите изготвят годишен консолидиран доклад за дейността, които се представят и се приемат от Общото събрание на акционерите.

Изборът и освобождаването на членовете на Съвета на директорите се осъществява в съответствие с изискванията на раздел 2 на Глава първа от Националния кодекс за корпоративно управление от Общото събрание на акционерите, съобразно приложимите законови регламенти и Устава на Дружеството-майка. При предложения за избор на нови членове на Съвета на директорите се съблюдава за съответствие на компетентността на кандидатите с естеството на дейността на Групата.

Съветът на директорите е структуриран по начин, който да гарантира професионализма, безпристрастността и независимостта на решенията му във връзка с управлението на Групата.

Изискването на чл. 116а, ал. 2 от ЗППЦК най-малко 1/3 от състава на Съвета на директорите да бъдат независими членове е спазено. По този начин Дружеството-майка е приложило един от основните принципи за добро корпоративно управление, а именно разграничаване на мениджмънта на компанията от мажоритарните акционери. Осъществява се активно взаимодействие между изпълнителния директор и останалите членове на Съвета на директорите, което допринася за формирането на ясна и

балансирана представа за Групата и нейното корпоративно управление. По този начин ще се създадат предпоставки за реализирането на един от важните принципи на доброто корпоративно управление – осъществяване на ефективно стратегическо управление на Групата, което е неразривно свързано и обусловено от структурата и състава на Съвета на директорите.

С членовете на Съвета на директорите са сключени договори за възлагане на управлението, в които са определени техните задължения и задачи, критериите за размера на тяхното възнаграждение, задълженията им за лоялност към Дружеството-майка и основанията за освобождаване.

Принципите за формиране размера и структурата на възнагражденията, допълнителните стимули и тантиеми са определени в политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите, която следва АДРА АД, отчитаща задълженията и приноса на всеки един член в дейността и резултатите на Групата, възможността за подбор и задържане на квалифицирани и лоялни членове, чиито интереси съответстват на дългосрочните интереси на Групата.

Информация относно годишния размер на получените от членовете на Съвета на директорите възнаграждения е оповестена в Годишния консолидиран доклад за дейността на АДРА АД за отчетната 2024 г.

През 2024 г. членовете на Съвета на директорите не са получили допълнителни стимули, обвързани с отчетените финансови резултати от дейността на Групата и/или с постигането на предварително определени цели, заложи в бизнес програмата на Групата за 2024 г. Членовете на Съвета на директорите не получават допълнителни стимули, а само основно възнаграждение, което отразява тяхното участие в заседанията на Съвета на директорите, както и изпълнението на техните задачи да контролират действията на изпълнителното ръководство и да участват ефективно в работата на Групата.

През 2024 г. Общото събрание на акционерите на Дружеството-майка не е гласувало допълнителни възнаграждения на членовете на Съвета на директорите.

Не е предвидено Дружеството-майка да предоставя като допълнителни стимули на изпълнителните членове на Съвета на директорите акции, опции върху акции и други подходящи финансови инструменти.

Членовете на Съвета на директорите не допускат реален или потенциален конфликт на интереси, спазвайки приетите процедури, регламентирани във вътрешните актове на Дружеството-майка. Съветът на директорите се задължава незабавно да разкрие съществуващи конфликти на интереси и да осигурят на акционерите достъп до информация за сделки между Дружества от Групата и тях или свързани с тях лица.

През отчетната 2024 г. не са сключвани сделки между Дружества от Групата и членове на Съвета на директорите и/или свързани с тях лица, с изключение на начислените и изплатени през периода възнаграждения.

Съгласно решение на Общото събрание на акционерите, на основание чл. 107 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта, обн., ДВ, бр. 95 от 29.11.2016 г., има избран Одитен комитет.

Основните функции на Одитния комитет са регламентирани в Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта и са както следва:

- наблюдава процеса на финансово отчитане и представя препоръки и предложения, за да се гарантира неговата ефективност;
- наблюдава ефективността на вътрешната контролна система, на системата за управление на риска и на дейността по вътрешен одит по отношение на финансовото отчитане в одитираното предприятие;
- наблюдава задължителния одит на годишните консолидирани финансови отчети, включително неговото извършване, като взема предвид констатациите и заключенията на Комисията по прилагането на чл. 26, параграф 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014;
- проверява и наблюдава независимостта на регистрираните одитори в съответствие с изискванията на глави шеста и седма от ЗНФОИСУ, както и с чл. 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014, включително целесъобразността на предоставянето на услуги извън одита на одитираното предприятие по чл. 5 от същия регламент;
- отговаря за процедурата за подбор на регистрирания одитор и препоръчва назначаването му с изключение на случаите, когато одитираното предприятие разполага с комисия за подбор;
- и др.

6. *Описание на политиката на многообразие, прилагана от по отношение на административните, управителните и надзорните органи на емитента във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит, целите на тази политика на многообразие, начинът на приложението ѝ и резултатите през отчетния период*

Групата попада в хипотезите на чл. 100н, ал. 12, поради което към настоящия момент не е разработило и не прилага политика на многообразие.

Дата 24 април 2025 г.

Изпълнителен директор:

DAMYAN
IVANOV
DIMITROV
Digitally signed by
DAMYAN IVANOV
DIMITROV
Date: 2025.04.24
09:43:12 +03'00'

/Дамян Димитров/

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 100н, ал. 4, т.4 от Закона за публично предлагане на ценни книжа

Долуподписаните:

1. Дамян Иванов Димитров, в качеството си на Изпълнителен директор и представляващ АДАРА АД и
2. Гергана Петрова Станчева , в качеството си на съставител на финансови отчети,

Относно Годишния консолидиран финансов отчет на АДАРА АД към 31.12.2024 год.

ДЕКЛАРИРАМЕ, ЧЕ:

1. Комплектът годишен консолидиран финансов отчет и пояснения към 31.12.2024 г., съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразяват вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и финансовият резултат на Групата.
2. Годишният консолидиран доклад за дейността съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на емитента, както и състоянието на емитента, заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен.

Дата: 24 април 2025 год.
гр. София

DAMYAN
IVANOV
DIMITROV
Date: 2025.04.24
09:43:40 +03'00'
Декларатор:.....
Дамян Димитров

Gergana
Petrova
Stancheva
Date: 2025.04.24
09:38:57 +03'00'
Декларатор:.....
Гергана Станчева

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До : Собствениците на АД АРА АД

Доклад върху консолидиран финансов отчет

Мнение

Ние извършихме одит на консолидирания финансов отчет на Групата АД АРА АД (Групата), състоящ се от консолидирания отчет за финансовото състояние към 31.12.2024 г. и консолидирания отчет за всеобхватния доход, консолидирания отчет за промените в собствения капитал и консолидирания отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към консолидирания финансов отчет, включително обобщеното оповестяване на значимите счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният консолидиран финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Групата към 31.12.2024 г., нейните финансови резултати от дейността и паричните и потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС

Основание за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет. Ние сме независими от Групата АД АРА АД в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта (ЗНФОИСУ), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФОИСУ и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, които получихме, са достатъчни и уместни, за да осигурят основание за нашето мнение.

Ключови одиторски въпроси

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на консолидирания финансов отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на консолидирания финансов отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси.

Инвестиционни имоти – оценка и представяне

Виж приложение 18 Инвестиционни имоти към консолидирания финансов отчет.

Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
Групата притежава инвестиционни имоти с балансова стойност 45 414 хил. лв. Имотите се оценят по справедлива стойност. Групата използва независим оценител за определяне на справедливите стойности инвестиционните имоти. Тази оценка е важна тъй като тя представлява 41 % от активите на групата. Възможно е оценката да не е подходяща. Съществува риск от неправилно представяне в отчета на притежаваните имоти.	В тази област нашите одиторски процедури включиха проверка на адекватността на оценката на ръководството и изготвената пазарна оценка от независим оценител за стойността на инвестиционните имоти. Ние направихме допълнителни изчисления на получените сравнителни стойности. Тествахме избрани данни, върху които се основава оценката на инвестиционните имоти, чрез съпоставка с алтернативни източници на информация. Установихме, че не се забелязват съществени разлики в цените на имотите и те са в рамките на допустимите отклонения.

Други въпроси

Консолидираният финансов отчет на АД АРА АД за годината, завършваща на 31 декември 2023 г., е одитиран от друг одитор, който е издал одиторски доклад с немодифицирано мнение относно този консолидиран отчет с дата 26 април 2024 г.

Доклад върху други правни и регулаторни изисквания – Годишен доклад за дейността

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, по отношение на консолидирания доклад за дейността и декларацията за корпоративно управление, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискванията по МОС. Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа, (чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК), приложими в България.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

- Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен консолидирания финансов отчет, съответства на консолидирания финансов отчет.
- Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството и на чл. 100(н), ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.
- В декларацията за корпоративно управление за финансовата година, за която е изготвен консолидирания финансов отчет, е представена изискваната съгласно Глава седма от Закона

за счетоводството и чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация.

Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 във връзка с чл. 100 н, ал. 8, т. 3 и 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на предприятието и средата, в която то работи, по наше мнение, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на предприятието във връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от доклада за дейността (като елемент от съдържанието на декларацията за корпоративно управление) и информацията по чл. 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 година относно предложенията за поглъщане, не съдържат случаи на съществено неправилно докладване.

Допълнително докладване относно одита на консолидирания финансов отчет във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „б“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Информация относно сделките със свързани лица е оповестена в Приложение Сделки със свързани лица към консолидирания финансов отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на консолидирания финансов отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения консолидиран финансов отчет за годината, завършваща на 31.12.2024., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно консолидирания финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „в“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Нашите отговорности за одит на консолидирания финансов отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет“, включват оценяване дали консолидираният финансов отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за консолидирания финансов отчет за годината, завършваща на 31.12.2024, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за консолидирания финансов отчет сделки и събития на Групата са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно консолидирания финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

Докладване съгласно чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014 във връзка с изискванията на чл. 59 от ЗНФОИСУ

Съгласно изискванията на ЗНФОИСУ във връзка с чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014, ние докладваме допълнително и изложената по-долу информация.

- Николай Полинчев е назначен за задължителен одитор на консолидирания финансов отчет за годината, завършваща на 31.12.2024 г. на Групата от общото събрание на акционерите, проведено на 27.06.2024, за период от една година.
- Одитът на консолидирания финансов отчет за годината, завършваща на 31.12.2024 г. на Групата представлява първи пълен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от нас.
- Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет, съгласно изискванията на чл. 60 от ЗНФОИСУ.
- Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от ЗНФОИСУ забранени услуги извън одита.
- Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Групата.
- За периода, за който се отнася извършеният от нас задължителен одит, освен одита, ние не сме предоставили други услуги на дружества от Групата.

Докладване за съответствие на електронния формат на консолидирания финансов отчет, включен в годишния консолидиран финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал.5 от ЗППЦК с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ

Ние извършихме ангажимент за изразяване на разумна степен на сигурност по отношение на съответствието на електронния формат на консолидирания финансов отчет на АД АРА АД за годината, завършваща на 31.12.2024, приложен в електронния файл „8945007ZMA2CINXLR80-20241231-BG-CON.zip“, с изискванията на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/815 на Комисията от 17 декември 2018 г. за допълнение на Директива 2004/109/ЕО на Европейския парламент и на Съвета чрез регулаторни технически стандарти за определянето на единния електронен формат за отчитане („Регламент за ЕЕЕФ“). Нашето становище е само по отношение на електронния формат на консолидирания финансов отчет и не обхваща другата информация, включена в годишния консолидиран финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал. 5 от ЗППЦК.

Описание на предмета и приложимите критерии

Ръководството е изготвило електронен формат на консолидирания финансов отчет на Групата за годината, завършваща на 31.12.2024 по реда на Регламента за ЕЕЕФ с цел спазване на изискванията на ЗППЦК. Правилата за изготвяне на консолидирани финансови отчети в този електронен формат са посочени в Регламента за ЕЕЕФ и те по наше мнение притежават характеристиките на подходящи критерии за формиране на становище за разумна степен на сигурност.

Обобщение на извършената работа

Целта на планираните и извършени от нас процедури беше получаването на разумна степен на сигурност, че електронният формат на консолидирания финансов отчет е изготвен, във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента ЕЕЕФ. Като част от оценяване на спазването на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ по отношение на електронния (XHTML) формат

за отчитане на консолидирания отчет на Групата, ние запазахме професионален скептицизъм и използвахме професионална преценка. Ние също така:

- получихме разбиране за вътрешния контрол и процесите, свързани с прилагането на Регламента за ЕЕЕФ по отношение на консолидирания финансов отчет на Групата и включващи изготвянето на консолидирания финансов отчет на Групата в XHTML формат и маркирането му в машинно четим език (iXBRL);
- проверихме дали приложеният XHTML формат е валиден;
- проверихме дали четимата от човек част на електронния формат на консолидирания финансов отчет съответства на одитирания консолидиран финансов отчет;
- оценихме пълнотата на маркировките в консолидирания финансов отчет на Групата при използването на машинно четим език (iXBRL) съобразно изискванията на Регламента за ЕЕЕФ;
- оценихме уместността на използваните iXBRL маркировки, избрани от основната таксономия, както и създаването на елемент от разширената таксономия в съответствие с Регламента за ЕЕЕФ, когато липсва подходящ елемент в основната таксономия;
- оценяваме уместността на съотнасянето (фиксиране) на елементите от разширената таксономия в съответствие с Регламента за ЕЕЕФ.

Ние считаме, че доказателствата, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето становище.

Становище за съответствие на електронния формат на консолидирания финансов отчет с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ

По наше мнение, на база на извършените от нас процедури, електронният формат на консолидирания финансов отчет на Групата за годината, завършваща на 31.12.2024, съдържащ се в приложения електронен файл „8945007ZMA2CIHXLRL80-20241231-BG-CON.zip“, е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.

Друга информация, различна от консолидирания финансов отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, изготвен от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва консолидирания финансов отчет и нашия одиторски доклад върху него.

Нашето мнение относно консолидирания финансов отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на консолидирания финансов отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с консолидирания финансов отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Отговорности на ръководството за консолидирания финансов отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този консолидиран финансов отчет в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на консолидирания финансов отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Групата да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира АД АРА АД или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Ръководството на Групата е отговорно за прилагането на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ при изготвяне на електронния формат на консолидирания финансов отчет в XHTML. Тези отговорности включват избора и прилагането на подходящи iXBRL маркировки, използвайки таксономията на Регламента за ЕЕЕФ, както и въвеждането и прилагането на такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството счита за необходима за изготвянето на електронния формат на годишния консолидирания финансов отчет на Групата, който да не съдържа съществени несъответствия с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по изготвянето на годишния консолидиран финансов отчет на Групата, включително прилагането на Регламента за ЕЕЕФ.

Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали консолидирания финансов отчет като цяло не съдържа съществени отклонения, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено отклонение, когато такова съществува. Отклоненията могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, ще окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този консолидиран финансов отчет.

Допълнителни детайли за нашата отговорност са изложени в Приложение към настоящия доклад

Регистриран одитор:

Николай Полинчев

Дата: 24 април 2025.



Digitally signed by
Nikolay Mihailov
Polinchev
Reason: Signed
for identification
purposes.

ПРИЛОЖЕНИЕ към Доклад на независимия одитор върху консолидирания финансов отчет на АД АРА АД за 2024 г

Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит.

Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени отклонения в консолидирания финансов отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят основание за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено отклонение, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено отклонение, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Групата.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Групата да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания в консолидирания финансов отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Групата да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на консолидирания финансов отчет, включително оповестяванията, и дали консолидирания финансов отчет представя стоящите в основата сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Нашата отговорност относно това дали електронният формат на консолидирания финансов отчет е в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ. За тази цел ние изпълнихме „Указания относно изразяване на одиторско мнение във връзка с прилагането на единния европейски електронен

формат (ЕЕЕФ) за финансовите отчети на дружества, чиито ценни книжа са допуснати за търгуване на регулиран пазар в Европейския съюз (ЕС)" на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)" се състои в изразяване на становище за разумна степен на сигурност. Ние извършихме ангажимент за изразяване на разумна степен на сигурност съгласно МСАИС 3000 (преработен) „Ангажименти за изразяване на сигурност, различни от одити и прегледи на историческа финансова информация“ (МСАИС 3000 (преработен)). Този стандарт изисква от нас да спазваме етичните изисквания, да планираме и изпълним подходящи процедури, за да получим разумна степен на сигурност дали електронният формат на консолидирания финансов отчет на Групата е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с приложимите критерии, посочени по-горе. Характерът, времето и обхвата на избраните процедури зависят от нашата професионална преценка, включително оценката на риска от съществени несъответствия с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че ангажимент, извършен в съответствие с МСАИС 3000 (преработен), винаги ще разкрива съществено несъответствие с изискванията, когато такова съществува.

Ние прилагаме изискванията на Международен стандарт за контрол върху качеството (МСКК) 1 и съответно, поддържаме всеобхватна система за контрол върху качеството, включително документирани политики и процедури относно спазването на етичните изисквания, професионалните стандарти и приложимите закони и регулаторни изисквания към регистрираните одитори в България.

Ние отговаряме на етичните и изискванията за независимост на Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), приет от ИДЕС чрез ЗНФОИСУ.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Ние предоставяме също така на лицата, натоварени с общо управление, изявление, че сме изпълнили приложимите етични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникираме с тях всички взаимоотношения и други въпроси, които биха могли разумно да бъдат разглеждани като имащи отношение към независимостта ни, а когато е приложимо, и свързаните с това предпазни мерки.

Сред въпросите, комуникирани с лицата, натоварени с общо управление, ние определяме тези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на консолидирания финансов отчет за текущия период и които следователно са ключови одиторски въпроси. Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад, освен в случаите, в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в изключително редки случаи, ние решим, че даден въпрос не следва да бъде комуникиран в нашия доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че неблагоприятните последствия от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществения интерес от тази комуникация.

Годишен самостоятелен доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
Самостоятелен финансов отчет

АДАРА АД

31 декември 2024 г.

Съдържание

	Страница
Доклад на независимия одитор	-
Декларация по чл. 100н, ал. 4, т. 3 от ЗППЦК от независимия одитор	-
Годишен самостоятелен доклад за дейността	1 - 13
Декларация за корпоративно управление	1 - 9
Декларация от отговорните в рамките на емитента лица	-
Самостоятелен отчет за финансовото състояние	1
Самостоятелен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	2
Самостоятелен отчет за промените в собствения капитал	3
Самостоятелен отчет за паричните потоци	4
Пояснения към самостоятелния финансов отчет	5 - 36

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До : Собствениците на АДАРА АД

Доклад върху финансовия отчет

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на АДАРА АД (Дружеството), състоящ се от отчета за финансовото състояние към 31.12.2024 г. и отчета за всеобхватния доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, включително обобщеното оповестяване на значимите счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31.12.2024 г., неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС

Основание за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет. Ние сме независими от АДАРА АД в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта (ЗНФОИСУ), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФОИСУ и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, които получихме, са достатъчни и уместни, за да осигурят основание за нашето мнение.

Ключови одиторски въпроси

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси.

Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
Оценка и представяне на инвестициите в дъщерни дружества – виж. Пояснение 13 Дружеството отчита инвестиции в дъщерни дружества в размер на 39 218 хил. лв., които представляват 36 % от общо активите на Дружеството. Поради значимостта на стойността на инвестиции в дъщерни дружества и присъщото ниво на несигурност при използването на оценки по справедлива стойност, ние сме определили този въпрос като ключов одиторски въпрос.	В тази област нашите одиторски процедури включиха: оценки на уместността на ключовите предположения за наличие на индикации за обезценка, включително на база на текущите финансови показатели на дъщерните дружества; преглед и анализ на получените оценки от външните оценители-експерти на Дружеството; тестване на математическата точност на моделите за оценяване и съпоставимост на ключовите входящи данни с основните допускания, извършени от Дружеството; оценихме пълнотата и адекватността на оповестяванията във финансовия отчет на Дружеството относно оценката на инвестициите в дъщерни дружества.
Оценка и представяне на финансовите активи отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата – виж. Пояснение 16 Дружеството отчита финансови активи отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата в размер на 24 087 хил. лв., което представлява над 22 % от активите. За нас оценката на тези активи е ключов одиторски въпрос, поради съществената балансова стойност и сложността на съществените приблизителни оценки при определяне на справедливата им стойност.	В тази област нашите одиторски процедури включиха проверка на адекватността на оценката и основните допускания на ръководството; анализирахме обективността и експертизата на външните оценители, използвани от Дружеството; проверихме верността на входящите данни; тествахме коректността на отчитане на печалбата от промяната на справедливата стойност; оценихме пълнотата и адекватността на оповестяванията във финансовия отчет на Дружеството .

Други въпроси

Финансовия отчет на АД АРА АД за годината, завършваща на 31 декември 2023 г., е одитиран от друг одитор, който е издал одиторски доклад с немодифицирано мнение относно този отчет с дата 01 април 2024 г.

Доклад върху други правни и регулаторни изисквания

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС по отношение на доклада за дейността и декларацията за корпоративно управление ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС. Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа, (чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК, както и чл. 100н, ал. 15 от ЗППЦК във връзка с чл. 116в, ал. 1 от ЗППЦК), приложими в България.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

- Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.
- Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството и на чл. 100(н), ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.
- В декларацията за корпоративно управление за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, е представена изискваната съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация.

Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 във връзка с чл. 100 н, ал. 8, т. 3 и 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на предприятието и средата, в която то работи, по наше мнение, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на предприятието във връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от доклада за дейността (като елемент от съдържанието на декларацията за корпоративно управление) и информацията по чл. 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 година относно предложенията за поглъщане, не съдържат случаи на съществено неправилно докладване.

Допълнително докладване относно одита на финансовия отчет във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „б“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Информация относно сделките със свързани лица е оповестена в Приложения 24 и 25 към финансовия отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло, не са ни станали известни

факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31.12.2024., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „в“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Нашите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, включват оценяване дали финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31.12.2024, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

Докладване съгласно чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014 във връзка с изискванията на чл. 59 от ЗНФОИСУ

Съгласно изискванията на ЗНФОИСУ във връзка с чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014, ние докладваме допълнително и изложената по-долу информация.

- Ние сме назначени за задължителен одитор на финансовия отчет за годината, завършваща на 31.12.2024 г. на АД АРА АД, от общото събрание на акционерите, проведено на 27.06.2024, за период от една година
- Одитът на финансовия отчет за годината, завършваща на 31.12.2024 г. на Дружеството представлява първи пълен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от нас.
- Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на Дружеството, съгласно изискванията на чл. 60 от ЗНФОИСУ.
- Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от ЗНФОИСУ забранени услуги извън одита.
- Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Дружеството.
- За периода, за който се отнася извършеният от нас задължителен одит, освен одита, ние не сме предоставили други услуги АД АРА АД и контролираните от него предприятия, които не са посочени в доклада за дейността или финансовия отчет на АД АРА АД

Докладване за съответствие на електронния формат на самостоятелния финансов отчет [финансовия отчет], включен в годишния самостоятелен финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал.4 от ЗППЦК с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани в раздела Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет, ние изпълнихме процедурите, съгласно Указания относно изразяване на одиторско мнение във връзка с прилагането на единния европейски електронен формат (ЕЕЕФ) за финансовите отчети на дружества, чиито ценни книжа са допуснати за търгуване на регулиран пазар в Европейския съюз (ЕС) на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС). Тези процедури касаят проверка на формата и дали четимата от човек част на този електронен формат съответства на одитирания самостоятелен финансов отчет и изразяване на становище по отношение на съответствието на електронния формат на финансовия отчет на АД АДАРА АД за годината, завършваща на 31.12.2024 година, приложен в електронния файл „8945007ZMA2CINXLRL80-20241231-BG-SEP.xHTML“, с изискванията на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/815 на Комисията от 17 декември 2018 г. за допълнение на Директива 2004/109/ЕО на Европейския парламент и на Съвета чрез регулаторни технически стандарти за определянето на единния електронен формат за отчитане („Регламент за ЕЕЕФ“). Въз основа на тези изисквания, електронният формат на финансовия отчет, включен в годишния самостоятелен отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК, трябва да бъде представен в XHTML формат.

Ръководството на Дружеството е отговорно за прилагането на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ при изготвяне на електронния формат на финансовия отчет в XHTML.

Нашето становище е само по отношение на електронния формат на финансовия отчет, приложен в електронния файл „8945007ZMA2CINXLRL80-20241231-BG-SEP.xHTML“ и не обхваща другата информация, включена в годишния финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК.

На базата на извършените процедури, нашето мнение е, че електронният формат на финансовия отчет на Дружеството за годината, завършваща на 31.12.2024 година, съдържащ се в приложения електронен файл „8945007ZMA2CINXLRL80-20241231-BG-SEP.xHTML“, е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.

Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността и декларация за корпоративно управление, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад, върху него, която получихме преди датата на нашия одиторски доклад.

Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на

работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Отговорности на ръководството за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира АД АРА АД или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Дружеството.

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени отклонения, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено отклонение, когато такова съществува. Отклоненията могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, ще окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

Допълнителни детайли за нашата отговорност са изложени в Приложение към настоящия доклад

Регистриран одитор:

Николай Полинчев, дес 684

Дата: 31 март 2025 г.



Digitally signed by
Nikolay Mihailov
Polinchev
Reason: Signed
for identification
purposes.

ПРИЛОЖЕНИЕ към Доклад на независимия одитор върху финансовия отчет на АД АРА АД за 2024 г

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит.

Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени отклонения във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят основание за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено отклонение, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено отклонение, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаем до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя стоящите в основата сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Ние предоставяме също така на лицата, натоварени с общо управление, изявление, че сме изпълнили приложимите етични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникираме с тях всички взаимоотношения и други въпроси, които биха могли разумно да бъдат разглеждани като имащи отношение към независимостта ни, а когато е приложимо, и свързаните с това предпазни мерки.

Сред въпросите, комуникирани с лицата, натоварени с общо управление, ние определяме тези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период и които следователно са ключови одиторски въпроси. Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад, освен в случаите, в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в изключително редки случаи, ние решим, че даден въпрос не следва да бъде комуникиран в нашия доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че неблагоприятните последствия от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществения интерес от тази комуникация.

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 100н, ал. 4, т. 3 от
Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Долуподписаният: Николай Михайлов Полинчев, , в качеството ми на регистриран одитор (с рег. № 684 от регистъра при ИДЕС по чл. 20 от ЗНФОИСУ **и декларирам, че**

бях ангажиран да извърша задължителен финансов одит на финансовия отчет на АД АРА АД за 2024 г., съставен съгласно Международните стандарти за финансово отчитане, приети от ЕС, общоприето наименование на счетоводната база, дефинирана в т. 8 на ДР на Закона за счетоводството под наименование „Международни счетоводни стандарти“, **и че**

съм отговорен за одит ангажимента от свое име

С настоящото УДОСТОВЕРЯВАМ, ЧЕ както е докладвано в издадения от мен одиторски доклад относно годишния финансов отчет на АД АРА АД за 2024 година, издаден на 31 март 2025 година:

- 1. Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „а“ Одиторско мнение:** По мое мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2024 г. и за неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС)
- 2. Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „б“ Информация, отнасяща се до сделките на АД АРА АД със свързани лица.** Информацията относно сделките със свързани лица е надлежно оповестена в Приложения 24 и 25 към финансовия отчет. На база на извършените от мен одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от одита на финансовия отчет като цяло, не са ми станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направя заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2024 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 *Оповестяване на свързани лица*. Резултатите от моите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от мен в контекста на формирането на моето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.
- 3. Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „в“ Информация, отнасяща се до съществените сделки.** Моите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на моя доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, включват оценяване дали финансовият отчет представя съществените сделки и

събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от мен одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2024 г., не са ми станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направя заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от моите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от мен в контекста на формирането на моето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

Удостоверяванията, направени с настоящата декларация, следва да се разглеждат единствено и само в контекста на издадения от мен одиторски доклад в резултат на извършения независим финансов одит на годишния финансов отчет на АД АРА АД за отчетния период, завършващ на 31 декември 2024, с дата 31 март 2025 Настоящата декларация е предназначена единствено за посочения по-горе адресат и е изготвена единствено и само в изпълнение на изискванията, които са поставени с чл. 100н, ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и не следва да се приема като заместваща моите заключения, съдържащи се в издадения от мен одиторски доклад от 31 март 2025 по отношение на въпросите, обхванати от чл. 100н, т. 3 от ЗППЦК.

31 март 2025 г.

Гр София

За регистрирания одитор



Digitally signed by
Nikolay Mihailov
Polinchev
Reason: Signed for
identification purposes.

Николай Полинчев

Годишен самостоятелен доклад за дейността

Докладът за дейността на АДАРА АД за 2024 г. представя коментар и анализ на финансовите отчети, както и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството. Изготвен е в съответствие с изискванията на чл. 29, ал. 1 от Закона за счетоводството, като включва и установените събития, настъпили след датата на годишното счетоводно приключване.

Съветът на директорите на Дружеството оповестява и потвърждава, че през отчетния период:

- не е имало нередности, в които да са участвали ръководители или служители;
- всички съществени сделки са надлежно осчетоводени и са намерили отражение във финансовия отчет към 31 декември 2024 г.;
- не са констатирани измами и грешки, свързани с неспазване или пропуски във финансово-счетоводната дейност на Дружеството.

Обща информация за Дружеството

АДАРА АД е акционерно дружество, регистрирано в Търговския регистър с ЕИК 102046474.

Дружеството е 100 % частна собственост.

Седалището и адресът на управление е гр. София, бул. "Александър Малинов" № 75.

АДАРА АД е създадено за неопределен срок. Предметът на дейност, съгласно устава включва: придобиване, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества; 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.

Капитал

Към 31 декември 2024 г. акционерният капитал на Дружеството е 1 791 347 лв., разпределен в 1 791 347 броя обикновени налични, поименни акции с право на глас, дивидент и ликвидационен дял и номинална стойност 1.00 лв. за една акция. Дружеството не притежава собствени акции.

Акционери	Участие в капитала
АСТЕР 2000 ЕООД	99.05 %
Физически лица	0.95 %
	100.00 %

Предприятие - майка на АДАРА АД към 31 декември 2024 г. е АСТЕР 2000 ЕООД, с ЕИК 130233926, притежаващо 99.05 % от акциите на АДАРА АД.

Органи на управление

Дружеството има едностепенна система на управление.

То се управлява от Съвет на директорите, който към 31 декември 2024 г. се състои от трима членове.

- Надя Ангелова Добрева – председател на Съвета на директорите;
- Дамян Иванов Димитров – член на Съвета на директорите и изпълнителен директор;
- Гергана Петрова Станчева – член на Съвета на директорите;

Към 31 декември 2024 г. дружеството се представлява и управлява от Изпълнителния директор – Дамян Иванов Димитров.

Свързани лица

Свързани лица на АДАРА АД са:

1. АКИН ЕООД – крайно дружество-майка, притежаващо непряко 99.05% от капитала на АДАРА АД чрез АСТЕР 2000 ЕООД.
2. АСТЕР 2000 ЕООД – дружество-майка, притежаващо 99.05 % от капитала на АДАРА АД.
3. Алма ГРИИНХАУСЕС ЕООД – дъщерно дружество със 100 % участие.
4. Хит ИММОБИЛИЕН София ЕООД – дъщерно дружество със 100 % участие.
5. В и В Билдинг ЕООД – дъщерно дружество със 100 % участие.
6. SIRA PROJECT MANAGEMENT SRL– дъщерно дружество със 100 % участие.
7. Ключов управленски персонал – членовете на Съвета на директорите.

Резултати от дейността

Финансовият резултат от дейността на АДАРА АД за 2024 г. е печалба в размер на 330 хил. лв. (2023 г.: 403 хил. лв. печалба).

Сумата на активите на Дружеството към 31 декември 2024 г. е 108 394 хил. лв. (2023 г.: 101 035 хил. лв.), от които нетекущи – 43 516 хил. лв. (2023 г.: 39 789 хил. лв.). Увеличението се дължи главно на покупката на инвестиционни имоти и в увеличението при вземанията от свързани лица.

Сумата на пасивите на Дружеството към 31 декември 2024 г. е 99 953 хил. лв. (2023 г.: 92 924 хил. лв.), от които нетекущи - 56 806 хил. лв. (2023 г.: 39 418 хил. лв.) и текущи в размер на 43 147 хил. лв. (2023 г.: 53 506 хил. лв.). Увеличението се дължи главно на емитирания облигационен заем.

Собственият капитал на Дружеството към 31 декември 2024 г. е на стойност 8 441 хил. лв. (2023 г.: 8 111 хил. лв.). Увеличението се дължи на текущата печалба и реализираното увеличение на капитала в АДАРА АД.

Рискове

При осъществяване на дейността си АДАРА АД е изложено на определени рискове, които оказват въздействие върху неговите резултати.

Систематични рискове:

Политически риск:

Политическият риск отразява влиянието на политическите процеси в страната, които от своя страна влияят върху възвръщаемостта на инвестициите. Определящ фактор за дейността на даден отрасъл и респективно дейността на фирмата е формулираната от правителството дългосрочна икономическа програма, както и волята да се осъществяват набелязаните приоритетни стъпки. Степента на политическия риск се асоциира с вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството икономическа политика или в по-неблагоприятния случай - смяна на правителството и като следствие от това с опасността от негативни промени в инвестиционния климат.

Валутен риск:

Валутният риск обобщава възможните негативни импликации върху възвръщаемостта на инвестициите в страната, вследствие на промени във валутния курс. Като гарант за

макроикономическата стабилност, България ще запази паричния съвет при съществуващото равнище на фиксиран валутен курс от 1.95583 лева за 1 евро до присъединяването на страната към еврозоната.

Сделките на Дружеството се осъществяват в български лева и евро. През представените отчетни периоди Дружеството не е било изложено на валутен риск, доколкото за него не са възниквали разчети във валути, различни от лева и евро.

Инфлационен риск:

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.

Средногодишната инфлация, измерена през хармонизиран индекс на потребителските цени (ХИПЦ) за периода януари 2024 - декември 2024 г. спрямо периода януари 2023 - декември 2023 г. е 2,6 на сто.

Рискове, свързани с регулации, засягащи климатичните промени:

Ръководството на Дружеството подкрепя идеята за отговорния и екологично устойчив бизнес, който не само носи полза на бизнеса и обществото, но също така допринася за социалното, икономическо и екологично развитие и подобряване на качеството на живот като цяло. Ръководството на Дружеството се стреми към устойчиво развитие на организацията, ресурсите, хората и обществото като цяло. Дружеството осигурява публичност и прозрачност на управлението, защитава правата на всички акционери и се отнася към тях равнопоставено.

Ръководството на Дружеството поддържа ефективни връзки с всички заинтересовани лица, като спазва принципите за прозрачност и бизнес етика. Дружеството отчита интересите както на акционерите, така и на доставчици, клиенти/контрагенти, служители, кредитори и други и ги идентифицира въз основа на тяхната степен, сфери на влияние и отношение към неговото развитие. Основен критерий при избора на ръководни кадри е компетентността, образованието и опита в различни сфери на икономическия и социален живот, а не възрастта, пола, социалното положение или вероизповедание. Стимулира се личната инициатива, развива се индивидуалността и се работи за повишаване мотивацията на кадрите.

Изменението на климата може да повлияе върху активите и пасивите на предприятието през отчетния или в бъдещ период. Промените в законодателството, които са в резултат на климатичните въпроси, могат да са известни (напр. регулации или договорени ангажименти за смекчаване на ефектите от замърсяването) или само очаквани (напр. потенциални промени в бизнес моделите, както и в поведението на потребители, търговски контрагенти, кредитори и инвеститори). Те се отразяват на справедливата стойност на активите/пасивите независимо дали рисковете или възможностите, свързани с тях, са реални, или предполагаеми.

В съответствие с предходната година, към 31 декември 2023 г. Дружеството не е идентифицирало значителни рискове, предизвикани от климатичните промени, които биха могли да окажат негативно и съществено влияние върху самостоятелния финансов отчет на Дружеството. Ръководството непрекъснато оценява въздействието на свързаните с климата въпроси.

Установените в Дружеството практики осигуряват надежден баланс между развитието на дружеството и икономическото, социалното и екологосъобразното развитие на средата, в която то функционира.

Предположенията биха могли да се променят в бъдеще в отговор на предстоящи екологични разпоредби, поети нови ангажименти и променящо се потребителско търсене. Тези промени, ако

не бъдат предвидени, биха могли да окажат влияние върху бъдещите парични потоци, финансовите резултати и финансовото състояние на Дружеството.

Несистематични (микроикономически) рискове:

Фирмен риск:

Свързан е с характера на основната дейност на Дружеството, с технологията и организацията на цялостната му активност, както и с обезпечеността на Дружеството с финансови ресурси. Подкатегории на фирмения риск са: бизнес риск и финансов риск. Основният фирмен риск е свързан със способността на Дружеството да генерира приходи, а оттам и положителен финансов резултат.

Управлението на фирмения риск за Дружеството засяга анализа на услугите, които се предлагат от АДАРА АД, обезпечеността с човешки ресурси, управленските решения на оперативно и стратегическо ниво, контрола върху прилагането на приетите планове и стратегии за развитие.

Финансов риск:

Финансовият риск на Дружеството е свързан с възможността от влошаване на събираемостта на вземанията и изплащането на задълженията към банковите и др. институции, което би могло да доведе до затруднено финансово състояние.

Като основен проблем в макроикономически аспект са високите стойности на междуфирмена задължнялост. Негативен ефект върху предприятията и задължнялостта имат ниският ръст на БВП, неблагоприятният бизнес климат, свиването на инвестициите, нарастването на случаите с фактическа неплатежоспособност, фалитите и бавните процедури по несъстоятелност. Броят на необслужените кредити остава висок. Но основно решение на проблема за сега е ускореното усвояване на еврофондове и по-достъпното, нисколихвено, банково финансиране за бизнеса, както и директивното налагане на срокове за разплащане.

Управлението на финансовия риск за Дружеството е фокусирано върху оптимизиране на оперативните разходи и адекватна оценка на формите на поддържане на свободни ликвидни средства.

Ликвиден риск:

Неспособността на Дружеството да покрива насрещните си задължения съгласно техния падеж е израз на ликвиден риск. Ликвидността зависи главно от наличието в Дружеството на парични средства или на съответните им алтернативи. Другият основен фактор, който влияе силно, е свързан с привлечения капитал. Той трябва да се поддържа в оптимално равнище, като се контролира, както нивото на заемните средства, така и стойностите на задълженията към доставчиците и към клиентите на Дружеството.

Управлението на ликвидния риск за Дружеството изисква консервативна политика по ликвидността чрез постоянно поддържане на оптимален ликвиден запас от парични средства, добра способност за финансиране на фирмената дейност, осигуряване и поддържане на адекватни кредитни ресурси, ежедневен мониторинг на наличните парични средства, предстоящи плащания и падежи.

Риск, свързан с паричния поток:

Рискът, свързан с паричния поток, разглежда проблемите с наличните парични средства в Дружеството. Тук от съществено значение е договорната политика, която следва да защитава фирмените финанси, като гарантира регулярни входящи потоци от страна на клиенти, както и навременни плащания на задълженията.

Управлението на риска, свързан с паричните потоци на Дружеството, изисква поддържане на положителна стойност на ликвидността, т.е. готовност за посрещане на текущите задължения.

Кредитен риск:

Ако Дружеството използва заемни средства, то тогава е изложено на кредитен риск. Възниква, когато съществува вероятност кредитополучателят да не изпълнява съзнателно или да е в невъзможност да изпълни поетия от него ангажимент по сключения договор за заем или когато клиентите на Дружеството не са в състояние да изплатят изцяло или в обичайно предвидимите срокове дължимите от тях суми.

Управлението на кредитния риск за Дружеството изисква предоставяне на отсрочени плащания (продажби с отложен падеж) на клиенти с дългогодишна история и партньорски взаимоотношения, добро финансово състояние и липса на нарушения по спазване на кредитния период. Кредитната политика има отношение към събираемостта на вземанията, които следва да се контролират текущо чрез ежедневен преглед на откритите позиции по клиенти и извършените плащания.

Инвестиционен риск:

Инвестиционният риск се изразява в това дали реалната доходност от направена инвестиция се различава от предварително планираната такава. Поради дефицита на финансов ресурс и съществуващата финансова криза, банките не финансират много от проектите, класирани по новите рискови матрици. Налага се преразглеждане на планираните инвестиции и специално внимание върху тези с критична значимост за успеха на Дружеството и върху тези с бърза възвръщаемост.

За управление на инвестиционния риск се прилага политика на хеджиране - застраховка срещу неблагоприятни събития, която не ги предотвратява, но ограничава последиците от тях.

Регулативен риск:

Регулативният риск е свързан с вероятността да се понесат загуби в резултат на нарушения или неспазване на законовите и подзаконови нормативни актове или вътрешнодружествените документи, както и от загуби в резултат на интервенция на данъчните власти.

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 и емитирана облигационна емисия, която е обвързана с 6-месечния EURIBOR,, дават основания за анализ на евентуален лихвен риск. Поради усложнената икономическа обстановка и постоянните промени в индекса EURIBOR, Ръководството на дружеството следи измененията на лихвените нива и при необходимост оптимизира разходите за лихви по своите кредити, като включително има готовност за сключване на хеджиращи операции.

Всички други финансови активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти.

Дружеството внимателно следи развитието на лихвените проценти в глобален мащаб и има готовност при необходимост да коригира дисконтовите проценти, използвани при тестовите за обезценка.

Наличието на клонове на предприятието

Дружеството няма регистрирани клонове в страната и в чужбина.

Важни научни изследвания и разработки

Дружеството не е осъществявало научни изследвания и разработки.

Придобиване на собствени акции

АДАРА АД не е придобивала собствени акции.

Участие на членовете на Съвета на директорите в търговски дружества

- ✓ Дамян Иванов Димитров – изпълнителен директор и член на Съвета на директорите в АДАРА АД
 - АСТЕР 2000 ЕООД, ЕИК 130233926 – управител;
 - Имоти ДБ ЕООД, ЕИК 207771463 – управител;
 - АКИН ЕООД, ЕИК 131131917 – управител и едноличен собственик на капитала.
- ✓ Надя Ангелова Добрева – председател на Съвета на директорите в АДАРА АД:
 - Алма ГРИИНХАУСЕС ЕООД, ЕИК 148149898 – управител;
 - В и В Билдинг ЕООД, ЕИК 148068282 – управител.
- ✓ Гергана Петрова Станчева – член на Съвета на директорите в АДАРА АД
 - Не участва в управлението на други дружества.

Допълнителна информация по Наредба № 2/09 ноември 2021 г.

Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година. Информация за основните инвестиции на емитента. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента.

Дружеството не извършва производствена дейност и не се снабдява с материали, необходими за производството на стоки. АДАРА АД реализира основно финансови приходи.

Приходите могат да се представят както следва:

	2024
	‘000 лв.
Печалба от преоценка на финансови активи	1 453
Други финансови приходи	1 880
Приходи от лихви по предоставени заеми	1 748
Промяна в справедлива стойност на инвестиционни имоти	320
Приходи от обезщетения по договори	346
Приходи от продажба на финансови активи	122
Обратно проявление на кредитна загуба от обезценка на ФА	91
Приходи	5 960

Приходите от дивиденди, отчетени в други финансови приходи, в размер на 1 766 хил. лв., представляващи 29.63 % от приходите, са реализирани от едно от дъщерните дружества на АДАРА АД.

През отчетния период няма разходи, отчетени към един контрагент с относителен дял надхвърлящ 10 на сто от разходите.

Приходите на Дружеството са от България, където се намира седалището на Дружеството.

Информация за сключени съществени сделки и събития

Дружеството приема, че съществено е обстоятелството, което води до или може основателно да се предположи, че ще доведе до благоприятна или неблагоприятна промяна в размер на 10 на сто от общите активи за предходната финансова година в одитирания самостоятелен финансов отчет на АДАРА АД.

През 2024 г. АДАРА АД няма сключени съществени сделки.

По-важни събития през 2024 г.:

На 26 април 2024 г. АДАРА АД се договори с кредитиращата банка за удължаване на срока на ползване по банков кредит-овърдрафт.

С Анекс от 25 юни 2024 г. към Договор за банков инвестиционен кредит с променлив лихвен процент е фиксиран лихвения процент за периода от 25 юни 2024 г. до 24 септември 2024 г.

На проведено редовно общо събрание на акционерите на 27 юни 2024 г. са приети:

- индивидуалния и консолидирания финансови отчети и доклади за дейността на АДАРА АД за 2023 г.
- доклада на одитния комитет за 2023 г.
- решения за избор на регистриран одитор за 2024 г., за освобождаване на отговорност за финансовата 2023 г. на членовете на Съвета на директорите, за разпределение на финансовия резултат на АДАРА АД за 2023 г.
- промени в Устава на Дружеството.

В края на месец май 2024 г. АДАРА АД придоби 100 % от капитала на румънското дружество Sira Project Management S.R.L.

На 16 юли 2024 г. е взето решение от Съвета на директорите на АДАРА АД за издаване на емисия облигации от Дружеството и определяне на конкретни параметри по емисията. Одобрено е и Предложение за записване на емисия облигации, което да бъде предоставено на потенциални инвеститори. Записани са 25 000 (двадесет и пет хиляди) броя облигации с номинална стойност 1 000 (хиляда) лева всяка и е свикано първо Общо събрание на облигационерите по новата емисия облигации. Първото Общо събрание на облигационерите е проведено на 16 август 2024 г.

На 24 юли 2024 г. Съветът на директорите на Дружеството взема решение за обратно изкупуване на първата емисия облигации, издадена от АДАРА АД.

На 16 септември 2024 г. е взето решение на Съвета на директорите на АДАРА АД за одобрение на Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на емисия безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, обикновени облигации издадени от АДАРА АД.

От 21 ноември 2024 г. е прекратена регистрацията на емисия облигации с ISIN код BG2100026173 - 15 000 (петнадесет хиляди) броя облигации с номинална стойност 1 000 (хиляда) лева всяка - на Сегмент за облигации на Основен пазар BSE поради пълно предсрочно погасяване на облигационния заем.

На 26 ноември 2024 г. е одобрен Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия облигации с ISIN код BG2100031249 - 25 000 (двадесет и пет хиляди) броя облигации с номинална стойност 1 000 (хиляда) лева всяка.

На 28 ноември 2024 г. емисия облигации с ISIN код BG2100031249 - 25 000 (двадесет и пет хиляди) броя облигации с номинална стойност 1 000 (хиляда) лева всяка – е регистрирана за търговия на Сегмент за облигации на Основен пазар BSE, за което е сключен договор с Българска фондова борса АД.

От 10 декември 2024 г. емисия облигации с ISIN код BG2100026173 - 15 000 (петнадесет хиляди) броя облигации с номинална стойност 1 000 (хиляда) лева всяка – е отписана от водения към КФН регистър.

С Анекс от 23 декември 2024 г. към Договор за банков инвестиционен кредит с променлив лихвен процент е фиксиран лихвения процент за периода от 25 декември 2024 г. до 24 март 2025 г.

Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът или негово дъщерно дружество е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента

Свързани лица на АДАРА АД са:

1. АКИН ЕООД – крайно дружество-майка, притежаващо непряко 99.05% от капитала на АДАРА АД чрез АСТЕР 2000 ЕООД.
2. АСТЕР 2000 ЕООД – дружество-майка, притежаващо 99.05 % от капитала на АДАРА АД.
3. Алма ГРИИНХАУСЕС ЕООД – дъщерно дружество със 100 % участие.
4. Хит ИММОБИЛИЕН София ЕООД – дъщерно дружество със 100 % участие.
5. В и В Билдинг ЕООД - - дъщерно дружество със 100 % участие.
6. SIRA PROJECT MANAGEMENT SRL– дъщерно дружество със 100 % участие.
7. Ключов управленски персонал – членовете на Съвета на директорите.

В пояснения 24 и 25 на Годишния самостоятелен финансов отчет на Дружеството са оповестени сделките със свързани лица.

През отчетната 2024 г. АДАРА АД или негово свързано лице не е сключило договори, които излизат извън обичайната му дейност или се отклоняват от пазарните условия.

Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.

През отчетната 2024 г. няма такива събития и показатели.

Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента.

През отчетната 2024 г. няма такива сделки.

Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството и източниците/начините на финансиране.

Дружеството притежава портфейл от активи, представляващ инвестиционни имоти които се намират в гр. Малко Търново, с. Стоил войвода, общ. Нова Загора и с. Люляково, общ. Генерал Тошево, инвестиции в дъщерни дружества и капиталово търгуеми ценни книжа.

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни дружества:

1. Алма ГРИИНХАУСЕС ЕООД – дъщерно дружество със 100 % участие.
2. Хит ИММОБИЛИЕН София ЕООД – дъщерно дружество със 100 % участие.
3. В и В Билдинг ЕООД – дъщерно дружество със 100 % участие.
4. SIRA PROJECT MANAGEMENT SRL – дъщерно дружество със 100 % участие

Информацията е оповестена в Пояснение 13 на Годишния самостоятелен финансов отчет на Дружеството.

Дружеството притежава дялове в българско търговско дружество, с цел доходност. Придобитите дялове се отчитат по справедливата им стойност към съответната дата, съобразно котирана пазарна цена за един дял. Информацията е оповестена в пояснение 8 на Годишния самостоятелен финансов отчет на Дружеството.

АДАРА АД притежава краткосрочни финансови активи, оповестени в пояснение 16 на Годишния самостоятелен финансов отчет на Дружеството.

Основните източници на финансиране на дейността на АДАРА АД през отчетната 2024 г. са постъпления от дивиденди, договори с ангажимент за обратно изкупуване на финансови инструменти, получени вземания по договори.

Информация относно сключенияте от емитента, от негово дъщерно дружество в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.

Дружеството е получило заеми в общ размер на 38 012 хил. лв. при лихвени равнища от 2.7 % до 7.0 % и със срок за погасяване до края на 2025 г., както и заеми в общ размер на 56 241 хил. лв. при лихвени равнища от 4.3 % до 4.634% и падежиращи в периода от 2026 г. до 2032 г.

Една част от получените заеми са обезпечени с финансови инструменти, чиято балансова стойност към 31 декември 2024 г. е в размер на 20 901 хил. лв. Облигационният заем е обезпечен със сключена застраховка „Разни финансови загуби“, като 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 ЗАД Армеец АД е определен от БАКР Агенция за кредитен рейтинг АД, която е сертифицирана в съответствие с Регламент (ЕО) № 1060/2009 на Европейския парламент и на Съвета от 16 септември 2009 г. Подробна информация за кредитния рейтинг на застрахователя може да намерите на следния линк <https://www.bcra-bg.com/bg/ratings/armeec-rating>. Инвестиционният банков заем на Дружеството е обезпечен с първа по ред ипотека на недвижими имоти, собственост на Хит ИММОБИЛИЕН София ЕООД; първи по ред особен залог върху търговско предприятие Хит ИММОБИЛИЕН София ЕООД; първи по ред особен залог върху 50 000 дружествени дяла на АДАРА АД в Хит ИММОБИЛИЕН София ЕООД; първи по ред особен залог върху търговските вземания на Хит ИММОБИЛИЕН София ЕООД.

Банковият кредит овърдрафт на Дружеството е обезпечен с договорна ипотека на недвижими имоти, собственост на Хит ИММОБИЛИЕН София ЕООД.

През отчетния период едно от дъщерните дружества на АДАРА АД е предоставило депозит на дружеството-майка в размер на 34 хил. лв. с лихвен процент 4% и краен срок на погасяване декември 2025 г.

Информация за отпуснатите от емитента или от негови дъщерни дружества заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, включително и на свързани лица.

Дружеството е предоставило заеми в общ размер на 31 438 хил. лв. при лихвени равнища от 4.0 % до 7% и с крайни срокове за погасяване в периода до декември 2025 г.

През отчетния период АДАРА АД е предоставило заем на едно от дъщерните си дружества в размер на 33 хил. лв. с лихвен процент 5.5% и краен срок на погасяване май 2025 г.

Информация за използване на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период

На 19 юли 2024 г. Дружеството е емитирало облигация на обща стойност 25 000 хил. лв., с лихвен процент равен на сума от 6-месечния EURIBOR + надбавка от 1.00% (100 базисни точки), но общо не по-малко от 2.25% и не повече от 5.00% годишно и падеж 19 юли 2032 г. Считано от 3 декември 2024 г., облигацията на Дружеството е допусната до търговия на Българската фондова борса АД. Плащанията на главницата са дължими след юли 2027 г. на шестмесечни вноски. Облигационният заем е обезпечен със сключена застраховка „Разни финансови загуби“, като 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 ЗАД Армеец АД е определен от БАКР Агенция за кредитен рейтинг АД, която е сертифицирана в съответствие с Регламент (ЕО) № 1060/2009 на Европейския парламент и на Съвета от 16 септември 2009 г. Подробна информация за кредитния рейтинг на застрахователя може да намерите на следния линк <https://www.bcra-bg.com/bg/ratings/armeec-rating>.

Дружеството е използвало набраните средства от облигационния заем за придобиване на вземания, закупуване на недвижими имоти, закупуване на ценни книжа, търгувани на регулиран пазар, погасяване на задължения във връзка с придобиване на ценни книжа.

Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.

Дружеството не е публикувало прогнозни резултати от дейността за текущата финансова година, поради което подобно сравнение и анализ не са приложими.

Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.

Дружеството не е променяло целите, политиките и процесите за финансовите ресурси, както и начина на определяне на капитала през представения отчетен период. АДАРА АД успява да посреща своите задължения. При необходимост би могло да ги предоговори, както и да привлече допълнителен собствен и/или привлечен капитал. Инвестиционните цели са обусловени от характера на Дружеството и от неговия Устав.

Дружеството до момента се е финансирало чрез собствен и привлечен капитал, постъпления от оперативна дейност. Развитието и завършването на настоящите проекти на Дружеството, реализирането на нови инвестиции, евентуален недостиг на ликвидни средства, както и необходимостта от оптимизиране на капиталовата структура, могат да породят допълнителна необходимост от увеличаване на капитала на Дружеството или от ползване на заемни средства.

Изборът на финансиране се съобразява с пазарните условия и наличието на ресурси, като ще бъде избрана форма, която минимизира цената на привлечения ресурс, при отчитане на необходимостта от гъвкавост при усвояване на средствата за финансиране на инвестиционните проекти, съобразно спецификата на нуждите от парични средства на различните етапи от реализиране на проектите.

Собственият капитал на дружеството към 31 декември 2024 г. е 8 441 хил. лв., а привлечените средства от облигационна емисия, банков заем и задължения по договори с ангажимент за обратно изкупуване на финансови инструменти са в размер на 94 760 хил. лв.

Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството.

През разглеждания период не са настъпили промени в основните принципи на управление и на неговата икономическа група.

Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете.

Самостоятелния финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО) одобрени за прилагане от Комисията на Европейския съюз (ЕС).

Дружеството спазва принципа за добро корпоративно управление, което осигурява стратегическо управление и ефикасен контрол върху управителните органи и системи за отчетност на последните пред Дружеството и акционерите.

Вътрешният контрол и системите за управление на риска са обект на постоянен мониторинг. Обезпечено е съхраняването и опазването на активите, правилното записване и осчетоводяване на сделките както и ефективното и ефикасно постигане на целите и задачите на Дружеството, спазвайки изискванията на законодателството и политиката на мениджмънта.

Съгласно решение на Общото събрание на акционерите и в съответствие със законовите изисквания и конкретните нужди на Дружеството, са избрани членовете на Одитния комитет.

Основните функции на Одитния комитет са регламентирани в чл. 108 на Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта и са, както следва:

- наблюдава процеса на финансово отчитане и представя препоръки и предложения, за да се гарантира неговата ефективност;
- наблюдава ефективността на вътрешната контролна система, на системата за управление на риска и на дейността по вътрешен одит по отношение на финансовото отчитане в одитираното предприятие;
- наблюдава задължителния одит на годишните финансови отчети, включително неговото извършване, като взема предвид констатациите и заключенията на Комисията по прилагането на чл. 26, параграф 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014;
- проверява и наблюдава независимостта на регистрираните одитори в съответствие с изискванията на глави шеста и седма от ЗНФО, както и с чл. 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014, включително целесъобразността на предоставянето на услуги извън одита на одитираното предприятие по чл. 5 от същия регламент;
- отговаря за процедурата за подбор на регистрирания одитор и препоръчва назначаването му с изключение на случаите, когато одитираното предприятие разполага с комисия за подбор;
- изготвя и предоставя на Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори в срок до 31 май годишен доклад за дейността си;
- и други.

Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.

Няма промени в управителните и надзорните органи в АДАРА АД през отчетната 2024 г.

Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента, който не е публично дружество и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента, който не е публично дружество или произтичат от разпределение на печалбата, включително:

а) получени суми и непарични възнаграждения;

б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент;

в) сума, дължима от емитента, който не е публично дружество или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

Възнаграждения на членовете на Съвета на Директорите:

- Надя Ангелова Добрева - Председател на СД - начислени възнаграждения – 6 хил. лв., изплатени възнаграждения – 5 хил. лв., осигуровки и ДОД – 1 хил. лв.
- Дамян Иванов Димитров - Член на СД и Изпълнителен директор начислени възнаграждения – 6 хил. лв., изплатени възнаграждения – 5 хил. лв., осигуровки и ДОД – 1 хил. лв.
- Гергана Петрова Станчева - Член на СД - начислени възнаграждения – 6 хил. лв., изплатени възнаграждения – 4 хил. лв., осигуровки и ДОД – 2 хил. лв.

Членовете на Съвета на директорите не са получавали непарични възнаграждения и награди, нямат условни или разсрочени възнаграждения. Емитентът няма дължими суми към членовете на Съвета на директорите за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

Не са известни такива договорености.

Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал на емитента, ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.

АДАРА АД не е страна по висящи съдебни производства, касаещи задължения или вземания в размер над 10 на сто от собствения капитал на дружеството.

Политика по управление на финансовия риск

Политиката относно управление на финансовия риск на АДАРА АД касае способността му да:

- изпълнява задълженията си навременно;
- реализира добра събираемост на вземанията;
- генерира приходи, а оттам и печалба;
- финансира приоритетно ключови инвестиционни проекти;
- да инвестира в рентабилни инвестиции.

Политиката относно управление на финансовия риск на АДАРА АД отчита влиянието на ключови фактори като:

- междуфирмените вземания и задължения;
- събираемост на вземанията;
- ценова политика;
- търговска политика;
- данъчна политика и ползването на данъчни облекчения;
- плащане на санкции;
- стимулиране и регулиране на производството и потреблението;
- конкурентоспособността на Дружеството;
- взаимоотношения с финансово-кредитни институции;
- държавни субсидии за подпомагане на дейността.

Политиката относно управление на финансовия риск на АДАРА АД включва следните принципи:

- стриктно спазване на действащото законодателство;
- мониторинг на ключови финансови показатели;
- обезпечаване на мениджмънта с финансово - счетоводна информация за вземане -на решения;
- своевременно осигуряване на необходимите финансови ресурси за развитие на Дружеството при възможно най-изгодни условия;
- ефективно инвестиране на разполагаемите ресурси (собствени и привлечени);
- управление на капитала и активите на дружествата (включително и привлечените капитали);
- финансово обезпечаване на съхранението и просперитета на Дружеството.

Бъдещо развитие на Дружеството

Дружеството очаква да продължи да осъществява дейността си с подкрепата на собствениците и да генерира доходи, като основа за погасяване на наличните задължения. Дружеството ще продължи на инвестира и разширява портфейла си от инвестиции, които се очаква да му осигуряват добра доходност. Също така ще наблюдава пазара и ще следи възможностите за нарастване на дългосрочните инвестиции, чрез инвестиране в дъщерни дружества, посредством управлението на които отново да може да поддържа балансиран паричен поток.

Събития след края на отчетния период

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

Изпълнителен директор

DAMYAN
IVANOV
DIMITROV

Digitally signed by
DAMYAN IVANOV
DIMITROV
Date: 2025.03.31
10:15:19 +03'00'

/Дамян Димитров/

Декларация за корпоративно управление

Настоящата декларация за корпоративно управление се основава на определените от българското законодателство принципи и норми за добро корпоративно управление посредством разпоредбите на Националния кодекс за корпоративно управление, Търговския закон (ТЗ), Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), Закона за счетоводството (ЗС), Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта (ЗНФОИСУ) и други закони и подзаконови актове и международно признати стандарти. Декларацията за корпоративно управление е изготвена съобразно изискуемото съгласно чл. 39 от ЗС и на чл. 100н от ЗППЦК.

Стратегическите цели на корпоративното управление са:

- равноправно третиране на всички акционери, гарантиране и защита на техните права;
- подобряване нивото на информационна обезпеченост на акционерите и прозрачност;
- постигане на прозрачност и публичност на процесите по предоставяне на информация от страна на Дружеството;
- осигуряване на механизъм за добро управление на Дружеството от страна на управителните органи и
- възможност за ефективен надзор върху управлението от страна на акционерите и регулаторните органи.

В резултат от прилагането на принципите на корпоративното управление се постига балансирано и ефективно взаимодействие между акционерите, ръководството и заинтересованите лица.

Декларацията за корпоративно управление на АД АРА АД е подчинена на принципа „спазвай или обяснявай“.

1. Информация относно спазване по целесъобразност на:

- *Националния кодекс за корпоративно управление, както и*
- *информация относно практиките на корпоративно управление, които се прилагат от Дружеството в допълнение на кодекса по буква "а";*

Управлението на Дружеството се осъществява на база на утвърдени Правила за работа на Съвета на директорите при спазване на препоръките на Националния кодекс за корпоративно управление. Правилата регламентират изискванията относно функциите и задълженията на Съвета на директорите; процедурата за избор и освобождаването на членове на Съвета на директорите; структурата и компетентността му; изискванията, с които следва да бъдат съобразени размерът и структурата на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите; процедурите за избягване и разкриване на конфликти на интереси; необходимостта от създаване на одитен комитет съобразно спецификата на Дружеството.

Дружеството не прилага допълнителни практики на корпоративно управление, в допълнение към Националния кодекс за корпоративно управление.

Съгласно препоръките на Кодекса за корпоративно управление и разпоредбите на приетите Правила за работа, Съветът на директорите на АД АРА АД осъществява независимо и отговорно управление на Дружеството в съответствие с установените визия, цели и стратегии за текущата година и интересите на акционерите.

Управлението на Дружеството се ръководи от общоприетите принципи за почтеност и управленска и професионална компетентност, при спазване на Националния кодекс за корпоративно управление и приетия от тях Етичен кодекс, който установява нормите за етично и професионално поведение на Съвета на директорите, мениджърите и служителите във всички аспекти на тяхната дейност, както и в отношенията им с акционери на Дружеството и потенциални инвеститори с цел да се предотвратят прояви на непрофесионализъм, бюрокрация, корупция и други незаконни действия, които могат да окажат негативно влияние върху доверието на акционерите и всички заинтересувани лица, както и да накърнят авторитета на Дружеството като цяло.

Всички служители на Дружеството са запознати с установените нормите на етично и професионално поведение и не са констатирани случаи на несъобразяване с тях.

Във връзка с прилаганата политика по отношение на разкриване на информация и връзки с инвеститорите, Съветът на директорите провежда срещи с различни групи инвеститори във всеки случай на заявен от тяхна страна интерес, на които присъстват всички членове на Съвета на директорите.

2. *Обяснение от страна на Дружеството кои части на кодекса за корпоративно управление по т. 1, буква "а" не спазва и какви са основанията за това, съответно когато не се позовава на никое от правилата на кодекса за корпоративно управление - основания за това;*

Дружеството спазва Националния кодекс за корпоративно управление, по отношение на всички приложими за дейността му негови постановки.

3. *Описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска във връзка с процеса на финансово отчитане*

АДАРА АД има разработена и функционираща система за вътрешен контрол и управление на риска, която гарантира правилното идентифициране на рисковете, свързани с дейността на Дружеството и подпомага ефективното им управление, обезпечава адекватното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация.

Вътрешният контрол и управлението на риска са динамични процеси, създадени да осигурят разумна степен на сигурност по отношение на постигане на целите на организацията в посока постигане на ефективност и ефикасност на операциите; надеждност на финансовите отчети; спазване и прилагане на съществуващите закони и регулаторни рамки.

Съветът на директорите носи отговорност за системите за вътрешен контрол и управление на риска за Дружеството и следи за тяхното ефективно функциониране. Тези системи са създадени с цел да управляват, но не биха могли да елиминират напълно риска от непостигане на заложените бизнес цели. Те могат да предоставят само разумна, но не и пълна сигурност за липсата на съществени неточности или грешки. Съветът на директорите е изградил непрекъснат процес за идентифициране, оценка и управление на значителните рискове за Дружеството.

Анализ на риска

Съветът на директорите определя основните рискове на Дружеството регулярно и следи през цялата година мерките за адресиране на тези рискове, включително чрез мониторинг. Анализът на риска обхваща бизнес и оперативни рискове, здраве и безопасност на служителите,

финансови, пазарни и оперативни рискове, рискове за репутацията, с които Дружеството може да се сблъска, както и специфични области, определени в бизнес плана и бюджетния процес.

Всички значими планове, свързани с придобиване на активи или реализиране на приходи от дейността, включват разглеждането на съответните рискове и подходящ план за действие.

Вътрешен контрол

Всяка година Дружеството преглежда и потвърждава степента на съответствие с политиките на Националния кодекс за корпоративно управление.

Въпросите, отнесени до Съветът на директорите изискват всички значителни планове и програми, да са получили изрично одобрение от Съвета на директорите.

Предвидени са предели на правомощията, за да се гарантира, че са получени подходящите одобрения, ако Съветът на директорите не е длъжен да се увери в разпределението на задачите.

Финансовите политики, контроли и процедури на Дружеството са въведени и се преразглеждат и актуализират редовно.

Етичният кодекс, определящ необходимите нива на етика и поведение, се комуникира със служителите и при промени в него се правят обучения за тях.

Ръководството носи отговорността за осигуряване подходящо поддържане на счетоводните данни и на процесите, които гарантират, че финансовата информация е уместна, надеждна, в съответствие с приложимото законодателство и се изготвят и публикуват от Дружеството своевременно. Ръководството на Дружеството преглежда и одобрява финансовите отчети, за да се гарантира че финансовото състояние и резултатите на Дружеството са правилно отразени.

Една от основните цели на въведената системата за вътрешен контрол и управление на риска е да подпомага мениджмънта и други заинтересовани страни при оценка на надеждността на финансовите отчети на Дружеството.

Годишният финансов отчет на Дружеството подлежи на независим финансов одит, като по този начин се постига обективно външно мнение за начина, по който последният е изготвен и представен. Дружеството изготвя и поддържа счетоводната си отчетност в съответствие с Международните счетоводни стандарти.

На Общото събрание на акционерите на 27 юни 2024 г., по писмено предложение на Одитния комитет на АД АРА АД е избран одитор, който да завери годишния самостоятелен финансов отчет на Дружеството за 2024 г. – одиторско предприятие НИБОС ЕООД.

Съветът на директорите е създал всички необходими условия за ефективно изпълнение на задълженията на регистрирания одитор в процеса на извършване на всички необходими процедури, определени от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта и Международните одиторски стандарти, въз основа на които могат да изрази независимо одиторско мнение относно достоверното представяне във всички аспекти на същественост във финансовите отчети на Дружеството.

Независимият финансов одит обхваща процедури за постигане на разумна степен на сигурност:

- за спазване принципите на счетоводството съгласно приложимата счетоводна база;

- доколко счетоводната политика на одитираното предприятие е целесъобразна за неговата дейност и е съвместима с приложимата счетоводна база и счетоводните политики, използвани в съответния отрасъл;
- за процеса на счетоводното приключване и изготвянето на финансовия отчет;
- за съответствието между информацията във финансовия отчет и тази в доклада за дейността на ръководството на одитираното предприятие, както и всяка друга информация, която органите на управление на предприятието предоставят заедно с одитирания финансов отчет
- и др.

При предложенията за избор на външен одитор на Дружеството е прилаган ротационен принцип съгласно препоръките на Националния кодекс за корпоративно управление.

Одитният комитет прави преглед на основните заключения от външните одитни проверки.

Декларация на директорите по отношение на годишния доклад за дейността и финансовите отчети

Съгласно изискванията на Кодекса, директорите потвърждават тяхната отговорност за изготвянето на годишния доклад за дейността и финансовия отчет и считат, че годишния доклад за дейността, взет като цяло, е прозрачен, балансиран и разбираем и осигурява необходимата информация на акционерите, с цел оценяване позицията и дейността на Дружеството, бизнес модела и стратегията.

Защита на акционерите

Съветът на директорите на Дружеството гарантира равнопоставеното третиране на всички акционери, включително миноритарните и чуждестранните акционери, и се задължава да защитава техните права, както и да улеснява упражняването им в границите, допустими от действащото законодателство и в съответствие с разпоредбите на Устава на Дружеството.

Осигурена е възможност на всички акционери да участват в работата на Общото събрание на акционерите.

Всички акционери са информирани за правилата, съгласно които се свикват и провеждат общите събрания на акционерите, включително процедурите за гласуване.

Акционерите разполагат с изчерпателна и навременна информация относно дневния ред, датата и мястото на провеждане на редовно или извънредно заседание на Общото събрание на акционерите. Поканата и материалите, свързани с дневния ред, се публикуват на корпоративния сайт на Дружеството и в информационния сайт на Infostock.

По време на общото събрание Съветът на директорите осигурява правото на всички акционери да изразяват мнението си, както и да задават въпроси.

Акционерите с право на глас имат възможност да упражняват правото си на глас в Общото събрание на Дружеството лично или чрез представители, а когато Устава предвижда такава възможност – и чрез кореспонденция и/или по електронен път.

Текстовете в писмените материали, свързани с дневния ред на Общото събрание на акционерите са конкретни и ясни, без да въвеждат в заблуждение акционерите. Всички предложения относно основни корпоративни събития се представят като отделни точки в

дневния ред на Общото събрание на акционерите, в т.ч. предложението за разпределяне на печалба.

Съгласно действащото законодателство и в съответствие с разпоредбите на Устава и други вътрешни актове, Съветът на директорите не може да възпрепятства акционерите, включително институционалните такива, да се консултират помежду си по въпроси, които се отнасят до техните основни акционерни права, по начин, който не допуска извършване на злоупотреби.

Съветът на директорите осигурява ефективно взаимодействие на Дружеството с неговите акционери – институционални инвеститори, а също така и с регулираните пазари на финансови инструменти и инвестиционните посредници на тези пазари.

Разкриване на информация

Във връзка с изискванията на ЗППЦК и на устройствените актове на Дружеството за задължителното предоставяне на информация на Комисията за финансов надзор и на обществеността Съветът на директорите е в процес на разработване и утвърждаване политика за разкриване на информация, в съответствие с която ще се създаде и поддържа система за разкриване на информация.

Системата за разкриване на информация ще гарантира равнопоставеност на адресатите на информацията (акционери, заинтересовани лица, инвестиционна общност) и не позволява злоупотреби с вътрешна информация.

Дружеството има утвърдени вътрешни правила за изготвяне на годишните и междинните отчети, реда за разкриване на информация и своевременното оповестяване на всяка съществена периодична и инцидентна информация.

Във връзка с изпълнение на чл. 43а, ал. 2 и 3 Дружеството има сключен договор с Инфосток ООД за оповестяване на регулираната по смисъла на Закона за публично предлагане на ценни книжа информация пред обществеността, регулирания пазар и КФН. Информацията е достъпна на съответните електронни адреси на Infostock, X3 и ЕИС както и на корпоративния сайт на Дружеството – www.adarajsc.eu, линк: [Годишни финансови отчети – АД АРА АД \(adarajsc.eu\)](http://www.adarajsc.eu)

На корпоративния сайт на АД АРА АД е публикувана следната информация:

- основна, идентифицираща Дружеството, търговска и корпоративна информация;
- устройствените актове на Дружеството и приетите политики, имащи отношение към дейността и функционирането на Дружеството;
- информация относно структурата и състава на управителните и контролни органи на Дружеството;
- финансови отчети за последните 3 години;
- материалите за предстоящите общи събрания на акционерите на Дружеството, както и допълнителни такива, постъпили по законов ред.
- информация за предстоящи събития;
- и др.

Заинтересовани лица. Устойчиво развитие

АДАРА АД идентифицира като заинтересованите лица с отношение към неговата дейност са всички лица, които не са акционери и които имат интерес от икономически просперитет на Дружеството – служители, клиенти, доставчици, брокери, агенти, кредитори и обществеността като цяло.

Дружеството има разработена и приета политика спрямо заинтересованите лица. Основните цели на тази политика са:

- ефективно взаимодействие със заинтересованите лица
- зачитане правата на заинтересованите лица, установени със закон или по силата на взаимни споразумения с компанията
- съобразяване със заинтересованите лица в съответствие с принципите за прозрачност, отчетност и бизнес етика
- информираност на всички заинтересовани лица относно законово установените им права

Съветът на директорите на Дружеството гарантира правото на своевременен и редовен достъп до актуална, достатъчна и надеждна информация относно Дружеството, когато заинтересованите лица участват в процеса на корпоративно управление.

Ръководството на Дружеството подкрепя идеята за отговорния и екологично устойчив бизнес, който не само носи полза на бизнеса и обществото, но също така допринася за социалното, икономическо и екологично развитие и подобряване на качеството на живот като цяло. Ръководството на Дружеството се стреми към устойчиво развитие на организацията, ресурсите, хората и обществото като цяло. Дружеството осигурява публичност и прозрачност на управлението, защитава правата на всички акционери и се отнася към тях равнопоставено. Дружеството следва отговорните и етични бизнес практики, поддържа безопасни и здравословни условия на труд се стреми да гради и поддържа стабилна компания в полза на служителите, акционерите и обществото като цяло.

4. Информация по член 10, параграф 1, букви "в", "з", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане;

4.1. Член 10, параграф 1, буква "в"

Значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и кръстосани акционерни участия) по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО;

Към 31 декември акционерите на Дружеството, притежаващи над 5 % от капитала му са следните:

Акционер	31 декември 2024 г.			31 декември 2023 г.		
	Брой акции с право на глас	% от капитала	Начин на притежаване	Брой акции с право на глас	% от капитала	Начин на притежаване
АСТЕР 2000 ЕООД	1 774 406	99.05	Пряко	1 774 406	99.05	Пряко
Физически лица	16 941	0.95	Пряко	16 941	0.95	Пряко
Общо	1 791 347	100		1 791 347	100	

Непряко участие в Дружеството има АКИН ЕООД – крайна компания-майка, притежаваща непряко 99.05% от капитала на АД АРА АД чрез АСТЕР 2000 ЕООД.

Непряко участие в Дружеството има Дамян Иванов Димитров – едноличен собственик на АКИН ЕООД.

Член 10, параграф 1, буква "з"

Притежателите на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права;

Дружеството няма акционери със специални контролни права.

4.2. Член 10, параграф 1, буква "е"

Всички ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с Дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа;

Не са налице ограничения върху прехвърлянето на акции на Дружеството и ограничения върху правата на глас.

4.3. Член 10, параграф 1, буква "з"

Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета и внасянето на изменения в учредителния акт

Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на Съвета на директорите и внасянето на изменения в Устава на Дружеството са определени в Устава и приетите правила за работа на Съвета на директорите.

Правомощията на членовете на Съвета на директорите са уредени в Устава на Дружеството и приетите правила за работа на Съвета на директорите.

Съветът на директорите се избира от Общото събрание на акционерите за срок от 5 години. След изтичане на мандата им членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нов Съвет на директорите.

Общото събрание на акционерите взема решения за промени на устава, преобразуване и прекратяване на Дружеството, увеличаване и намаляване капитала, избор и освобождаване на членовете на Съвета на директорите, назначаване и освобождаване на регистрираните одитори (експерт-счетоводители) на Дружеството, одобряване и приемане на годишния финансов отчет след заверка от назначените регистрирани одитори, решения за разпределение на печалбата, за попълване на фонд „Резервен“ и за изплащане на дивидент, освобождаване от отговорност членове на Съвета на директорите, издаване и обратно изкупуване на акции на Дружеството и др.

4.4. Член 10, параграф 1, буква "и"

Правомощията на членовете на съвета, и по-специално правото да се емитират или изкупуват обратно акции.

Съветът на директорите на Дружеството:

- организира и осигурява изпълнението на решенията на Общото събрание;
- контролира воденето на счетоводната отчетност от страна на обслужващото дружество, съставя и внася годишния финансов отчет пред Общото събрание;
- определя и осигурява осъществяването на цялостната стопанска политика на Дружеството;
- взема решения за образуване и закриване, и определя видовете и размера на паричните фондове на Дружеството и реда за тяхното набиране и начина на изразходването им, в съответствие с изискванията и ограниченията на действащото законодателство;
- взема решения относно покупката и продажбата на недвижими имоти и вещни права върху тях;
- и др.

Решенията за емисия и обратно изкупуване на акции са в компетенциите на Общото събрание на акционерите.

5. Състав и функционирането на административните, управителните и надзорните органи на Дружеството и техните комитети

АДАРА АД има едностепенна система за управление. Дружеството се управлява от Съвет на директорите в тричленен състав и се представлява пред трети лица от Изпълнителния директор.

За своята дейност Съветът на директорите изготвят годишен доклад за дейността, който се представя и се приема от Общото събрание на акционерите.

Изборът и освобождаването на членовете на Съвета на директорите се осъществява в съответствие с изискванията на раздел 2 на Глава първа от Националния кодекс за корпоративно управление от Общото събрание на акционерите, съобразно приложимите законови регламенти и Устава на Дружеството. При предложения за избор на нови членове на Съвета на директорите се съблюдава за съответствие на компетентността на кандидатите с естеството на дейността на Дружеството.

Съветът на директорите е структуриран по начин, който да гарантира професионализма, безпристрастността и независимостта на решенията му във връзка с управлението на Дружеството.

Изискването на чл. 116а, ал. 2 от ЗППЦК най-малко 1/3 от състава на Съвета на директорите да бъдат независими членове е спазено. По този начин Дружеството е приложило един от основните принципи за добро корпоративно управление, а именно разграничаване на мениджмънта на компанията от мажоритарните акционери. Осъществява се активно взаимодействие между изпълнителния директор и останалите членове на Съвета на директорите, което допринася за формирането на ясна и балансирана представа за Дружеството и неговото корпоративно управление. По този начин ще се създадат предпоставки за реализирането на един от важните принципи на доброто корпоративно управление – осъществяване на ефективно стратегическо управление на Дружеството, което е неразривно свързано и обусловено от структурата и състава на Съвета на директорите.

С членовете на Съвета на директорите са сключени договори за възлагане на управлението, в които са определени техните задължения и задачи, критериите за размера на тяхното възнаграждение, задълженията им за лоялност към Дружеството и основанията за освобождаване.

Принципите за формиране размера и структурата на възнагражденията, допълнителните стимули и тантиеми са определени в политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите, която следва АДАРА АД, отчитаща задълженията и приноса на всеки един член в дейността и резултатите на Дружеството, възможността за подбор и задържане на квалифицирани и лоялни членове, чиито интереси съответстват на дългосрочните интереси на Дружеството.

Информация относно годишния размер на получените от членовете на Съвета на директорите възнаграждения е оповестена в Годишния доклад за дейността на АДАРА АД за отчетната 2024 г.

През 2024 г. членовете на Съвета на директорите не са получили допълнителни стимули, обвързани с отчетените финансови резултати от дейността на Дружеството и/или с постигането на предварително определени цели, заложи в бизнес програмата на Дружеството за 2023 г. Членовете на Съвета на директорите не получават допълнителни стимули, а само основно възнаграждение, което отразява тяхното участие в заседанията на Съвета на директорите, както и изпълнението на техните задачи да контролират действията на изпълнителното ръководство и да участват ефективно в работата на Дружеството.

През 2024 г. Общото събрание на акционерите на Дружеството не е гласувало допълнителни възнаграждения на членовете на Съвета на директорите.

Не е предвидено Дружеството да предоставя като допълнителни стимули на изпълнителните членове на Съвета на директорите акции, опции върху акции и други подходящи финансови инструменти.

Членовете на Съвета на директорите не допускат реален или потенциален конфликт на интереси, спазвайки приетите процедури, регламентирани във вътрешните актове на Дружеството. Съветът на директорите се задължава незабавно да разкрие съществуващи конфликти на интереси и да осигурят на акционерите достъп до информация за сделки между Дружеството и тях или свързани с тях лица.

През отчетната 2024 г. не са сключвани сделки между Дружеството и членове на Съвета на директорите и/или свързани с тях лица, с изключение на начислените и изплатени през периода възнаграждения.

Съгласно решение на Общото събрание на акционерите, на основание чл. 107 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта, обн., ДВ, бр. 95 от 29.11.2016 г., има избран Одитен комитет.

Основните функции на Одитния комитет са регламентирани в Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта и са както следва:

- наблюдава процеса на финансово отчитане и представя препоръки и предложения, за да се гарантира неговата ефективност;
- наблюдава ефективността на вътрешната контролна система, на системата за управление на риска и на дейността по вътрешен одит по отношение на финансовото отчитане в одитираното предприятие;
- наблюдава задължителния одит на годишните финансови отчети, включително неговото извършване, като взема предвид констатациите и заключенията на Комисията по прилагането на чл. 26, параграф 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014;
- проверява и наблюдава независимостта на регистрираните одитори в съответствие с изискванията на глави шеста и седма от ЗНФОИСУ, както и с чл. 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014, включително целесъобразността на предоставянето на услуги извън одита на одитираното предприятие по чл. 5 от същия регламент;
- отговаря за процедурата за подбор на регистрирания одитор и препоръчва назначаването му с изключение на случаите, когато одитираното предприятие разполага с комисия за подбор;
- и др.

6. *Описание на политиката на многообразие, прилагана от по отношение на административните, управителните и надзорните органи на емитента във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит, целите на тази политика на многообразие, начинът на приложението ѝ и резултатите през отчетния период*

Дружеството попада в хипотезите на чл. 100н, ал. 12 от ЗППЦК, поради което към настоящия момент не е разработило и не прилага политика на многообразие.

Изпълнителен директор:

DAMYAN
IVANOV
DIMITROV

Digitally signed by
DAMYAN IVANOV
DIMITROV
Date: 2025.03.31
10:15:56 +03'00'

/Дамян Димитров/

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 100н, ал. 4, т.4 от Закона за публично предлагане на ценни книжа

Долуподписаните:

1. Дамян Иванов Димитров, в качеството си на Изпълнителен директор и представляващ АДАРА АД - гр. София и
2. Гергана Петрова Станчева, в качеството си на съставител на финансови отчети,

Относно Годишния самостоятелен финансов отчет на АДАРА АД към 31.12.2024 год.

ДЕКЛАРИРАМЕ, ЧЕ:

1. Комплектът годишен самостоятелен финансов отчет и пояснения към 31.12.2024 г., съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразяват вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и финансовият резултат на дружеството.

2. Годишният самостоятелен доклад за дейността съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на емитента, както и състоянието на емитента, заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен.

гр. София

DAMYAN
IVANOV
DIMITROV
Digitally signed by
DAMYAN IVANOV
DIMITROV
Date: 2025.03.31
10:16:25 +03'00'
Декларатор:.....
Дамян Димитров

Gergana
Petrova
Stancheva
Digitally signed by
Gergana Petrova
Stancheva
Date: 2025.03.31
10:12:50 +03'00'
Декларатор:.....
Гергана Станчева

Отчет за финансовото състояние

	Пояснение	31 декември 2024 '000 лв.	31 декември 2023 '000 лв.
Активи			
Нетекущи активи			
Инвестиции в дъщерни предприятия	13	39 218	39 078
Други инвестиции	8	808	705
Инвестиционни имоти	14	3 490	6
Нетекущи активи		43 516	39 789
Текущи активи			
Краткосрочни финансови активи	16	23 279	22 511
Търговски и други вземания	17	7 689	8 691
Вземания по предоставени заеми	18	8 304	8 368
Вземания от свързани лица	25	25 258	21 629
Пари и парични еквиваленти	19	348	47
Текущи активи		64 878	61 246
Общо активи		108 394	101 035
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	20.1	1 791	1 791
Други резерви	20.2	790	790
Неразпределена печалба		5 860	5 530
Общо собствен капитал		8 441	8 111
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни заеми	22	56 199	38 887
Отсрочени данъчни пасиви	15	607	531
Нетекущи пасиви		56 806	39 418
Текущи пасиви			
Търговски и други задължения	23	30 772	37 254
Краткосрочни заеми	22	12 333	16 166
Краткосрочни задължения към свързани лица	25	41	85
Пенсионни и други задължения към персонала	21.2	1	1
Текущи пасиви		43 147	53 506
Общо пасиви		99 953	92 924
Общо собствен капитал и пасиви		108 394	101 035

Съставил:
Гергана Станчева
Дата: 01 март 2025 г.

Gergana
Petrova
Stancheva
Digitally signed by
Gergana Petrova
Stancheva
Date: 2025.03.31 10:11:01
+03'00'

Съгласно доклад на независимия одитор

Николай Полинчев
Регистриран одитор 0684, отговорен за одита



Изпълнителен директор:
Дамян Димитров

DAMYAN
IVANOV
DIMITROV
Digitally signed by
DAMYAN IVANOV
DIMITROV
Date: 2025.03.31
10:13:17 +03'00'

Digitally signed by
Nikolay Mihailov
Polinchev
Reason: Signed for
identification purposes.

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за годината, приключваща на 31 декември

	Пояснение	2024 '000 лв.	2023 '000 лв.
Резултат от операции с финансови активи	5	(5)	(70)
Промяна в справедлива стойност на инвестиционни имоти	14	320	-
Нетна печалба от последващи оценки на финансови активи	6	1 096	781
Други приходи/ (разходи), нетно	9	(296)	(221)
Разходи за външни услуги	7	(145)	(95)
Разходи за персонала	21.1	(40)	(39)
Печалба от оперативна дейност		930	356
Финансови разходи	10	(4 125)	(3 696)
Загуба от обезценка на инвестиции в дъщерни дружества	13	(373)	-
Финансови приходи	10	3 974	3 791
Печалба преди данъци		406	451
Разходи за данъци върху дохода	11	(76)	(48)
Печалба за годината от продължаващи дейности		330	403
Печалба за годината		330	403
Общо всеобхватен доход за годината		330	403
Доход на акция:		лв.	лв.
Основен доход на акция:	12.1	0,18	2,92

Съставил:
Гергана Станчева
Дата: 01 март 2025 г.

Gergana
Petrova
Stancheva
Digitally signed by
Gergana Petrova
Stancheva
Date: 2025.03.31 10:11:32
+03'00'

Съгласно доклад на независимия одитор

Николай Полинчев
Регистриран одитор 0684, отговорен за одита



Изпълнителен директор:
Дамян Димитров

DAMYAN
IVANOV
DIMITROV
Digitally signed by
DAMYAN IVANOV
DIMITROV
Date: 2025.03.31
10:13:51 +03'00'

Digitally signed by
Nikolay Mihailov
Polinchev
Reason: Signed for
identification purposes.

Отчет за промените в собствения капитал за годината, приключваща на 31 декември

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 годината	-	-	330	330
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	330	330
Салдо към 31 декември 2024 г.	1 791	790	5 860	8 441

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2023 г.	91	790	5 127	6 008
Емисия на акции	1 700	-	-	1 700
Сделки със собствениците	1 700	-	-	1 700
Печалба за годината	-	-	403	403
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	403	403
Салдо към 31 декември 2023 г.	1 791	790	5 530	8 111

Съставил:
Гергана Станчева
Дата: 01 март 2025 г.

Gergana Petrova
Stancheva
Digitally signed by Gergana Petrova Stancheva
Date: 2025.03.31 10:11:55 +03'00'

Изпълнителен директор:
Дамян Димитров

DAMYAN IVANOV
DIMITROV
Digitally signed by DAMYAN IVANOV DIMITROV
Date: 2025.03.31 10:14:16 +03'00'

Съгласно доклад на независимия одитор

Николай Полинчев
Регистриран одитор 0684, отговорен за одита

Digitally signed by Nikolay Mihailov Polinchev
Reason: Signed for identification purposes.

Отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 31 декември

Пояснение	2024 '000 лв.	2023 '000 лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от продажба на инвестиции	8 657	18 949
Плащания към доставчици	(206)	(92)
Придобиване на инвестиции	(47 018)	(37 696)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(38)	(44)
Постъпления от възстановени данъци	253	-
Плащания за данъци	(20)	(4)
Други постъпления от оперативна дейност, нетно	2 041	4 689
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(36 331)	(14 198)
Инвестиционна дейност		
Придобиване на дъщерни предприятия	(476)	(1)
Придобиване на инвестиционни имоти	(3 406)	-
Предоставени заеми	(10 824)	(8 173)
Постъпления от предоставени заеми	3 649	2 375
Получени лихви	1 505	1 633
Получени дивиденди	1 766	2 103
Други плащания от инвестиционна дейност	344	764
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(7 442)	(1 299)
Финансова дейност		
Получени заеми и депозити	49 224	21 528
Плащания по получени заеми и депозити	(3 222)	(3 869)
Плащания на лихви и други	(1 928)	(2 152)
Нетен паричен поток от финансова дейност	44 074	15 507
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	301	10
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	47	37
Пари и парични еквиваленти в края на годината	348	47

Съставил:
Гергана Станчева
Дата: 01 март 2025 г.

Gergana Petrova Stancheva
Digitally signed by Gergana Petrova Stancheva
Date: 2025.03.31 10:12:18 +03'00'

Изпълнителен директор:
Дамян Димитров

DAMYAN IVANOV DIMITROV
Digitally signed by DAMYAN IVANOV DIMITROV
Date: 2025.03.31 10:14:44 +03'00'

Съгласно доклад на независимия одитор

Николай Полинчев
Регистриран одитор 0684, отговорен за одита

Digitally signed by Nikolay Mihailov Polinchev
Reason: Signed for identification purposes.

Пояснения към финансовия отчет

1. **Обща информация и 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. Единният идентификационен код е 102046474.

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

То се управлява от Съвет на директорите, който към 31 декември 2024 г. се състои от трима членове.

- Дамян Иванов Димитров – изпълнителен директор;
- Надя Ангелова Добрева – председател на Съвета на директорите;
- Гертана Петрова Станчева – член на Съвета на директорите;

Към 31 декември 2024 г. дружеството се представлява и управлява от Изпълнителния директор – Дамян Иванов Димитров.

Към 31 декември 2024 г. в Дружеството е наето едно лице на трудов договор.

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

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

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

Дружеството е собственик на SIRA PROJECT MAGAMENR SRL, със седалище: Румъния, гр. Букурещ, Str. Corbeni nr. 37, et. 4, ap. 5, mansarda, camera nr. 3, Sector 2, където притежава 100 % от дяловете.

Предприятие - майка на АДАРА АД към 31 декември 2024 г. е АСТЕР 2000 ЕООД, с ЕИК 130233926, притежаващо 99.05 % от акциите на АДАРА АД.

2. **Изявление за съответствие с МСФО и прилагане на принципа за действащо предприятие**

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

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

Този финансов отчет е самостоятелен. Дружеството съставя и консолидиран финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС), в който инвестициите в дъщерни предприятия са отчетени и оповестени в съответствие с МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“.

Самостоятелният финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие и като са взети предвид възможните ефекти от продължаващото въздействие на военния конфликт в Украйна.

В тези условия ръководството направи анализ и преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще и ръководството очаква, че Дружеството има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на самостоятелния финансов отчет.

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 Дружеството.

3. Промени в счетоводната политика

3.1. Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които влизат в сила от 1 януари 2024 г.

Дружеството е приложило следните нови стандарти, изменения на съществуващи стандарти, и разяснения, публикувани от Съвета за международни счетоводни стандарти, одобрени от ЕС за прилагане държави членки, които са в сила от 01.01.2024 г., без те да имат съществен ефект върху финансовото състояние и резултатите на Дружеството:

- Изменения в МСС 1 Представяне на финансови отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила от 1 януари 2024 г., приети от ЕС;
- Изменения в МСС 1 Представяне на финансови отчети: Нетекущи пасиви, обвързани с финансови показатели, в сила от 1 януари 2024 г., приети от ЕС
- Изменения в МСФО 16 Лизинг: Задължение по лизинг при продажба и обратен лизинг в сила не по-рано от 1 януари 2024 г., приети от ЕС;
- Изменения в МСС 7 Отчет за паричните потоци и МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестявания: Споразумения за финансиране на доставчици, в сила от 1 януари 2024 г., приети от ЕС.

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

Към датата на финансовия отчет, са публикувани нови стандарти, изменения на съществуващи стандарти и разяснения, които не са влезли още в сила или все още не са одобрени от ЕС за прилагане за финансови периоди, започващи от 01.01.2024 г. Ръководството на дружеството счита, че те няма да имат съществен ефект върху дружеството:

- Изменения в МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове: Липса на конвертируемост, в сила от 1 януари 2025 г., все още не са приети от ЕС;
- Годишни подобрения, в сила от 1 януари 2026 г., все още неприети от ЕС;
- Изменения на класификацията и оценката на финансовите инструменти (изменения на МСФО 9 и МСФО 7), в сила от 1 януари 2026 г., все още неприети от ЕС;
- МСФО 18 Представяне и оповестяване във финансовите отчети, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприет от ЕС;

- МСФО 19 Дъщерни предприятия без публична отчетност: Оповестявания, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприет от ЕС.

4. Съществена информация за счетоводната политика

4.1. Общи положения

Най-значимата информация за счетоводните политики, прилагани при изготвянето на този самостоятелен финансов отчет, е представена по-долу.

Самостоятелният 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 самостоятелния финансов отчет.

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2023 г.), освен ако не е посочено друго.

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

4.2. Представяне на финансовия отчет

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

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

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2023 г.), освен ако не е посочено друго.

В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Дружеството прилага счетоводна политика ретроспективно, преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет или прекласифицира позиции във финансовия отчет и това има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период. В настоящия самостоятелен финансов отчет нито едно от тези обстоятелства не е валидно и Дружеството представя един сравнителен период.

4.3. Инвестиции в дъщерни предприятия

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

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

4.4. Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Дружеството по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка).

Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

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

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

4.5. Приходи от договори с клиенти

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

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

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

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

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

4.5.1 Приходи от лихви и дивиденди

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

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

4.6. Оперативни разходи

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

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

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

- Общи и административни разходи (освен ако не са за сметка на клиента);

- Разходи за брак на материални запаси;
- Разходи, свързани с изпълнение на задължението;
- Разходи, за които предприятието не може да определи, дали са свързани с удовлетворено или неудовлетворено задължение за изпълнение;
- Разходи, за които предприятието не може да определи дали са свързани с удовлетворено или неудовлетворено задължение за изпълнение.

4.7. Разходи за лихви и разходи по заеми

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

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

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

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

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

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

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се посочват в намаление на балансовата сума на активите от тази единица. За всички активи на Дружеството ръководството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Обезценка, призната в предходен период, се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

4.9. Инвестиционни имоти

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

Модел на справедливата стойност

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“.

4.10. Финансови инструменти

4.10.1 Признаване и отписване

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

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

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

4.10.2 Класификация и първоначално оценяване на финансовите активи

Първоначално финансовите активи се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата и търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент. Първоначалната оценка на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата не се коригира с разходите по сделката, които се отчитат като текущи разходи. Първоначалната оценка на търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент представлява цената на сделката съгласно МСФО 15.

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

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

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

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

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

4.10.3 Последващо оценяване на финансовите активи

Финансови активи по амортизирана стойност

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

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

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

Търговски вземания

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти по договори за вземания, договори с ангажимент за обратно изкупуване на финансови инструменти и сделки по операции с ценни книжа, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Дружеството държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата

Финансови активи, за които не е приложим бизнес модел „държани за събиране на договорните парични потоци“ или бизнес модел „държани за събиране и продажба“, както и финансови активи, чиито договорни парични потоци не са единствено плащания на главница и лихви, се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

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

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

4.10.4 Обезценка на финансовите активи

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

Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват заеми и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност и по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, търговски вземания, активи по договори, признати и оценявани съгласно МСФО 15, както и кредитни ангажименти и някои договори за финансова гаранция (при емитента), които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

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

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

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

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

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

Търговски и други финансови вземания

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

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

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

Значително увеличение на кредитния риск

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

4.10.5 Класификация и оценяване на финансовите пасиви

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

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако Дружеството не е определило даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва, с изключение на деривативи и финансови пасиви, които са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата (с изключение на деривативни финансови инструменти, които са определени и ефективни като хеджиращ инструмент).

Всички разходи, свързани с лихви и, ако е приложимо, промени в справедливата стойност на инструмента, които се отчитат в печалбата или загубата, се включват във финансовите разходи или финансовите приходи.

4.10.6 Договори за продажба и обратно изкупуване на ценни книжа

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

Аналогично, когато Дружеството 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 самостоятелния 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 самостоятелния отчет за финансовото състояние. Ценни книжа, взети под наем, не се признават в самостоятелния 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.

4.11. Данъци върху дохода

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

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения към или вземания от данъчните институции, отнасящи се за текущи или предходни отчетни периоди, които не са платени към датата на финансовия отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход, който се

различава от печалбата или загубата във финансовите отчети. Изчисляването на текущия данък е базиран на данъчните ставки и на данъчните закони, които са в сила към края на отчетния период.

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

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

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи. Относно преценката на ръководството за вероятността за възникване на бъдещи облагаеми доходи, чрез които да се усвоят отсрочени данъчни активи, вижте пояснение 4.16.

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 свързани 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.

4.12. Пари и парични еквиваленти

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

4.13. Собствен капитал и резерви

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

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

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

Резерви

Резервите на дружеството се образуват от разпределяне на финансовите му резултати за съответния период, след облагането им с данък върху печалбата, от емитиране на акции или реализиране на бизнес комбинации, в които дружеството е страна. Резервите на дружеството могат да се използват само с решение на Общото събрание на акционерите, съгласно Търговския закон и Устава на дружеството.

Дивиденди

Задълженията за плащане на дивиденди на акционерите са включени на ред „Задължения към свързани лица“ в отчета за финансовото състояние, когато дивидентите са одобрени за разпределение от общото събрание на акционерите преди края на отчетния период.

Доход на акция

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

4.14. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на персонала

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

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

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

4.15. Провизии, условни пасиви и условни активи

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

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

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

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

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

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи. Те са описани заедно с условните задължения на Дружеството в Пояснение 27.

4.16. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в Пояснение 4.17.

4.16.1 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.

4.17. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на самостоятелния 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 самостоятелен финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в самостоятелния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2023 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.

4.17.1 Обезценка на нефинансови активи

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

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

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

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

преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Обезценка, призната в предходен период, се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

4.17.2 Измерване на очаквани кредитни загуби

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

4.17.3 Оценяване по справедлива стойност

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на финансови инструменти и нефинансови активи. При прилагане на техники за оценяване, ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден инструмент. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период. Активите на Дружеството, оценявани по справедлива стойност са представени в пояснение 16.1.

4.18. Въпроси, свързани с климата

Ръководството на Дружеството подкрепя идеята за отговорния и екологично устойчив бизнес, който не само носи полза на бизнеса и обществото, но също така допринася за социалното, икономическо и екологично развитие и подобряване на качеството на живот като цяло. Ръководството на Дружеството се стреми към устойчиво развитие на организацията, ресурсите, хората и обществото като цяло. Дружеството осигурява публичност и прозрачност на управлението, защитава правата на всички акционери и се отнася към тях равнопоставено.

Ръководството на дружеството поддържа ефективни връзки с всички заинтересовани лица, като спазва принципите за прозрачност и бизнес етика. Дружеството отчита интересите както на акционерите, така и на доставчици, клиенти/контрагенти, служители, кредитори и други и ги идентифицира въз основа на тяхната степен, сфери на влияние и отношение към неговото развитие. Основен критерий при избора на ръководни кадри е компетентността, образованието и опита в различни сфери на икономическия и социален живот, а не възрастта, пола, социалното положение или вероизповедание. Стимулира се личната инициатива, развива се индивидуалността и се работи за повишаване мотивацията на кадрите.

Изменението на климата може да повлияе върху активите и пасивите на предприятието през отчетния или в бъдещ период. Промените в законодателството, които са в резултат на климатичните въпроси, могат да са известни (напр. регулации или договорени ангажменти за смекчаване на ефектите от замърсяването) или само очаквани (напр. потенциални промени в бизнес моделите, както и в поведението на потребители, търговски контрагенти, кредитори и инвеститори). Те се отразяват на справедливата стойност на активите/пасивите независимо дали рисковете или възможностите, свързани с тях, са реални, или предполагаеми.

В съответствие с предходната година, към 31 декември 2024 г. Дружеството не е идентифицирало значителни рискове, предизвикани от климатичните промени, които биха могли да окажат негативно и съществено влияние върху самостоятелния финансов отчет на Дружеството. Ръководството непрекъснато оценява въздействието на свързаните с климата въпроси.

Установените в Дружеството практики осигуряват надежден баланс между развитието на дружеството и икономическото, социалното и екологосъобразното развитие на средата, в която то функционира.

Ръководството счита, че въпросите, свързани с климата, по никакъв начин не застрашават предположението за действащо предприятие, на основата на което е съставен този финансов отчет. Дружеството не е задължено да сключва споразумения за изкупуване на енергия, както и такива за покупка на въглеродни емисии.

Предположенията биха могли да се променят в бъдеще в отговор на предстоящи екологични разпоредби, поети нови ангажименти и променящо се потребителско търсене. Тези промени, ако не бъдат предвидени, биха могли да окажат влияние върху бъдещите парични потоци, финансовите резултати и финансовото състояние на Дружеството.

5 Резултат от операции с финансови активи

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

	2024 ‘000 лв.	2023 ‘000 лв.
Приходи от продажба на финансови активи	122	271
Разходи по продажба на финансови активи	(127)	(341)
	(5)	(70)

6 Нетна печалба от последващи оценки на финансови активи

	2024 ‘000 лв.	2023 ‘000 лв.
Печалба от преоценка на финансови активи	1 453	958
Загуба от преоценка на финансови активи	(357)	(177)
	1 096	781

7 Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	2024 ‘000 лв.	2023 ‘000 лв.
Независим финансов одит	(26)	(31)
Строително-ремонтни услуги	(17)	-
Консултантски услуги	(85)	(51)
Регулаторни такси	(6)	(4)
Лицензирани оценки	(8)	(8)
Други	(3)	(1)
	(145)	(95)

8 Други инвестиции

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

	31.12.2024 ‘000 лв.	31.12.2023 ‘000 лв.
Финансови активи отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата :		
▶ Акции и дялове	808	705
	808	705

Към 31 декември 2024 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.

9 Други приходи/ (разходи), нетно

	2024 ‘000 лв.	2023 ‘000 лв.
Обратно проявление на кредитна загуба от обезценка на ФА	91	113
Приход от заприходен инвестиционен имот	-	6
Кредитна загуба от обезценка на ФА, отчитани по амортизирана стойност	(254)	(128)
Лихви, глоби и обезщетения	(124)	(212)
Данъци, такси и други подобни плащания	(9)	-
	(296)	(221)

През 2023 г., в резултат на прочуване, проведено от ръководството на Дружеството, е установена допълнителна площ от имот в гр. Малко Търново, притежаван от Адара АД. Инвестиционният имот е заприходен по историческа цена.

10 Финансови приходи и разходи

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

	2024 ‘000 лв.	2023 ‘000 лв.
Разходи за лихви по заеми	(3 708)	(3 022)
Разходи за такси и комисионни	(292)	(107)
Разходи за обезщетения по договори	(125)	(567)
Финансови разходи	(4 125)	(3 696)

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

	2024 ‘000 лв.	2023 ‘000 лв.
Приходи от лихви по предоставени заеми	1 748	1 621
Приходи от обезщетения по договори	346	67
Други финансови приходи	1 880	2 103
Финансови приходи	3 974	3 791

През 2024 г. в Други финансови приходи Дружеството отчита приходи от дивиденди от дъщерно дружество в размер на 1 766 хил. лв. (2023 г.: 2 103 хил. лв.)

11 Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10% (2023 г.: 10%), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	2024 ‘000 лв.	2023 ‘000 лв.
Печалба за периода преди данъци	406	451
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци върху дохода	(41)	(45)
Ефект от:		
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	(81)	(41)
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	357	312
Данъчна загуба	(2 351)	(2 252)
(Разход)/приход за данъци върху дохода, в т.ч.:		
Текущ данък	-	-
Отсрочени данъчни приходи / (разходи):		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	(76)	(48)
Разходи за данъци върху дохода	(76)	(48)

12 Доход на акция

12.1 Доход на акция

Основният доход на акция е изчислен, като за числител е използвана нетната печалба, подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството.

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

	2024	2023
Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.)	330 000	403 000
Средно претеглен брой акции	1 791 347	137 922
Основен доход на акция (в лв. за акция)	0,18	2,92

12.2 Дивиденди

Разпределението на дивиденди от Дружеството става след решение на Общото събрание на акционерите. Не е признато задължение за изплащане на дивиденди през 2024 г. и 2023 г. в самостоятелния финансов отчет. Не се очаква да възникнат данъчни последствия от тази транзакция за Дружеството.

13 Инвестиции в дъщерни предприятия

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни предприятия:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	Основна дейност	31.12.2024	участие	31.12.2023	участие
			'000 лв.	%	'000 лв.	%
Алма Грийнхаусес ЕООД	България	Обслужващо дружество по ЗДСИЦ	4	100	4	100
Хит Имобилиен София ЕООД	България	Отдаване на недвижими имоти под наем	39 073	100	39 073	100
В и В Билдинг ЕООД	България	Покупка, строеж, обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба	1	100	1	-
Sira Project Management S.R.L.	Румъния	Консултантски услуги	140	100	-	-
			39 218		39 078	

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

Дружеството притежава 100% от дяловете на Хит Имобилиен София ЕООД в размер на 39 073 хил. лв. Дъщерното дружество е собственик и управлява търговски комплекси, състоящи се от парцели и изградените върху тях сгради, в които се помещават търговски обекти.

Към 31 декември 2024 г. Дружеството е възложило изготвянето на оценка на търговското предприятие от независим лицензиран оценител с цел да определи възстановимата стойност на инвестицията. Методите и техниките за оценяване се базират на три метода: метода на приходната стойност, метода на вещната стойност и метода на пазарните аналози. Оценителският екип счита, че прилагането на тези три метода отразяват най-точно стойността на оценяваното търговско дружество към отчетната дата.

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

Заклучението на оценителите е, че към отчетната дата справедливата стойност на инвестицията в Хит Имобилиен София ЕООД, намалена с разходите за изваждане от употреба, превишава балансовата ѝ стойност в размер на 1 897 хил. лв.

През 2024 г. Дружеството е получило дивиденди в размер на 1 766 хил. лв.

През 2024 г. Дружеството придобива 100% от дяловете на Sira Project Management S.R.L., със седалище в Румъния. Основната дейност на дъщерното дружество е свързана с предоставянето на консултантски услуги в сферата на финансите.

Към 31 декември 2024 г. Дружеството е възложило изготвянето на оценка на търговското предприятие от независим лицензиран оценител с цел да определи възстановимата стойност на инвестицията. Оценката е направена по метода на чистата стойност на активите.

Към 31 декември 2024 г. в Дружеството е призната загуба от обезценка на инвестицията в дъщерни дружества в размер на 373 хил. лв., която е представена в самостоятелния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Загуба от обезценка на инвестиции в дъщерни дружества“.

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

14 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 2024 г. инвестиционните имоти не са отдавани под наем.

Модел на справедливата стойност

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

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

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

Към 31 декември 2024 г. Дружеството е признало печалба от промяна на справедливата стойност на инвестиционните имоти в размер на 320 хил. лв.

Промените в балансовите стойности, представени в самостоятелния 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

Дружеството няма наложени тежести върху инвестиционните си имоти.

15 Отсрочени данъчни активи и пасиви

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

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

Отсрочените данъци за сравнителния период 2023 г. могат да бъдат обобщени, както следва:

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2023	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2023
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Текущи активи			
Инвестиции	483	48	531
	483	48	531
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(28)		(36)
Отсрочени данъчни пасиви	511		567
Нетно отсрочени данъчни пасиви/(активи)	483		531

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

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).

	31.12.2024	31.12.2023
	'000 лв.	'000 лв.
Регистрирани акции	22 936	22 171
Борсово нетъргувани ценни книжа	343	340
Балансова стойност	23 279	22 511

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

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”.

16.1 Оценяване по справедлива стойност на финансови инструменти

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

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

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

31 декември 2024 г.	Пояснение	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Активи					
Борсово търгувани ценни книжа	16	22 936	-	-	22 936
Борсово нетърговани ценни книжа	8, 16	-	-	1 151	1 151
Нетна справедлива стойност		22 936	-	1 151	24 087

31 декември 2023 г.	Пояснение	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Активи					
Борсово търгувани ценни книжа	16	22 171	-	-	22 171
Борсово нетърговани ценни книжа	8, 16	-	-	1 045	1 045
Нетна справедлива стойност		22 171	-	1 045	23 216

Горните таблици съдържат позициите от самостоятелния отчет за финансово състояние „Краткосрочни финансови активи“ и „Други инвестиции“.

Измененията в ниво 3 от йерархията на справедливите стойности за 2024 годината е както следва:

	Борсово нетърговани ценни книжа (‘000 лв.)
Салдо 01.01.2024 г.	1 045
Покупки	476
Продажби	-
Прехвърляния от/към ниво 3	(140)
Печалби и загуби признати в текущия резултат	(230)
Салдо 31.12.2024 г.	1 151

Определяне на справедливата стойност

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

Борсово търгувани ценни книжа

Всички борсово търгувани капиталови инструменти са представени в български лева и основно са публично търгувани на Българска фондова борса АД. Справедливите стойности са били определени на база на техните борсови цени-продава към отчетната дата.

Определяне на справедливата стойност

За финансовите активи на Дружеството, класифицирани на ниво 3, се използват техники за оценяване като стойността им е определена с помощта на независими оценители.

17 Търговски и други вземания

	31.12.2024 ‘000 лв.	31.12.2023 ‘000 лв.
Договори за вземания, брутна сума преди обезценка	720	278
Коректив за очаквани кредитни загуби по договори за вземания	(10)	(2)
Договори за вземания	710	276
Търговски вземания, брутна сума преди обезценка	504	897
Коректив за очаквани кредитни загуби на търговски вземания	(2)	(5)
Търговски вземания	502	892
Вземания по договори с ангажимент за обратно изкупуване на финансови инструменти	6 472	7 521
Други вземания	5	2
Търговски и други вземания, нетно	7 689	8 691

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

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

	31.12.2024 ‘000 лв.	31.12.2023 ‘000 лв.
Салдо към 1 януари	(7)	(73)
Коректив за очаквани кредитни загуби	(24)	(20)
Възстановяване на загуба от обезценка	19	86
Салдо към 31 декември	(12)	(7)

18 Вземания по предоставени заеми

	31.12.2024 ‘000 лв.	31.12.2023 ‘000 лв.
Вземания по търговски заеми, брутна сума преди обезценка	8 416	8 449
Коректив за очаквани кредитни загуби	(112)	(81)
Финансови активи, нетно	8 304	8 368

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 :

	31.12.2024 ‘000 лв.	31.12.2023 ‘000 лв.
Салдо към 1 януари	(81)	(64)
Коректив за очаквани кредитни загуби	(60)	(18)
Възстановяване на загуба от обезценка	29	1
Салдо към 31 декември	(112)	(81)

19 Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	2024 ‘000 лв.	2023 ‘000 лв.
Парични средства в банки:		
- български лева	348	47
Пари и парични еквиваленти	348	47

Дружеството притежава парични средства, които представляват внесена сума за гаранция за управление на Съвета на директорите, която към 31 декември 2024 г. е в размер на 5 хил. лв.

20 Собствен капитал

20.1 Акционерен капитал

Акционерният капитал на Дружеството се състои от обикновени, безналични 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.

На 11 декември 2023 г. на проведено извънредно общо събрание на акционерите на АДАРА АД е взето решение за увеличаване на капитала на дружеството от 91 347 (деветдесет и една хиляди триста четиридесет и седем) лева на 1 791 347 (един милион седемстотин деветдесет и една хиляди триста четиридесет и седем) лева чрез издаване на нови 1 700 000 (един милион и седемстотин хиляди) броя поименни безналични акции с право на глас с номинална стойност 1 лв. (един лев) всяка една, които да бъдат придобити от акционера АСТЕР 2000 ЕООД срещу апортиране на вземане в размер на 1 700 000 лв. (един милион и седемстотин хиляди) лева, произтичащо от Договор за паричен заем от 30.06.2023 г., като правото на останалите акционери за придобиване на пропорционална част от новата емисия акции отпада при условията на чл. 194, ал. 4 от ТЗ. Прието е заключението на вещите лица, съгласно експертиза, назначена по реда на чл. 72, ал. 2 от Търговския закон, съгласно която е определя конкретната оценка на непаричната вноска на акционера АСТЕР 2000 ЕООД. Решенията на извънредното общо събрание на акционерите са вписани в ТРРЮЛНЦ на 22 декември 2023 г., с което е вписано увеличението на капитала на АДАРА АД.

	2024	2023
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	1 791 347	91 347
Емисия на акции	-	1 700 000
Общ брой акции, оторизирани на 31 декември	1 791 347	1 791 347

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

	31 декември 2024	31 декември 2024	31 декември 2023	31 декември 2023
	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 2023 г.	9	781	790
Салдо към 31 декември 2023 г.	9	781	790
Салдо към 1 януари 2024 г.	9	781	790
Салдо към 31 декември 2024 г.	9	781	790

21 Възнаграждения на персонала

21.1 Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2024 '000 лв.	2023 '000 лв.
Разходи за заплати	(36)	(35)
Разходи за социални осигуровки	(4)	(4)
Разходи за персонала	(40)	(39)

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:

	31.12.2024 '000 лв.	31.12.2023 '000 лв.
Текущи:		
Други краткосрочни задължения към персонала	1	1
Текущи пенсионни и други задължения към персонала	1	1

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

22 Заеми

	Текущи		Нетекущи	
	2024 '000 лв.	2023 '000 лв.	2024 '000 лв.	2023 '000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:				
Банкови заеми	11 806	11 358	31 241	33 025
Облигация	527	2 940	24 958	5 862
Търговски заеми	-	1 868	-	-
Общо балансова стойност	12 333	16 166	56 199	38 887

Към 31 декември 2024 г. Дружеството е получило краткосрочни заеми в размер на 11 806 хил. лв., в това число лихви – 28 хил. лв. (Към 31 декември 2023 г. краткосрочни заеми в размер на 13 226 хил. лв., в това число лихви – 53 хил. лв.)

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

На 28 април 2022 г. АДАРА АД сключи договор за банков кредит - овърдрафт за допълване на оборотния капитал на дружеството, в т.ч. за покупка на финансови инструменти със следните параметри:

- Лихвен процент – определен като сбор от РЛПККК/референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти в лева/ плюс надбавка.
- Лимит на кредита – 10 000 хил. лв.
- Срок на ползване на кредита – 60 месеца, разделен на пет подпериода.
- Погасяването е в края на договорния период за ползване.
- Валута, в която се извършват плащанията – лева.
- Обезпечение - ипотека на недвижими имоти, собственост на Хит Имоти София ЕООД.

На 27 август 2019 г. АДАРА АД сключи договор за банков заем за следното предназначение: Финансиране придобиването на 100% от дружествените дялове на Хит Имоти София ЕООД, ЕИК: 131016758 и придобиване на вземания от Хит Хипермаркет ЕООД, ЕИК: 131016929, представляващи допълнителни парични вноски със следните параметри:

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

На 20 декември 2017 г. Дружеството е емитирало първа по ред облигация на обща стойност 15 000 хил. лв., с фиксиран лихвен процент 6,75 % и падеж 20 декември 2026 г. Считано от 19 юни 2018 г., облигацията на Дружеството е допусната до търговия на Българската фондова борса АД. С решение на Общо събрание на облигационерите, проведено на 27 ноември 2020 г. фиксираният лихвен процент е променен на 3.60%. Промяната влиза в сила от 20 декември 2020 г. Лихвените плащания са на шестмесечие. Плащанията на главницата са дължими след юни 2020 г. на шестмесечни вноски. Облигационният заем е обезпечен със сключена застраховка „Разни финансови загуби“, като 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 ЗАД Армеец АД е определен от БАКР Агенция за кредитен рейтинг АД, която е сертифицирана в съответствие с Регламент (ЕО) № 1060/2009 на Европейския парламент и на Съвета от 16 септември 2009 г. Подробна информация за кредитния рейтинг на застрахователя може да намерите на следния линк <https://www.bcra-bg.com/bg/ratings/armeec-rating>. На 24 юли 2024 г. Съветът на директорите на Дружеството взема решение за обратно изкупуване на първата емисия облигации издадена от АДАРА АД. От 21 ноември 2024 г. е прекратена регистрацията на емисия облигации с ISIN код BG2100026173 - 15 000 (петнадесет хиляди) броя облигации с номинална стойност 1 000 (хиляда) лева всяка - на Сегмент за облигации на Основен пазар BSE

поради пълно предсрочно погасяване на облигационния заем. От 10 декември 2024 г. емисията е отписана от водения към КФН регистър.

На 19 юли 2024 г. Дружеството е емитирало втора по ред облигация на обща стойност 25 000 хил. лв., с лихвен процент равен на сума от 6-месечния EURIBOR + надбавка от 1.00% (100 базисни точки), но общо не по-малко от 2.25% и не повече от 5.00% годишно и падеж 19 юли 2032 г. Считано от 03 декември 2024 г., облигацията на Дружеството е допусната до търговия на Българската фондова борса АД. Плащанията на главницата са дължими след юли 2027 г. на шестмесечни вноски. Облигационният заем е обезпечен със сключена застраховка „Разни финансови загуби“, като 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 ЗАД Армеец АД е определен от БАКР Агенция за кредитен рейтинг АД, която е сертифицирана в съответствие с Регламент (ЕО) № 1060/2009 на Европейския парламент и на Съвета от 16 септември 2009 г. Подробна информация за кредитния рейтинг на застрахователя може да намерите на следния линк <https://www.bcra-bg.com/bg/ratings/armeec-rating>.

Неконвертируемите облигации на Дружеството се отчитат по амортизирана стойност. Салдото към 31 декември 2024 г. включва 25 000 хил. лв. главница (31 декември 2023 г. – 9 000 хил. лв.), 527 хил. лв. лихва (31 декември 2023 г. – 10 хил. лв.), и 42 хил. лв. скonto от разходи по сделката (31 декември 2023 г. – 208 хил. лв.).

Пасиви, възникващи от финансовата дейност на Дружеството

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

	2023	Парични изменения	Други изменения*	2024
Получени заеми	46 251	(2 813)	(391)	43 047
Облигация	8 802	15 797	886	25 485
Общо	55 053	12 984	495	68 532

* Другите изменения на ред „Получени заеми“ включват преоформяне на търговски задължения като заем и начисления на лихви.

Другите изменения на ред „Облигация“ включват начисления на лихви и признаване на текущ разход по разсрочени суми по издаването на облигациите.

23 Търговски и други задължения

	2024 ‘000 лв.	2023 ‘000 лв.
Текущи:		
Задължения по договори с ангажимент за обратно изкупуване на финансови инструменти	26 718	26 407
Търговски и други задължения	1 325	8 611
Задължения по договори за вземания	1 512	889
Финансови пасиви	29 555	35 907
Получени аванси	1 217	1 347
Нвфинансови пасиви	1 217	1 347

Текущи търговски и други задължения

30 772

37 254

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 Дружеството включват собствениците, дъщерни предприятия, и ключов управленски персонал.

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

24.1 Сделки със собствениците

	2024 ‘000 лв.	2023 ‘000 лв.
Приходи от лихви	1 039	880
Предоставени заеми	(9 850)	(7 749)
Постъпления от предоставени заеми, вкл. лихви	2 431	2 922
Продажба на вземания от предоставени заеми, вкл. лихви	4 735	-
Договори за вземания	-	(1 535)
Продажба на договори за вземания	-	600
Разходи за лихви по получени заеми	-	(29)
Плащания на лихви по получени заеми	(29)	-

24.2 Сделки с дъщерни предприятия

	2024 ‘000 лв.	2023 ‘000 лв.
Приходи от дивиденди	1 766	2 103
Постъпления от дивиденди	1 766	2 103
Приходи от лихви по предостаени заеми	1	-
Предоставени заеми	(33)	-
Получени депозити	-	50
Плащания по получени депозити	(16)	-
Разходи за лихви по получени депозити	(2)	-
Плащания на лихви по получени депозити	(1)	-
Разходи за получени услуги	(1)	-
Плащания по получени услуги	(1)	-

24.3 Сделки с ключов управленски персонал

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

	2024 ‘000 лв.	2023 ‘000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	(18)	(18)
Разходи за социални осигуровки	(2)	(1)
Общо краткосрочни възнаграждения	(20)	(19)
Общо възнаграждения	(20)	(19)

25 Разчети със свързани лица в края на годината

	31.12.2024 '000 лв.	31.12.2023 '000 лв.
Текущи		
Вземания от:		
Собственици	25 562	21 839
Дъщерни предприятия	33	-
Коректив за очаквани кредитни загуби на вземания от свързани лица	(380)	(235)
Възстановяване на загуба от обезценка	43	25
Общо текущи вземания от свързани лица	25 258	21 629
Общо вземания от свързани лица	25 258	21 629

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

	2024 '000 лв.	2023 '000 лв.
Салдо към 1 януари	(210)	(146)
Коректив за очаквани кредитни загуби	(170)	(89)
Възстановяване на загуба от обезценка	43	25
Салдо към 31 декември	(337)	(210)

	31.12.2024 '000 лв.	31.12.2023 '000 лв.
Текущи		
Задължения към:		
Собственици	-	29
Дъщерни предприятия	35	50
Ключов управленски персонал	6	6
Общо текущи задължения към свързани лица	41	85
Общо задължения към свързани лица	41	85

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.

26 Безналични сделки

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

27 Условни активи и условни пасиви

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

28 Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	Пояснение	31.12.2024 '000 лв.	31.12.2023 '000 лв.
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата:			
Краткосрочни финансови активи	16	23 279	22 511
Други инвестиции	8	808	705
Кредити и вземания:			
Търговски и други вземания	17	7 689	8 691
Вземания по предоставени заеми	18	8 304	8 368
Вземания от свързани лица	25	25 258	21 629
Пари и парични еквиваленти	19	348	47
Финансови активи		65 686	61 951
Финансови пасиви	Пояснение	2024 '000 лв.	2023 '000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Заеми	22	68 532	55 053
Търговски и други задължения	23	29 555	35 907
Финансови пасиви		98 087	90 960

Вижте Пояснение 4.10 за информация относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Методите, използвани за оценка на справедливите стойности на финансови активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност, са описани в Пояснение 16.1. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в Пояснение 29.

29 Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Дружеството вижте Пояснение 28. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството, са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

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

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

29.1 Анализ на пазарния риск

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

29.1.1 Валутен риск

По-голямата част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. За да намали валутния риск, Дружеството следи паричните потоци, които не са в български лева.

По принцип има отделни процедури за управление на риска за краткосрочните и дългосрочните парични потоци в чуждестранна валута. В случаите, когато сумите за плащане и получаване в

определена валута се очаква да се компенсират взаимно, тогава не се налага допълнително хеджиране.

29.1.2 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 и емитирана облигационна емисия, която е обвързана с 6-месечния EURIBOR, дават основания за анализ на евентуален лихвен риск. Поради усложнената икономическа обстановка и постоянните промени в индекса EURIBOR, Ръководството на дружеството следи измененията на лихвените нива и при необходимост оптимизира разходите за лихви по своите кредити.

Към 31 декември 2024 г. Дружеството е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по банковите си заеми, които са с променлив лихвен процент.

Всички други финансови активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти.

Анализ на чувствителността на паричните потоци за инструменти с променлива лихва

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

<i>Ефект в хиляди лева</i>	Печалби и загуби		Собствен капитал	
	100 б.п. Увеличение	100 б.п. Намаление	100 б.п. увеличение	100 б.п. Намаление
31 декември 2024				
Инструменти с променлива лихва	(680)	680	(612)	612
Чувствителност на паричните потоци (нето)	(680)	680	(612)	612
31 декември 2023				
Инструменти с променлива лихва	(444)	444	(399)	399
Чувствителност на паричните потоци (нето)	(444)	444	(399)	399

29.1.3 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.

29.2 Финансов риск

Финансовият риск на Дружеството е свързан с възможността от влошаване на събираемостта на вземанията и изплащането на задълженията към банковите и др. институции, което би могло да доведе до затруднено финансово състояние.

Като основен проблем в макроикономически аспект са високите стойности на междуфирмена задлъжнялост. Негативен ефект върху предприятията и задлъжнялостта имат ниският ръст на БВП, неблагоприятният бизнес климат, свиването на инвестициите, нарастването на случаите с фактическа неплатежоспособност, фалитите и бавните процедури по несъстоятелност. Броят на необслужените кредити остава висок. Но основно решение на проблема за сега е ускореното

усвояване на еврофондове и по-достъпното, нисколихвено, банково финансиране за бизнеса, както и директивното налагане на срокове за разплащане.

Управлението на финансовия риск за Дружеството ни е фокусирано върху оптимизиране на оперативните разходи и адекватна оценка на формите на поддържане на свободни ликвидни средства.

29.3 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 например при предоставянето на заеми, инвестиции в облигации и други. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

	2024 ‘000 лв.	2023 ‘000 лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Краткосрочни финансови активи	23 279	22 511
Други инвестиции	808	705
Търговски и други вземания	7 689	8 691
Вземания по предоставени заеми	8 304	8 368
Вземания от свързани лица	25 258	21 629
Пари и парични еквиваленти	348	47
Балансова стойност	65 686	61 951

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

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

Към 31 декември 2024 г. Дружеството е предоставило инвестиции във финансови активи като обезпечение по Договори с ангажимент за обратно изкупуване на финансови инструменти с балансова стойност в размер на 20 901 хил. лв. (31 декември 2023 г.: 19 376 хил. лв.)

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

29.4 Анализ на ликвидния риск

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

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

Към 31 декември 2024 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2024 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Заеми	10 838	1 501	29 551	26 960
Търговски и други задължения	29 843	929	-	-
Задължения към свързани лица	6	35	-	-
Общо	40 687	2 465	29 551	26 690

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

31 декември 2023 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Заеми	14 882	3 374	31 899	17 326
Търговски и други задължения	26 431	10 822	-	-
Задължения към свързани лица	35	50	-	-
Общо	41 348	14 246	31 899	17 326

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

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

30 Политики и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

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

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

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

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

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

	2024 ‘000 лв.	2023 ‘000 лв.
Собствен капитал	8 441	8 111
Коригиран капитал	8 441	8 111
Общо задължения-заеми, търговски и други задължения	99 953	92 924
Пари и парични еквиваленти	(348)	(47)
Нетен дълг	99 605	92 877
Съотношение на коригиран капитал към нетен дълг	1:11.80	1:11.45

31 Събития след края на отчетния период

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

32 Одобрение на самостоятелния финансов отчет

Самостоятелният финансов отчет към 31 декември 2024 г. (включително сравнителната информация) е одобрен от Съвета на директорите на 01 март 2025 г.