

Годишен доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
Индивидуален финансов отчет

АДАРА АД

31 декември 2020 г.

Съдържание

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

Годишен доклад за дейността

Докладът за дейността на Адара АД за 2020 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 2020 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 2020 г. капиталът на Дружеството е 91 347 лв., разпределен в 91 347 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	81.45
Физически лица	18.55
	100 %

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

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

Органи на управление

Дружеството има едностепенна система на управление.

То се управлява от Съвет на директорите, който към 31.12.2020 г. се състои от трима членове.

АДАРА АД

Годишен доклад за дейността

31 декември 2020 г.

- Станислав Василев Василев – изпълнителен директор;

- Надя Ангелова Добрева – председател на Съвета на директорите;

- Гергана Петрова Станчева – член на Съвета на директорите;

Към 31.12.2020 г. дружеството се представлява и управлява от Изпълнителния директор – Станислав Василев Василев.

На 11.01.2021 г. на проведено извънредно общо събрание на акционерите е избран за член на Съвета на директорите Дамян Иванов Димитров и е освободен Станислав Василев Василев.

На проведено събрание на съвета на директорите на Адара АД за Изпълнителен директор и представляващ Адара АД е избран Дамян Иванов Димитров.

Решенията са вписани в ТРРЮЛНЦ на 18.01.2021 г.

Свързани лица

Свързани лица на Адара АД са:

1. Акин ЕООД – крайно дружество-майка, притежаващо непряко 81.45% от капитала на Адара АД чрез Астер 2000 ЕООД.
2. Астер 2000 ЕООД – дружество-майка, притежаващо 81.45 % от капитала на Адара АД.
3. Алма Грийнхаусес ООД – дъщерно дружество с 95 % участие.
4. Хит Имоти София ЕООД – дъщерно дружество със 100 % участие.
5. Ритейл парк Мисионис ЕООД - дъщерно дружество със 100 % участие.
6. Ключов управленски персонал – членовете на Съвета на директорите.

Резултати от дейността

Финансовият резултат от дейността на Адара АД за 2020 г. е печалба в размер на 645 хил. лв. (2019 г.: 556 хил. лв. печалба).

Сумата на активите на Дружеството към 31 декември 2020 г. е 79 263 хил. лв. (2019 г.: 82 000 хил. лв.), от които нетекущи – 40 801 хил. лв. (2019 г.: 40 989 хил. лв.). Намалението се дължи главно на събрани търговски и други вземания, в т.ч. от свързани лица и отчетени продажби в краткосрочните финансови активи.

Сумата на пасивите на Дружеството към 31 декември 2020 г. е 75 563 хил. лв. (2019 г.: 78 945 хил. лв.), от които нетекущи - 48 450 хил. лв. (2019 г.: 50 408 хил. лв.) и текущи в размер на 27 113 хил. лв. (2019 г.: 28 537 хил. лв.). Намалението се дължи главно на погасена главница и лихви по облигационен заем.

Собственият капитал на Дружеството към 31 декември 2020 г. е на стойност 3 700 хил. лв. (2019 г.: 3 055 хил. лв.). Увеличението се дължи на текущата печалба.

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.

В условията на международна нестабилност, породена и от надигания се тероризъм, политическият риск зависи от мерките, които правителството предприема за противодействие и за ограничаване на негативните ефекти от кризата. Икономическата и фискална политика на правителството е насочена към:

- постигане на трайна макроикономическа устойчивост;
- стимулиране конкурентоспособността на икономиката;
- подобряване качеството на социалните системи и стандарта на живот.

Макроикономически рискове:

Икономиката на България като малка държава е силно зависима от европейската и световната икономика. Подобрението на водещите индикатори за еврозоната формират очаквания за нейното бавно и постепенно възстановяване след пандемията от Covid-19.

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

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

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

Пазарните обеми, както и маржове се очаква да продължат да бъдат под натиск, независимо от очакваното възстановяване на икономиката.

Очакванията за бизнес климата са предпазливо оптимистични.

Все още най-голямата част от икономическия растеж се дължи на ударното усвояване на европейски средства.

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 на международните пазари на суровини се очаква да се повиши под продължителното влияние на пандемията от Covid-19.

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 ни засяга анализа на услугите, които се предлагат от Адара АД, 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 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.

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 ни 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

АДАРА АД

Годишен доклад за дейността

31 декември 2020 г.

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 ни 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 ни 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 ни 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 подзаконовите 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. Към 31 декември 2020 г. Дружеството не е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по банковите си заеми, които са с променлив лихвен процент. Всички други финансови активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти.

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.

Възнаграждения на членовете на Съвета на Директорите

АДАРА АД

Годишен доклад за дейността

31 декември 2020 г.

- Надя Ангелова Добрева - Председател на СД - начислени възнаграждения – 5 хил. лв., изплатени възнаграждения – 4 хил. лв., осигуровки – 1 хил. лв.
- Станислав Василев Василев - Член на СД и изпълнителен директор - начислени възнаграждения – 10 хил. лв., изплатени възнаграждения – 8 хил. лв., осигуровки – 4 хил. лв.
- Гергана Петрова Станчева - Член на СД - начислени възнаграждения – 5 хил. лв., изплатени възнаграждения – 3 хил. лв., осигуровки – 2 хил. лв.

Придобити, притежавани и прехвърлени акции на Дружеството от членове на Съвета на Директорите

Членовете на Съвета на Директорите не притежават акции на Дружеството.

Участие на членовете на Съвета на Директорите в търговски дружества

- ✓ Станислав Василев Василев – изпълнителен директор и член на Съвета на директорите в Адара АД - до 11.01.2021 г.
- Не участва в управлението на други дружества;
- ✓ Надя Ангелова Добрева – председател на Съвета на директорите в Адара АД:
- “Алма Грийнхаусес” ООД – управител, ЕИК 148149898;
- ✓ Гергана Петрова Станчева – член на Съвета на директорите в Адара АД
- Не участва в управлението на други дружества;

Допълнителна информация по Наредба № 2/17 септември 2003 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:

	Пояснение	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Резултат от операции с финансови активи	4	34	107
Нетна печалба от последващи оценки на финансови активи	5	772	1 155
Приходи от лихви по предоставени заеми	9	747	835
Приходи от обезщетения по договори	9	1 702	2 438
Други финансови приходи	9	1 865	961
Финансови приходи		5 120	5 496

АДАРА АД

Годишен доклад за дейността

31 декември 2020 г.

През 2020 г. са отчетени приходи в размер на 1 160 лв., представляващи 22.66 % от приходите на Дружеството, като същите са реализирани от един контрагент, който не е свързано лице за Дружеството..

Приходите от дивиденди в размер на 1 839 хил. лв., представляващи 35.92 % от приходите са реализирани от едно от дъщерните дружества на Адара АД.

Разходи с относителен дял надхвърлящ 10 на сто от разходите са отчетени към един контрагент, несвързано лице в размер на 652 хил. лв.

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

Информация за сключени съществени сделки и събития

През 2020 г. Адара АД сключва предварителен договор за продажба на дъщерно дружество. Започната е процедура и е изготвен План за преобразуване по учредяване на еднолично дружество с ограничена отговорност чрез отделяне от Адара АД /преобразуващо се дружество/. Планът за преобразуване е проверен от регистриран одитор.

На проведено Общо събрание на облигационерите е взето решение за намаление на лихвения процент на емитирана от Дружеството облигационна емисия.

През 2020 г. Управителният съвет на Българската народна банка одобри прилагането на дългов мораториум с ограничен срок на действие. Утвърденият мораториум осигурява възможност за промени в графика за изплащане на главницата и/или лихвите по задълженията по банкови кредити, без да се променят ключови параметри по кредитния договор. В тази връзка Адара АД прие възможността, предоставена по смисъла на Реда за отсрочване и уреждане на изискуеми задължения към банки и дъщерните им дружества – финансови институции, във връзка с въведеното на 13 март 2020 г. от Народното събрание извънредно положение, произтичащо от пандемията от Covid-19, като отсрочи плащанията на главницата по банковия заем за срок от 6 месеца (от м. септември 2020 г. до м. февруари 2021 г.).

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 81.45% от капитала на Адара АД чрез Астер 2000 ЕООД.
2. Астер 2000 ЕООД – дружество-майка, притежаващо 81.45 % от капитала на Адара АД.
3. Алма Гриинхаусес ООД – дъщерно дружество с 95 % участие.
4. Хит Имобилиен София ЕООД – дъщерно дружество със 100 % участие.
5. Ритейл парк Мисионис ЕООД - дъщерно дружество със 100 % участие.
6. Ключов управленски персонал – членовете на Съвета на директорите.

В пояснение Error! Reference source not found. на Годишния индивидуален финансов отчет на Дружеството са оповестени сделките със свързани лица.

През отчетната 2020 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 сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване на 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 2020 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 недвижим имот, инвестиции в дъщерни дружества, капиталово търгуеми ценни книжа.

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни дружества:

1. Алма Гринхаусес ООД – дъщерно дружество с 95 % участие.
2. Хит Имобилиен София ЕООД – дъщерно дружество със 100 % участие.
3. Ритейл парк Мисионис ЕООД - дъщерно дружество със 100 % участие.

Информацията е оповестена в Пояснение **Error! Reference source not found.** на Годишния индивидуален финансов отчет на Дружеството.

Дружеството притежава дялове в договорен чуждестранен фонд с цел доходност. Придобитите дялове се отчитат по справедливата им стойност към съответната дата, съобразно котирана пазарна цена за един дял. Информацията е оповестена в пояснение **Error! Reference source not found.** на Годишния индивидуален финансов отчет на Дружеството.

Адара АД притежава краткосрочни финансови активи оповестени с пояснение 14 на Годишния индивидуален финансов отчет на Дружеството.

Основните източници на финансиране на дейността на Адара АД през отчетната 2020 г. са постъпления от дивиденди, договори с ангажимент за обратно изкупуване на финансови инструменти, получени вземания по договори.

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.

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

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

АДАРА АД

Годишен доклад за дейността

31 декември 2020 г.

по ред особен залог върху 50 000 дружествени дяла на Адара в Хит Имобилиен, първи по ред особен залог върху търговските вземания на Хит Имобилиен.

През 2020 г. Управителният съвет на Българската народна банка одобри прилагането на дългов мораториум с ограничен срок на действие. Утвърденият мораториум осигурява възможност за промени в графика за изплащане на главницата и/или лихвите по задълженията по банкови кредити, без да се променят ключови параметри по кредитния договор. В тази връзка Адара АД прие възможността, предоставена по смисъла на Реда за отсрочване и уреждане на изискуеми задължения към банки и дъщерните им дружества – финансови институции, във връзка с въведеното на 13 март 2020 г. от Народното събрание извънредно положение, произтичащо от пандемията от Covid-19, като отсрочи плащанията на главницата по банковия заем за срок от 6 месеца (от м. септември 2020 г. до м. февруари 2021 г.).

На 20.12.2017 г. Дружеството е емитирало облигации на обща стойност 15 000 хил. лв., с фиксиран лихвен процент 6,75 % и падеж 20.12.2026 г. С решение на Общо събрание на облигационерите, проведено на 27.11.2020 г. фиксираният лихвен процент е променен на 3.60%. Промяната влиза в сила от 20.12.2020 г. Лихвените плащания са на шестмесечие. Плащанията на главницата са дължими след юни 2020 г. на шестмесечни вноски. За обезпечаването на емисията облигации е сключена застраховка „Разни финансови загуби“. Неконвертируемите облигации на Дружеството се отчитат по амортизирана стойност. Салдото към 31.12.2020 г. включва 13 500 хил. лв. главница, 53 хил. лв. лихва и 318 хил. лв. скonto от разходи по сделката. Считано от 19.06.2018 г., облигациите на Дружеството са допуснати до търговия на Българската Фондова Борса.

Информация относно задълженията е подробно оповестена в 21 и 22 на Годишния индивидуален финансов отчет на Дружеството.

Информация относно вземанията е подробно оповестена в пояснения 15 и 16 на Годишния индивидуален финансов отчет на Дружеството.

През отчетния период дъщерните дружества на Адара АД не са били заемодатели или заемополучатели.

Информация относно сключените от Астер 2000 ЕООД (дружество - майка), в качеството му на заемополучател, договори за заем с посочване на условията по тях.

Към 31.12.2020 г. дружеството - майка има следните договори за заем в качеството му на заемополучател:

- Шест заема от търговски дружества на обща стойност 715 хил. лв. със срок на погасяване през 2021 г. Заемите са отпуснати при фиксиран лихвен процент при пазарни условия;
- Задължение към собственика в размер на 2 405 хил. лв. по един заем, със срок на погасяване през 2021 г. Заемът е с фиксиран лихвен процент при пазарни условия;
- Задължения във връзка с договори за продажба на ценни книжа с ангажимент за обратно изкупуване на определена дата, с фиксиран брой и фиксирана цена в размер на 20 657 хил. лв. Договорените лихвени проценти за периода между датата на прехвърляне и обратното придобиване на ценни книжа са в рамките на пазарните нива. Крайните срокове за плащане са през 2021 г.

Информация относно сключените от Астер 2000 ЕООД (дружество - майка), в качеството му на заемодател, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на условията по тях.

Към 31.12.2020 г. дружеството - майка има следните договори за заем в качеството му на заемодател:

- Вземанията по предоставени заеми на търговски предприятия в размер на 32 хил. лв. включват два заема, предоставени от Дружеството. Те се олихвяват с фиксиран лихвен процент при пазарни условия. Всички заеми се краткосрочни и са с падеж през 2021 г.

- Вземания във връзка с договори за продажба на ценни книжа с ангажимент за обратно изкупуване на определена дата, с фиксиран брой и фиксирана цена в размер на 3 972 хил. лв. Договорените лихвени проценти за периода между датата на прехвърляне и обратното придобиване на ценни книжа са в рамките на пазарните нива. Крайните срокове за плащане са през 2021 г.

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

През разглеждания отчетен период не е емитирана нова емисия 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 31.12.2020 г. е 3 700 хил.лв, а привлечените средства от облигационна емисия и банков заем в размер на 50 619 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.

Финансовият 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 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 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.

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.

Събития след края на отчетния период

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

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

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

На 11.01.2021 г. на проведено извънредно общо събрание на акционерите е избран за член на Съвета на директорите Дамян Иванов Димитров и е освободен Станислав Василев Василев.

АДАРА АД

Годишен доклад за дейността

31 декември 2020 г.

На проведено събрание на съвета на директорите на Адара АД за Изпълнителен директор и представляващ Адара АД е избран Дамян Иванов Димитров.

Решенията са вписани в ТРРЮЛНЦ на 18.01.2021 г.

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

През месец март 2021 г. е продадено новоучреденото дъщерно дружество Ритейл парк Мисионис ЕООД. Очакванията на ръководството е вписването в ТРРЮЛНЦ да приключи до 31.03.2021 г.

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

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

Дата: 24 март 2021 г.

Изпълнителен директор

/Дамян Димитров/



Приложение № 11 към Наредба № 2
Във връзка с чл. 32, ал. 1, т. 4

Информация относно публичното дружество:

1. Структура на капитала на дружеството, включително ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка, с посочване на различните класове акции, правата и задълженията, свързани с всеки от класовете акции, и частта от общия капитал, която съставлява всеки отделен клас.

Към 31 декември 2020 г. капиталът на Дружеството е 91 347 лв., разпределен в 91 347 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.

2. Ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер.

Съгласно Устава на „Адара“ АД акциите на Дружеството се прехвърлят свободно, без ограничения или условия, при спазване на изискванията на действащото законодателство за сделки с налични ценни книжа.

3. Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите.

		2020	
		Брой акции	%
Астер 2000 ЕООД	гр. София	74 406	81.45
Физически лица		16 941	18.55
		91 347	100.00

4. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права.

„Адара“ АД няма акционери със специални контролни права.

5. Системата за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служители на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях.

„Адара“ АД няма изградена такава система. При необходимост от въвеждането на такава, ще се следват всички изисквания и разпоредби по ТЗ и ЗППЦК.

6. Ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас или системи, при които със сътрудничество на дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите.

„Адара“ АД няма ограничения върху правата на глас на акционерите или изградена посочена система.

7. Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

Не са известни споразумения между акционери, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

8. Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на дружеството и относно извършването на изменения и допълнения в устава.

"Адара" АД има едностепенна система на управление. Органите на Дружеството са Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите. Съгласно Устава на "Адара" АД в компетенциите на Общото събрание е да изменя и допълва устава, да преобразува и прекратява дружеството, да увеличава и намалява капитала на дружеството, да избира и освобождава членовете на Съвета на директорите. Съветът на директорите на Дружеството се избира от Общото събрание за срок от 5 (пет) години, като първият Съвет на директорите се избира за срок от 3 (три) години. Членовете на Съвета могат да бъдат преизбирани без ограничения. След изтичане на мандата им, членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нов съвет.

9. Правомощията на управителните органи на дружеството, включително правото да взема решения за издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството.

Правомощията на Съвета на директорите са подробно описани в Устава на Дружеството.

10. Съществени договори на дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите, когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на дружеството; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона.

"Адара" АД няма сключени съществени договори, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане.

11. Споразумения между дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

Не съществуват споразумения между "Адара" АД и членовете на Съвета на директорите или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

Дата: 24.03.2021 г.

Изпълнителен директор:


Делян 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 (ЗНФО) 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 Адара 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 Адара 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 нито едно 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, обезпечават 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 законови 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 неспостигане 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 Съвета 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 08 септември 2020 г., по писмено предложение на Съвета на директорите е избран одитор, които да завери годишния финансов отчет на Дружеството за 2020 г. – одиторско предприятие Кроу България Оudit 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 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 e-Register както и на корпоративния сайт на Дружеството – [www. adarajsc.eu](http://www.adarajsc.eu)

На корпоративния сайт на Адара 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

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.

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;

През 2020 г. са извършени следните промени, свързани с придобиване или продажба на акции на Дружеството, които достигат, надхвърлят или падат под една от следните граници от 10 %, 20 %, 1/3, 50 % и 2/3 от правата на глас на Дружеството за периода по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО:

През 2020 г. 81.45 % от капитала на Адара АД преминава от Теа инвестмънт ООД/старо наименование Бети ООД/ в Астер 2000 ЕООД.

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

Акционер	31 декември 2020 г.			31 декември 2019 г.		
	Брой акции с право на глас	% от капитала	Начин на притежаване	Брой акции с право на глас	% от капитала	Начин на притежаване
Теа инвестмънт ООД/старо наименование Бети ООД/	-	-	-	74 406	81.45	Пряко
Астер 2000 ЕООД	74 406	81.45	Пряко	-	-	-
Физически лица	16 941	18.55	Пряко	16 941	18.55	Пряко
		100.00			100.00	

4.2. 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.

4.3. 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 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.

4.4. 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 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 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.

4.5. 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:

- 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.

Не са осъществявани промени в състава на Съвета на директорите на Адара АД през 2020 г.

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.

За своята дейност Съветът на директорите изготвят отчет за управлението и годишен 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. 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 2020 г.

През 2020 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 2020 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 2020 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 2020 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, 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 са както следва:

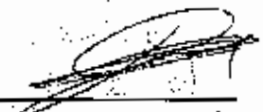
- наблюдава процеса на финансово отчитане и представя препоръки и предложения, за да се гарантира неговата ефективност;
- наблюдава ефективността на вътрешната контролна система, на системата за управление на риска и на дейността по вътрешен одит по отношение на финансовото отчитане в одитираното предприятие;
- 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;
- 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.

Дата 24 март 2021 г.

Изпълнителен директор:


/Дамян Димитров/

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите на
Адара АД

Адрес: гр. София п.к. 1712
бул. Александър Малинов № 75

Доклад относно одита на индивидуалния финансов отчет

Мнение

Ние извършихме одит на индивидуалния финансов отчет на Адара АД („Дружеството“), съдържащ индивидуалния отчет за финансовото състояние към 31 декември 2020 г. и индивидуалния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, индивидуалния отчет за промените в собствения капитал и индивидуалния отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към индивидуалния финансов отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществени счетоводни политики.

По наше мнение, приложения индивидуален финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2020 г. и 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).

База 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 Дружеството 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 (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България,

като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база 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 индивидуалния финансов отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на индивидуалния финансов 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 проведеня от нас одит
Задължения по получен заем – оценка, класификация и пълнота Както е представено в Пояснение 21 към индивидуалния финансов отчет, към 31 декември 2020 г. Дружеството отчита получен заем от търговска банка в размер на 37 385 хил. лв. (31 декември 2019 г.: 38 104 хил. лв.). Въз основа на нашето разбиране за дейността на Дружеството, ние идентифицирахме като ключов одиторски въпрос задълженията по получен заем, както и спазването на условията, свързани с него. Задълженията по получен заем са ключов въпрос за нашия одит, с оглед спазване на изискванията по заемите в условията на глобалната икономическа обстановка, породена от ограниченията, наложени против разпространението на пандемията от Covid-19	По време на нашия одит одиторските процедури включваха, без да се ограничават до: • преглед на договора за заем за ключови или съществени параметри като главница, лихвен процент, краен срок на погасяване, обезпечение, погасителен план и финансови условия по договора, както и преглед на другите допълнителни споразумения към договорите и обръщане на внимание на условията за забава на плащанията и случаите на неизпълнение; • преглед на информацията относно активите, заложи като обезпечение по заема; • анализ и други аналитични процедури, свързани със структурата, състава и класификацията на задълженията по заема; • процедури по същество по отношение на коректността на начислените разходи за лихви;

Ключов одиторски въпрос**Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран по време на одита**

- проследяване на плащанията на главници, лихви и такси за управление във връзка с получения заем;
- преглед за пълнота, целесъобразност и адекватност на оповестяванията в индивидуалния финансов отчет, по отношение представянето на задълженията по заема, съгласно изискванията на МСФО, приети от ЕС

Друга информация, различна от индивидуалния финансов 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, изготвени от ръководството, съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва индивидуалния финансов отчет и нашия одиторски доклад, върху него, която получихме преди датата на нашия одиторски доклад.

Нашето мнение относно индивидуалния 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 индивидуалния 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 индивидуалния 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 и лицата, натоварени с общо управление за индивидуалния финансов отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с МСФО, приложими в 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 длъжаци се на измама или грешка.

При изготвяне на индивидуалния финансов 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 Дружеството 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 индивидуалния финансов отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали индивидуалния финансов отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали длъжаци се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско 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 неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания 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, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този 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 неправилни отчитания в индивидуалния финансов отчет, независимо дали длъжаци 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 база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено

неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, 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.
- 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 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 в индивидуалния 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 Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на индивидуалния финансов отчет, включително оповестяванията, и дали индивидуалния финансов отчет представя основополагащите за него 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 предприетите действия за елиминиране на заплахите или **приложените** 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 индивидуалния 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 последици от това **действие** биха **надвишили** ползите от гледна точка на обществения интерес от тази комуникация.

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

Допълнителни въпроси, които поставят за докладване Законът за счетоводството и Законът за публичното предлагане на ценни книжа

В **допълнение** на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от индивидуалния финансов отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността и декларацията за корпоративно управление, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“ на **професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)**“. 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. 13 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:

- а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен **индивидуалният финансов отчет**, съответства на **индивидуалния финансов отчет**.

- б) 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) В декларацията за корпоративно управление за финансовата година, за която е изготвен индивидуалния 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 индивидуалния 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

Информацията относно сделките със свързани лица е оповестена в Приложение 23 към индивидуалния финансов отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на индивидуалния 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 финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2020 г., 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 индивидуалния 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 индивидуалния финансов отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на индивидуалния финансов отчет“, включват оценяване дали индивидуалния 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 индивидуалния финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2020 г., 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 индивидуалния финансов отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно индивидуалния 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 Закона за независимия финансов одит

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

- Кроу България Одит ЕООД е назначено за задължителен одитор на индивидуалния финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2020 г. на Адара АД („Дружеството“) от общото събрание на акционерите, проведено на 30 септември 2020 г., за период от една година.
- Одитът на индивидуалния финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2020 г. на Дружеството представлява четвърти 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 Закона за независимия финансов одит.
- Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит 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 допълнителни услуги на Дружеството.

Георги Калоянов
Управител, Регистриран одитор отговорен за одита

Кроу България Одит ЕООД
Одиторско дружество

30 март 2021 г.
гр. София



Отчет за финансовото състояние

	Пояснение	31.12.2020 '000 лв.	31.12.2019 '000 лв.
Активи			
Нетекущи активи			
Инвестиции в дъщерни предприятия	12	39 078	39 077
Инвестиционни имоти	18	1 620	1 811
Други инвестиции	7	103	101
Нетекущи активи		40 801	40 989
Текущи активи			
Краткосрочни финансови активи	14	14 992	15 519
Търговски вземания	15	19 219	22 454
Вземания по предоставени заеми	16	2 203	2 441
Вземания от свързани лица	24	2 034	480
Пари и парични еквиваленти	17	14	117
Текущи активи		38 462	41 011
Общо активи		79 263	82 000
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	19.1	91	91
Други резерви	19.2	790	790
Неразпределена печалба		2 819	2 174
Общо собствен капитал		3 700	3 055
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни заеми	21	48 169	50 177
Отсрочени данъчни пасиви	13	281	231
Нетекущи пасиви		48 450	50 408
Текущи пасиви			
Търговски и други задължения	22	24 656	25 129
Краткосрочни заеми	21	2 450	3 398
Краткосрочни задължения към свързани лица	24	5	6
Пенсионни и други задължения към персонала	20.2	2	4
Текущи пасиви		27 113	28 537
Общо пасиви		75 563	78 945
Общо собствен капитал и пасиви		79 263	82 000

Съставил :
Гергана Станчева
Дата : 24 март 2021 г.

Изпълнителен директор:
Дамян Димитров

Съгласно доклад на независимия одитор от: 30 март 2021 г.
За Кроу България Одит ЕООД, Одиторско Дружество
Георги Калоянов
Управител, Регистриран одитор отговорен за одита

Поясненията към финансовия отчет от стр. 5 до стр. 38 представляват неразделна част от него.

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

	Пояснение	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Резултат от операции с финансови активи	4	34	107
Нетна печалба от последващи оценки на финансови активи	5	772	1 155
Други приходи/ (разходи), нетно	8	10	(223)
Разходи за външни услуги	6	(682)	(90)
Разходи за персонала	20.1	(44)	(51)
Промяна в справедлива стойност на инвестиционни имоти	18	(191)	-
(Загуба)/Печалба от оперативна дейност		(101)	898
Финансови разходи	9	(3 518)	(4 548)
Финансови приходи	9	4 314	4 234
Печалба преди данъци		695	584
Разходи за данъци върху дохода	10	(50)	(28)
Печалба за годината от продължаващи дейности		645	556
Печалба за годината		645	556
Общо всеобхватен доход за годината		645	556
Доход на акция:		лв.	лв.
Основен доход на акция:	11.1	7,06	6,09

Съставил :
Гергана Станчева
Дата : 24 март 2021 г.

Изпълнителен директор:
Дамян Димитров

Съгласно доклад на независимия одитор от: 30 март 2021 г.:
За Кроу България Одит ЕООД, Одиторско Дружество
Георги Калоянов
Управител, Регистриран одитор отговорен за одита

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 2020 г.	91	790	2 174	3 055
Печалба за годината			645	645
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	645	645
Салдо към 31 декември 2020 г.	91	790	2 819	3 700
Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2019 г.	91	790	1 618	2 499
Печалба за годината			556	556
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	556	556
Салдо към 31 декември 2019 г.	91	790	2 174	3 055

Съставил :
Гергана Станчева
Дата : 24 март 2021 г.

Изпълнителен директор:
Дамян Димитров

Съгласно доклад на независимия одитор от: 30 март 2021 г.:
За Кроу България Одит ЕООД, Одиторско Дружество
Георги Калоянов
Управител, Регистриран одитор отговорен за одита

Отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 31 декември

Пояснение	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от продажба на инвестиции	12 271	24 745
Плащания към доставчици	(692)	(50)
Придобиване на инвестиции	(29 755)	(14 202)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(44)	(47)
Постъпления от възстановени данъци	-	353
Плащания за данъци	(14)	(9)
Други плащания от оперативна дейност, нетно	46	(103)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(18 188)	10 687
Инвестиционна дейност		
Придобиване на имоти, машини и съоръжения	-	(2 592)
Продажба на дъщерни предприятия-аванс	1 600	-
Постъпления от възстановени аванси	3 522	610
Придобиване на дъщерни предприятия	(1)	(39 073)
Предоставени заеми	(62)	(2 987)
Постъпления от предоставени заеми	142	1 897
Получени лихви	638	292
Получени дивиденди	2 357	425
Други плащания от инвестиционна дейност	1 224	(22)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	9 420	(41 450)
Финансова дейност		
Получени заеми	16 406	55 126
Плащания по получени заеми	(4 813)	(21 665)
Плащания на лихви и други	(2 928)	(2 590)
Нетен паричен поток от финансова дейност	8 665	30 871
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(103)	108
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	117	11
Печалба/ (Загуба) от валутна преоценка на пари и парични еквиваленти	-	(2)
Пари и парични еквиваленти в края на годината	14	117

Съставил :
Гергана Станчева
Дата : 24 март 2021 г.

Съгласно доклад на независимия одитор от: 30 март 2021 г.:
За Кроу България Одит ЕООД, Одиторско Дружество
Георги Калоянов
Управител, Регистриран одитор отговорен за одита

Изпълнителен директор:
Дамян Димитров

Пояснения към финансовия отчет

1. Предмет на дейност

Основната дейност на „Адара“ АД е търговия с ценни книжа, покупка на стоки или други вещи с цел да ги препродаде в първоначален, преработен или обработен вид, търговско представителство и посредничество, комисионни сделки, други спомагателни бизнес услуги, отдаване под наем и управление на недвижими имоти на Дружеството и всякаква друга дейност, която не е забранена от закона. Дружеството е регистрирано с решение от 30.09.1991 г. на Бургаски Окръжен съд по дело № 6611/1991 г. Единния идентификационен код е 102046474.

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

То се управлява от Съвет на директорите, който към 31.12.2020 г. се състои от трима членове.

- Станислав Василев Василев – изпълнителен директор;
- Надя Ангелова Добрева – председател на Съвета на директорите;
- Гергана Петрова Станчева – член на Съвета на директорите;

Към 31.12.2020 г. дружеството се представлява и управлява от Изпълнителния директор – Станислав Василев Василев.

Към 31.12.2020 г. в Дружеството е наето едно лице на трудов договор.

На 11.01.2021 г. на проведено извънредно общо събрание на акционерите е избран за член на Съвета на директорите Дамян Иванов Димитров и е освободен Станислав Василев.

На проведено събрание на Съвета на директорите на Адара АД за Изпълнителен директор и представляващ Адара АД е избран Дамян Иванов Димитров.

Решенията са вписани в ТРРЮЛНЦ на 18.01.2021 г.

Дружеството е ограничено отговорен съдружник в Алма Гриинхаусес ООД, със седалище гр. Варна, ул. „Доктор Железкова“ № 3, където притежава 95 % от дяловете.

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

На 11.12.2020 г. Адара АД учредява дъщерно дружество Ритейл парк Мисионис ЕООД, със седалище гр. София, бул. „Александър Малинов“ № 75, където притежава 100 % от дяловете.

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

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

Основа за изготвяне на финансовия отчет

1.1. База за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни

счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2019 г.), освен ако не е посочено друго.

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

Този финансов отчет е индивидуален. Дружеството съставя и консолидиран финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС), в който инвестициите в дъщерни предприятия са отчетени и оповестени в съответствие с МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“.

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

В началото на 2020 г. поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. На 11 март 2020 г. Световната здравна организация обяви и наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). На 13 март Народното събрание на Република България обяви извънредно положение за срок от 1 месец - до 13 април 2020 г.

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Промени в счетоводната политика

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

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

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

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

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

Промените са свързани със следните стандарти:

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

3. Счетоводна политика

3.1. Общи положения

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

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

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

3.2. Представяне на финансовия отчет

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

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

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

3.3. Инвестиции в дъщерни предприятия

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

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

3.4. Сделки в чуждестранна валута

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

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

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

3.5. Приходи от договори с клиенти

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

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

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

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

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

3.5.1 Приходи от лихви и дивиденди

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

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

3.6. Оперативни разходи

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

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

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

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

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

3.7. Разходи за лихви и разходи по заеми

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

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

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

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

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

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

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

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се посочват в намаление на балансовата сума на активите от тази единица. За всички активи на Дружеството ръководството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Обезценка, призната в предходен период, се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

3.9. Инвестиционни имоти

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

Модел на справедливата стойност

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земя, която се държи за получаване на приходи от наем и за увеличение на капитала, по модела на справедливата стойност.

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

Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или от продажба на даден инвестиционен имот се признава в индивидуалния отчет за печалбата или загубата на ред „Нетна печалба / (Загуба) от последващи оценки на финансови активи“.

3.10. Финансови инструменти

3.10.1 Признаване и отписване

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

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

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

3.10.2 Класификация и първоначално оценяване на финансовите активи

Първоначално финансовите активи се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата и търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент. Първоначалната оценка на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата не се коригира с разходите по сделката, които се отчитат като текущи разходи. Първоначалната оценка на търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент представлява цената на сделката съгласно МСФО 15.

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

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

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

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

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

3.10.3 Последващо оценяване на финансовите активи

Финансови активи по амортизирана стойност

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

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

Тази категория включва недеривативни финансови активи като: заеми и вземания с фиксирани или определими плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната

лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен. Дружеството класифицира в тази категория парите и паричните еквиваленти/ паричните средства, търговските и други вземания.

Търговски вземания

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти по договори за вземания, договори с ангажимент за обратно изкупуване на финансови инструменти и сделки по операции с ценни книжа, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Дружеството държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата

Финансови активи, за които не е приложим бизнес модел „държани за събиране на договорните парични потоци“ или бизнес модел „държани за събиране и продажба“, както и финансови активи, чиито договорни парични потоци не са единствено плащания на главница и лихви, се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

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

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

3.10.4 Обезценка на финансовите активи

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

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

Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват заеми и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност и по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, търговски вземания, активи по договори, признати и оценявани съгласно МСФО 15, както и кредитни ангажименти и някои договори за финансова гаранция (при емитента), които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

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

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

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

12-месечни очаквани кредитни загуби се признават за първата категория, докато очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за втората категория. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на Дружеството и паричните потоци, които тя действително очаква да получи („паричен недостиг“). Тази разлика е дискотирана 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 индивидуалния отчет за финансовото състояние като намаление на брутната стойност на вземанията, а разходите от обезценката и приходите от върнати обезценки се представят в индивидуалния отчет за печалбата или загубат и другия всеобхватен доход на ред „Други приходи/ (разходи), нетно“.

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

Значително увеличение на кредитния риск

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

3.10.5 Класификация и оценяване на финансовите пасиви

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

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако Дружеството не е определило даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва, с изключение на деривативи и финансови пасиви, които са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата (с изключение на деривативни финансови инструменти, които са определени и ефективни като хеджиращ инструмент).

Всички разходи свързани с лихви и, ако е приложимо, промени в справедливата стойност на инструмента, които се отчитат в печалбата или загубата, се включват във финансовите разходи или финансовите приходи.

3.10.6 Договори за продажба и обратно изкупуване на ценни книжа

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

Аналогично, когато Дружеството 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 индивидуалния отчет за финансовото състояние.

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

3.11. Данъци върху дохода

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

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

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

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

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи. Относно преценката на ръководството за вероятността за възникване на бъдещи облагаеми доходи, чрез които да се усвоят отсрочени данъчни активи, вижте пояснение 3.17.3

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

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

3.12. Пари и парични еквиваленти

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

3.13. Собствен капитал и резерви

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Резерви

Резервите на дружеството се образуват от разпределяне на финансовите му резултати за съответния период, след облагането им с данък върху печалбата, от емитиране на акции или реализиране на бизнес комбинации, в които дружеството е страна. Резервите на дружеството могат да се използват само с решение на Общото събрание на акционерите, съгласно Търговския закон и Устава на дружеството.

Дивиденди

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

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

Доход на акция

Доходът на една акция се изчислява на основата на нетната печалба за периода и общия брой на обикновените поименни акции на дружеството

3.14. Задължения към наети лица

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

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

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

3.15. Провизии, условни пасиви и условни активи

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

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

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

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

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

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи. Те са описани заедно с условните задължения на Дружеството в пояснение 26.

3.16. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в Пояснение 3.17.

3.17.1 Отсрочени данъчни активи

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

3.17. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

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

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

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

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

3.17.2 Обезценка на нефинансови активи

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

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

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

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се посочват в намаление на балансовата сума на активите от тази единица. За всички активи на Дружеството ръководството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Обезценка, призната в предходен период, се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

3.17.3 Измерване на очаквани кредитни загуби

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

Очакваните кредитни загуби са вероятностно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Дружеството. Очакваните кредитни загуби са дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент за закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка).

3.17.4 Оценяване по справедлива стойност

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на финансови инструменти и нефинансови активи. При прилагане на техники за оценяване, ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден инструмент. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период. Активите на Дружеството, оценявани по справедлива стойност са представени в пояснение 29.

4 Резултат от операции с финансови активи

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

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Приходи от продажба на финансови активи	169	1 003
Разходи по продажба на финансови активи	(135)	(896)
	<u>34</u>	<u>107</u>

5 Нетна печалба от последващи оценки на финансови активи

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Печалба от преоценка на финансови активи	1 589	2 788
Загуба от преоценка на финансови активи	(817)	(1 633)
	<u>772</u>	<u>1 155</u>

6 Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Консултантски услуги	(653)	(18)
Независим финансов одит	(19)	(22)
Регулаторни такси	(3)	(16)
Лицензирана оценка	(5)	(31)
Други	(2)	(3)
	<u>(682)</u>	<u>(90)</u>

7 Други инвестиции

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

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Финансови активи отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата :		
▶ Акции и дялове	103	101
	<u>103</u>	<u>101</u>

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

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

8 Други приходи/ (разходи), нетно

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

9 Финансови приходи и разходи

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

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

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

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

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

10 Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2019 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Печалба/(загуба) за периода преди данъци	695	584
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци върху дохода	(70)	(58)
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	(42)	(117)
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	289	258
Данъчна загуба	(177)	(83)
(Разход)/приход за данъци върху дохода, в т.ч.:		
Текущ данък	-	-
Отсрочени данъчни приходи / (разходи):		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	(50)	(28)
Разходи за данъци върху дохода	(50)	(28)

11 Доход на акция

11.1 Доход на акция

Основният доход на акция е изчислен, като за числител е използвана нетната печалба, подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството.

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

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

11.2 Дивиденди

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

12 Инвестиции в дъщерни предприятия

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни предприятия:

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

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

През 2019 г. Дружеството придобива 100% от дяловете на „Хит 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 31.12.2020 г. Дружеството е възложило изготвянето на оценка на търговско предприятие от независим лицензиран оценител с цел да определи възстановимата стойност на инвестицията. Методите и техниките за оценяване се базират на два метода: метода на приходната стойност и метода на пазарните аналози. Метода на приходната стойност извежда стойност на базата на приходи и разходи, чрез прилагане на подходяща дисконтова норма към поредица от парични потоци за бъдещи периоди, които следва да бъдат приведени към настояща стойност. Метода на пазарните аналози се основава на ценова информация, получена от надеждни източници. При прилагане на метода, оценителят трябва да извърши сравнителен анализ на качествените и количествените сходства и разлики между сравнимите обекти и оценявания обект. При необходимост се правят корекции, като тези корекции трябва да бъдат обосновани и оповестени.

Оценителският екип счита, че прилагането на тези два метода отразяват най-точно стойността на оценяваното търговско дружество към отчетната дата.

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

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

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

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

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

13 Отсрочени данъчни активи и пасиви

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

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2020	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2020
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Текущи активи			
Инвестиции	231	50	281
	231	50	281
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(35)		(52)
Отсрочени данъчни пасиви	266		333
Нетно отсрочени данъчни пасиви/(активи)	231		281

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

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2019	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2019
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Текущи активи			
Инвестиции	203	28	231
	203	28	231
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(51)		(35)
Отсрочени данъчни пасиви	254		266
Нетно отсрочени данъчни пасиви/(активи)	203		231

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

14 Краткосрочни финансови активи

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

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

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

Регистрираните акции са номинирани в български лева и в евро.

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

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

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

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

15 Търговски и други вземания

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

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

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

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

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

16 Вземания по предоставени заеми

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Вземания по търговски заеми, брутна сума преди обезценка	2 220	2 312
Вземания по други заеми, брутна сума преди обезценка	6	152
Коректив за очаквани кредитни загуби	(23)	(23)
Финансови активи, нетно	<u>2 203</u>	<u>2 441</u>

Всички вземания по предоставени заеми са краткосрочни и са отпуснати при пазарни лихвени нива. Всички вземания по предоставени заеми на Дружеството са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение и е приложен опростен подход за определяне на очакваните кредитни загуби към края на периода. Съответната обезценка е призната в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Други приходи/ (разходи), нетно“.

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

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Салдо към 1 януари	(23)	(15)
Коректив за очаквани кредитни загуби	(19)	(20)
Възстановяване на загуба от обезценка	19	12
Салдо към 31 декември	<u>(23)</u>	<u>(23)</u>

17 Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Парични средства в банки:		
- български лева	14	117
Пари и парични еквиваленти	14	117

Дружеството притежава парични средства, които представляват внесена сума за гаранция за управление на Съвета на директорите, която към 31.12.2020 г. е в размер на 4 хил. лв.

18 Инвестиционни имоти

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

Модел на справедливата стойност

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

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

Дружеството няма наложени тежести върху инвестиционните си имоти.

19 Собствен капитал

19.1 Акционерен капитал

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

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

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

	31 декември 2020	31 декември 2020	31 декември 2019	31 декември 2019
	Брой акции	%	Брой акции	%
Теа Инвестмънт ООД	-	-	74 406	81.45
Астер 2000 ЕООД	74 406	81.45	-	-
Други физически лица	16 941	18.55	16 941	18.55
	91 347	100	91 347	100

19.2 Други резерви

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

20 Възнаграждения на персонала

20.1 Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

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

20.2 Пенсионни и други задължения към персонала

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

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

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

21 Заеми

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

Към 31.12.2020 г. Дружеството е получило краткосрочни заеми в размер на 951 хил. лв., в това число лихви – 14 хил. лв. (Към 31.12.2019 г. краткосрочни заеми в размер на 1 385 хил. лв., в това число лихви – 34 хил. лв.).

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

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

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

През 2020 г. Управителният съвет на Българската народна банка одобри прилагането на дългов мораториум с ограничен срок на действие. Утвърденият мораториум осигурява възможност за промени в графика за изплащане на главницата и/или лихвите по задълженията по банков кредити, без да се променят ключови параметри по кредитния договор. В тази връзка Адара АД прие възможността, предоставена по смисъла на Реда за отсрочване и уреждане на изискуеми задължения към банки и дъщерните им дружества – финансови институции, във връзка с въведеното на 13 март 2020 г. от Народното събрание извънредно положение, произтичащо от пандемията от COVID-19, като отсрочи плащанията на главницата по банковия заем за срок от 6 месеца (от м. септември 2020 г. до м. февруари 2021 г.).

На 20.12.2017 г. Дружеството е емитирало облигации на обща стойност 15 000 хил. лв., с фиксиран лихвен процент 6,75 % и падеж 20.12.2026 г. С решение на Общо събрание на облигационерите, проведено на 27.11.2020 г. фиксираният лихвен процент е променен на 3.60%. Промяната влиза в сила от 20.12.2020 г. Лихвените плащания са на шестмесечие. Плащанията на главницата са дължими след юни 2020 г. на шестмесечни вноски. За обезпечаването на емисията облигации е сключена застраховка „Разни финансови загуби“. Неконвертируемите облигации на Дружеството се отчитат по амортизирана стойност. Салдото към 31.12.2020 г. включва 13 500 хил. лв. главница, 53 хил. лв. лихва и 318 хил. лв. скonto от разходи по сделката. Считано от 19.06.2018 г., облигациите на Дружеството са допуснати до търговия на Българската Фондова Борса.

Пасиви, възникващи от финансовата дейност на Дружеството

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

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

* Другите изменения включват начисления на лихви.

22 Търговски и други задължения

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Текущи:		
Задължения по договори с ангажимент за обратно изкупуване на финансови инструменти	21 732	21 674
Получени аванси	1 600	-
Търговски и други задължения	1 278	2 963
Задължения по договори за вземания	46	492
Финансови пасиви	24 656	25 129
Текущи търговски и други задължения	24 656	25 129

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

През месец октомври 2020 г. Дружеството е получило аванс за продажба на дялове от новоучредяващо се дъщерно дружество Кабакум истейтс ЕООД. Новото дружество се създава с преобразуване чрез отделяне. Сделката за продажба на дяловете на новоучреденото дружество е финализирана към датата на заверка на индивидуалния финансов отчет (пояснение 31).

23 Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват собствениците, дъщерни предприятия, и ключов управленски персонал.

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

23.1 Сделки със собствениците

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Приходи от лихви	40	-

23.2 Сделки с дъщерни предприятия

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Приходи от дивиденди	1 839	918
Постъпления от дивиденди	2 331	426

23.3 Сделки с ключов управленски персонал

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

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	(20)	22
Разходи за социални осигуровки	(5)	5
Общо краткосрочни възнаграждения	(25)	27
Общо възнаграждения	(25)	27

24 Разчети със свързани лица в края на годината

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

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

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

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

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

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Текущи		
Задължения към:		
ключов управленски персонал	5	6
Общо текущи задължения към свързани лица	5	6
Общо задължения към свързани лица	5	6

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

25 Безналични сделки

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

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

26 Условни активи и условни пасиви

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

27 Категории финансови активи и пасиви

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

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

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

28 Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Дружеството вижте Пояснение 27. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

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

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

28.1 Анализ на пазарния риск

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

28.1.1 Валутен риск

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

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

28.1.2 Лихвен риск

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

Анализ на чувствителността на паричните потоци за инструменти с променлива лихва

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

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

28.1.3 Други ценови рискове

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

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

28.2 Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложено на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като напр. при предоставянето на заеми, инвестиции в облигации и други. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

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

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

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

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

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

28.3 Анализ на ликвидния риск

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

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

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

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

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

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

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

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

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

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

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

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

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

29 Оценяване по справедлива стойност

29.1 Оценяване по справедлива стойност на финансови инструменти

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

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

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

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

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

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

Определяне на справедливата стойност

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

Борсово търгувани ценни книжа и облигации

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

Определяне на справедливата стойност

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

Техники за оценяване и значими ненаблюдаеми входящи данни

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

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

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

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

29.2 Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

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

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

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

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

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

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

30 Политики и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

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

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

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

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

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

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

31 Събития след края на отчетния период

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

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

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

На 11.01.2021 г. на проведено извънредно общо събрание на акционерите е избран за член на Съвета на директорите Дамян Иванов Димитров и е освободен Станислав Василев.

На проведено събрание на съвета на директорите на Адара АД за Изпълнителен директор и представляващ Адара АД е избран Дамян Димитров.

Решенията са вписани в ТРРЮЛНЦ на 18.01.2021 г.

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

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

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

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

32 Одобрение на индивидуалния финансов отчет

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