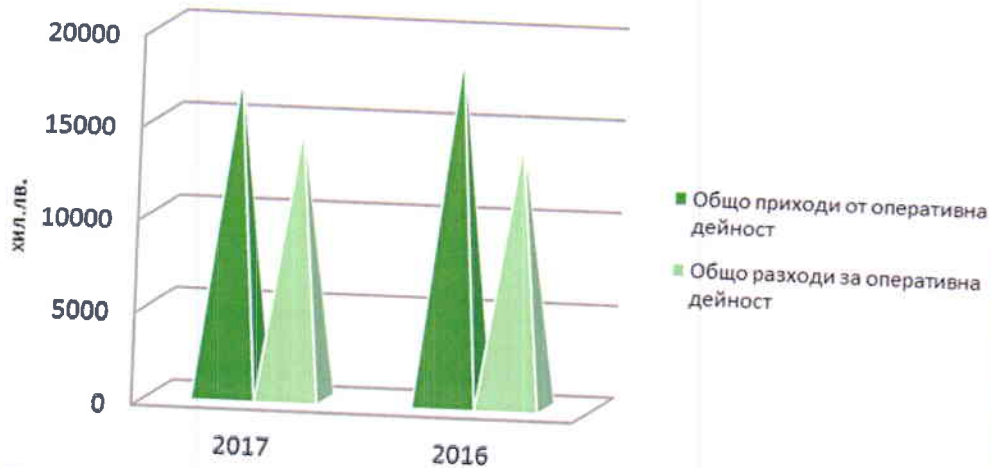
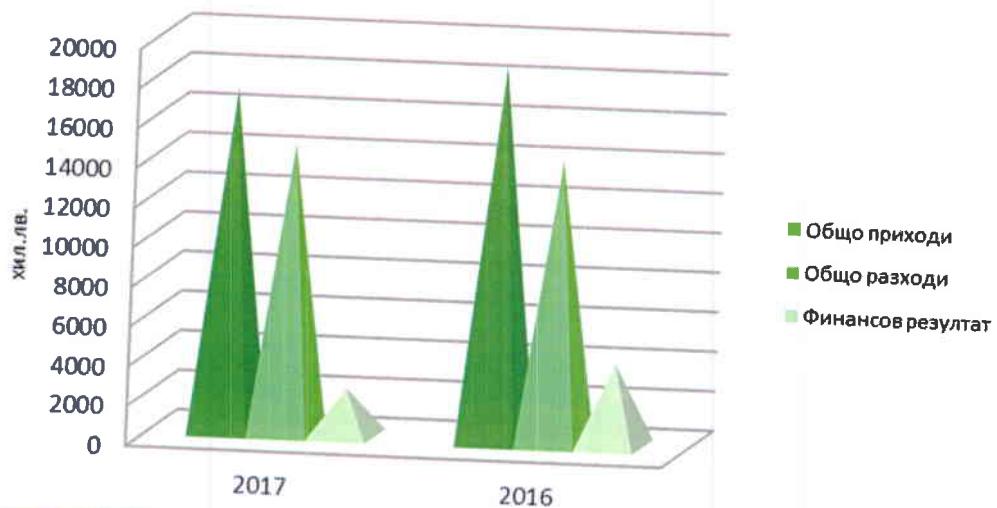


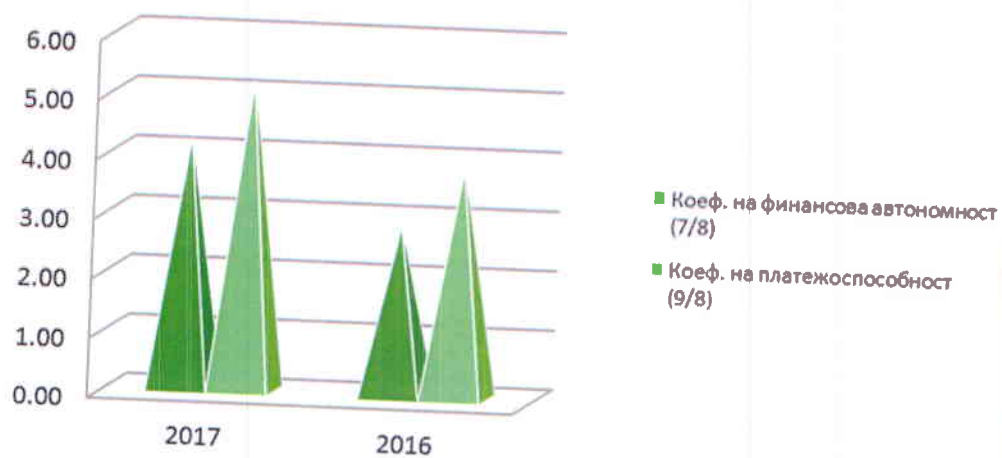
Приходи и разходи от оперативна дейност

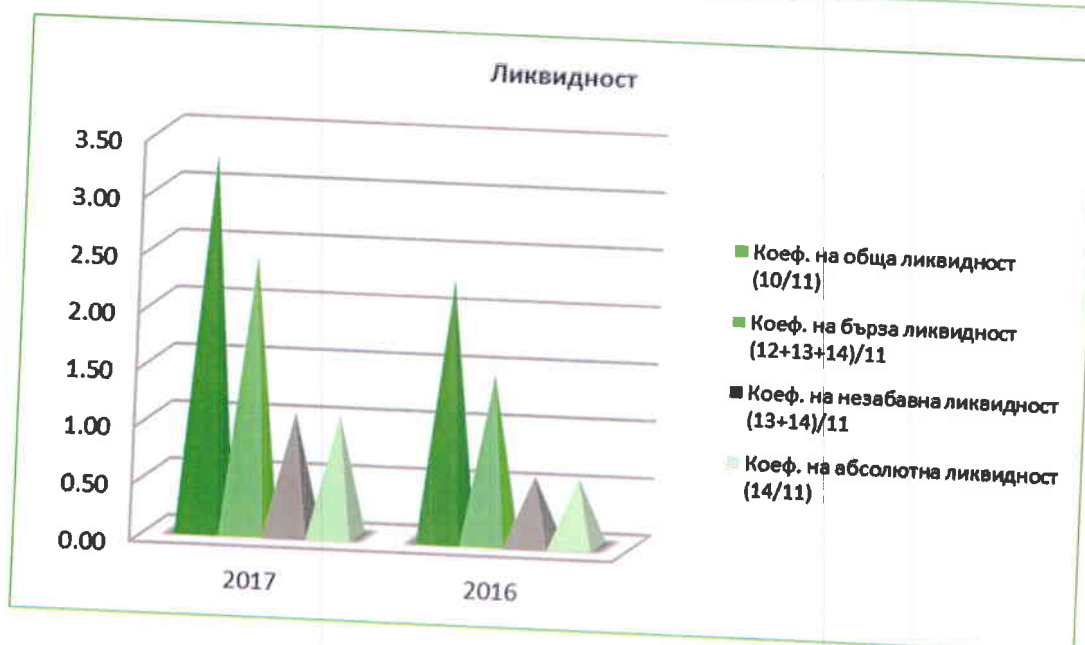
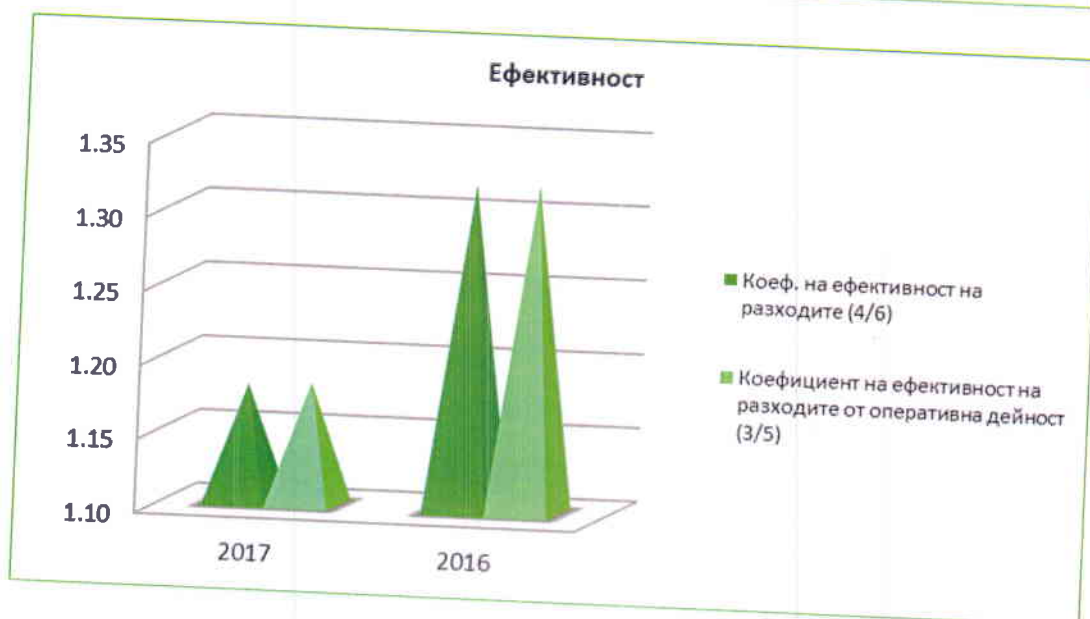
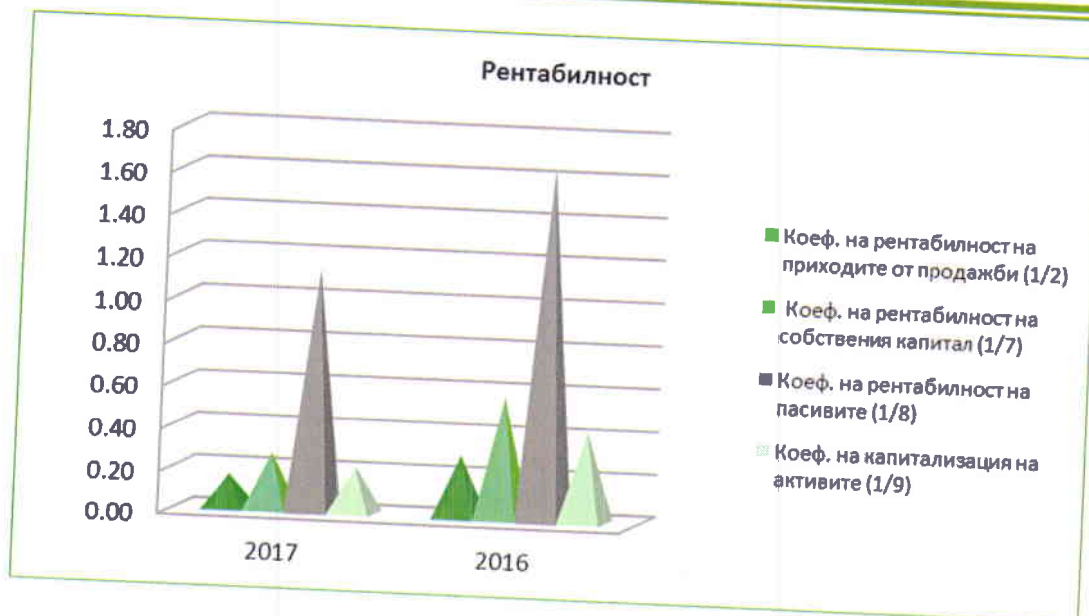


Приходи, разходи и финансов резултат



Финансова независимост





ХАРАКТЕРИСТИКА НА ДЕЙНОСТТА

Основните източници на приходи са от производство, изкупуване и реализация на селскостопанска продукция (гъши дроб, месо, субпродукти и странични животински продукти от патици), отглеждане и клане на патици, търговска дейност и отдаване под наем на складови площи и офиси. От 2018г. действа и собствен фуражен завод за производство на смески за изхранване на отглежданите водоплаващи птици.

Продуктите и услугите се реализират както на вътрешния пазар, така и извън страната - предимно за страни от Европейския съюз (Румъния, Белгия, Германия, Франция).

От реализираните нетни приходи от продажби за 2017г. приблизително 21% от приходите са от директни продажби, а 79% са приходи, реализирани чрез посреднически фирми.

За целите на оценката е извършен обстоен анализ на приходите за 2017г. и 2016г. по видове:

Реализирани приходи от продажби (хил.лв.)			
по видове приходи	2017	2016	изменение %
Приходи от продажби на продукцията	12092	11553	105%
Приходи от продажба на стоки	1817	1530	119%
Приходи от продажба на услуги	823	998	82%
Други приходи от продажби	2487	4790	52%
Общо приходи от продажби	17219	18871	91%



ПРОИЗВОДИТЕЛНОСТ НА ТРУДА

Година	Брой социално осигурени лица по месеци												Средногодишен брой социално осигурени лица
	януари	февруари	март	април	май	юни	юли	август	септември	октомври	ноември	декември	
2017	146	145	145	144	147	148	145	144	145	149	147	147	146
2016	146	146	146	149	149	146	146	145	148	149	147	145	147
2015	144	147	147	145	144	143	137	141	144	141	144	142	143
2014	148	148	147	147	147	147	149	145	145	142	145	145	146
2013	150	150	151	152	149	148	146	146	147	152	151	148	149
2012	142	141	142	143	140	147	149	154	151	148	148	146	146
2011	133	135	136	137	138	143	139	138	140	141	141	142	139

* - данните са от Информационна система АПИС-регистър



(лева)

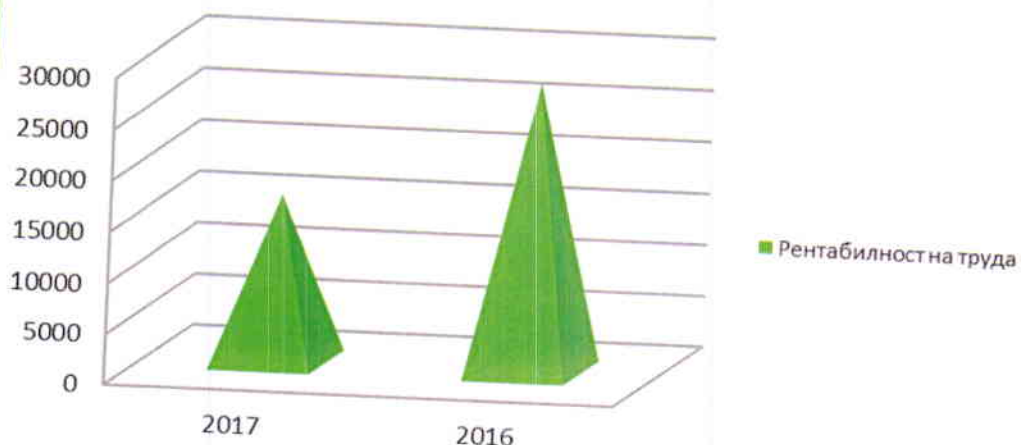
Производителност на труда		
Години	2017	2016
Средносписъчен състав	146	147
Нетни приходи от продажби	14 732 000	14 081 000
Нетни приходи от продажби / 1 лице	100904	95789



(лева)

Рентабилност на труда		
Години	2017	2016
Средносписъчен състав	146	147
Финансов резултат	2 367 000	4 129 000
Финансов резултат / 1 лице	16212	28088

Рентабилност на труда
(финансов резултат спрямо 1 лице от средносписъчния състав на персонала)



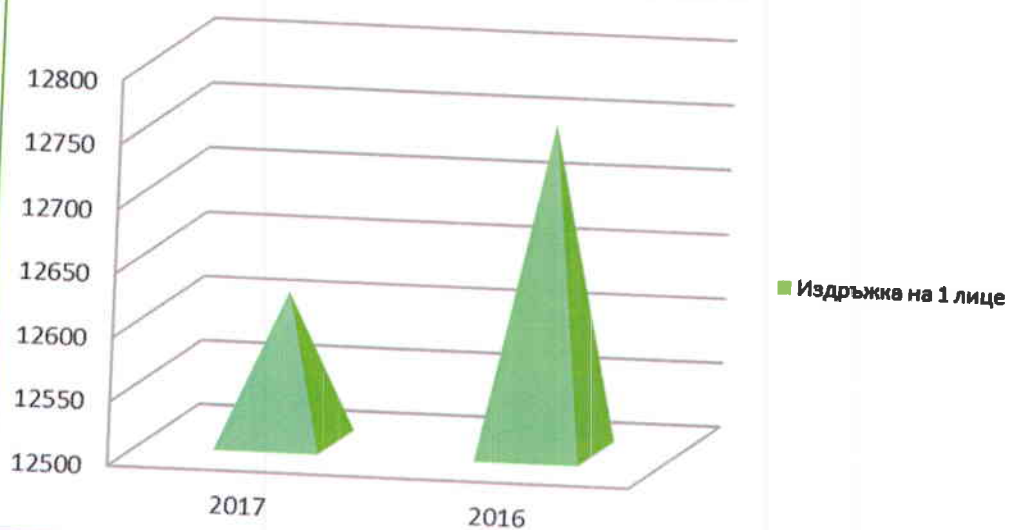
Издръжка на едно лице от средносписъчния състав на персонала

(лева)

Година	2017	2016
Персонал	146	147
Възнаграждения и осигуровки*	1 842 000	1 875 000
Издръжка на 1 лице, лв.	12616	12755

* От отчета за приходите и разходите

Издръжка на 1 лице от персонала



Години		(лева)	
		2017	2016
Издръжка на едно лице от персонала		12 616	12 755
Производителност на труда (спрямо нетни приходи от продажби)		100 904	95 789
Рентабилност на труда (спрямо финансов резултат)		16 212	28 088



БИЗНЕС ПРОГРАМА ЗА РАЗВИТИЕ НА "Агропласмент-92-В" АД

Бизнес програмата за развитие на "Агропласмент-92-В" АД е разработена на база намеренията на ръководството и поставените стратегически цели, и анализ на финансово-икономическото състояние на дружеството, пазарната ситуация, макро- и микроикономическата среда, обществената среда и нагласи.

Акцент в Бизнес програмата за развитие на "Агропласмент-92-В" АД е насочване на маркетинговите усилия за поддържане на изградената положителна репутация на дружеството. Позиционирането на дружеството на пазара, постигнатият пазарен дял, наличният постоянен клиентски пакет и резервите в производителността на труда са база за ефективното развитие и генериране на положителни парични потоци от осъществяваната дейност.

Програмата за развитие на "Агропласмент-92-В" АД предвижда реализирането на конкретни цели, насочени към разширяване на съществуващите пазарни позиции и идентифициране на нови продуктови възможности. В резултат ще се постигне ефективно функциониране на дружеството.

Мисия

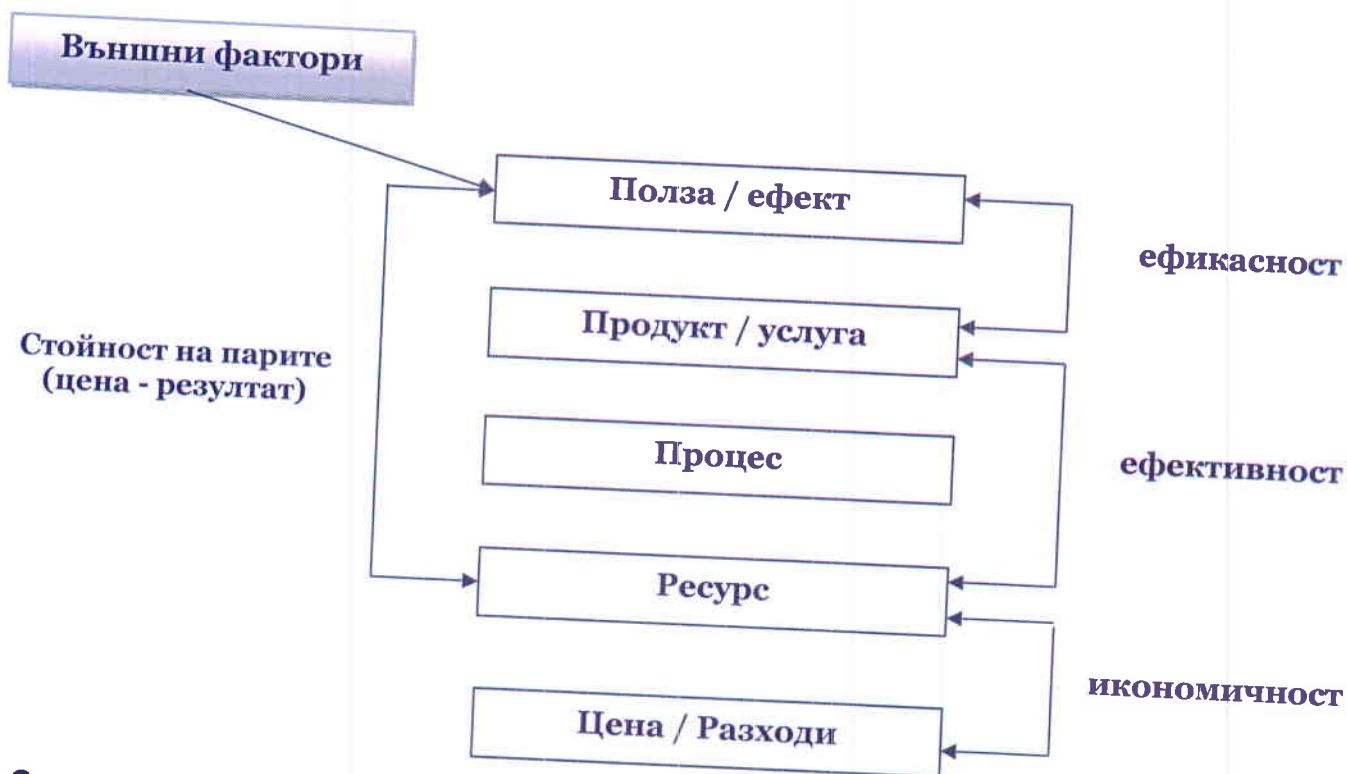
„Отглеждане, произвеждане и осигуряване на висококачествена храна и деликатеси.“

Стратегия

Ключовата стратегията, заложена в Бизнес програмата, е разгръщане потенциала на дружеството и насочване на ресурси към високоефективно производство. Водещите принципи, които се следват са:

- **икономичност** - измерва придобиването с най-малки разходи на необходимите финансови, трудови и материални ресурси за осъществяване на дейността при спазване на изискванията за количество и качество на ресурсите.
- **ефективност** - измерва степента, в която са постигнати заявените цели, т.е. измерва постигането на оптимални резултати от използваните ресурси при осъществяване на дейността.
- **ефикасност** - измерва степента на постигане на заявените цели при съпоставяне на действителните и очакваните резултати от дейността. Ефикасността посочва връзката между постигнатия резултат/ефект и реализираните продукти.

- **качество на продукта** - е съвкупност от свойства и характеристики, които притежава даден продукт, определящи способността му да задоволи установени или предполагаеми потребности на потребителя. Качеството на продуктите има два аспекта: единият се отнася до самия продукт, а другият - до ефекта/резултата. Качеството на продукта е неразделно от оценката на ефективността и е компонентът, който най-силно въздейства върху потребителите.



Стратегическо поведение

- Поддържане на стратегия на пазарна диверсификация.
- Активно поведение за запазване на съществуващите клиенти и спечелване на нови такива.

Стратегически цели

Рязко снижаване на загубите при отглеждането и огушването на птиците.

Дългосрочни цели

➤ Маркетингови

- Целево насочване на маркетинговата стратегия на дружеството, концентриране на маркетинговите усилия върху поддържане на създадената група от клиенти и създаване бизнес клиенти извън групата в дългосрочен план.

➤ Финансови

- Своевременно погасяване на задълженията към доставчици и контрагенти;
- Гъвкаво управление на разходите за осъществяване на оперативната дейност и приоритетно ориентиране към тяхното оптимизиране.
- Постигане на оптимална за отрасъла ефективност от дейността на дружеството.
- *Човешки ресурси*
- Поддържане на оптимална структура на управление на дружеството;

Краткосрочни цели

- Повишаване удовлетвореността на клиентите;
- Усъвършенстване на системата за управление на качеството;
- Въвеждане на ERP-система, обхващаща цялостната технологична и организационна линия.

Обхват и резултат от изпълнение на бизнес програмата

Изпълнението на бизнес програмата обхваща всички основни аспекти на дейността на дружеството:



- Постигане на висока ефективност от дейността на дружеството.
- Постигане на пълна обезпеченост с контроли.
- Добър социален статус на работещите в дружеството.
- Грижа за печалбите, имиджа, клиентите и персонала.

ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА

След като анализирахме финансовото и имущественото състояние на "Агропласмент-92-В" АД и целта на оценяването - извеждане цена на акции, които ще участват в сделка по прехвърлянето им между свързани лица, считаме, че най-целесъобразните методи за оценка на пазарната стойност на 100% от собствения капитал на дружеството са:

Метод на чистата стойност на активите

Методът по принцип се прилага за „действащи“ предприятия, където в структурата на активите дълготрайните материални и нематериални активи имат най-висок относителен дял. Относителният дял на дълготрайните материални и нематериални активи на "Агропласмент-92-В" АД в общата сума на актива към 30.09.2018 г. е 16,7%.

Изхождайки от целта на настоящата оценка, високият бизнес потенциал на "Агропласмент-92-В" АД, заетият пазарен дял и ниският дял на дълготрайните материални и нематериални активи в общата сума на актива към 30.09.2018 г., считаме Методът на чистата стойност на активите за второстепенен.

Метод на дисконтиране на чистите парични потоци

Този метод за оценка се основава на перспективата за развитие на Дружеството – развитие и поддържане на пазарния дял, модификация на маркетинговата среда и постигане нарастване на приходите при стратегия за ефективно предприемаческо и мениджърско поведение при непрекъснати промени в пазарната и околната среда.

При прилагането на метода в основата на планирането на приходите за периода 2019г.-2023г. са заложили очакваните от ръководството постъпления, на база направените вече инвестиции, заетия пазарен дял и осигурените партньорски взаимоотношения на Европейския пазар.

Отчет за приходи и разходи – минало, настояще и бъдеще

Наименование на разходите	Сума /хил.лева/								
	2016	2017	30.09. 2018	2018	2019	2020	2021	2022	2023
А. РАЗХОДИ									
1. Намаление на запасите от продукция и незавършено производство	1 376	2 729							
2. Разходи за суровини, материали и външни услуги в т.ч.:	9 272	8 134	5 334	8 702	8 920	9 143	9 371	9 606	9 846
а) суровини и материали	6 939	6 058	3 943	6 505	6 668	6 834	7 005	7 180	7 360
б) външни услуги	2 333	2 076	1 391	2 197	2 252	2 309	2 366	2 425	2 486
3. Разходи за персонала, в т.ч.:	1 875	1 842	1 405	1 873	1 911	1 949	1 988	2 028	2 068
а) разходи за възнаграждения	1 629	1 580	1 195	1 593	1 625	1 658	1 691	1 725	1 759
б) разходи за осигуровки	246	262	210	280	286	291	297	303	309
4. Разходи за амортизация и обезценка, в т.ч.:	226	193	222	296	253	216	184	157	134
а) разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи, в т.ч.:	226	193	222	296	253	216	184	157	134
- разходи за амортизация	226	193	222	296	253	216	184	157	134
5. Други разходи, в т.ч.:	1 525	1 665	258	1 537	1 779	1 821	1 865	1 909	1 955
а) балансова стойност на продадени активи	1 403	1 575	227	1 496	1 689	1 731	1 775	1 819	1 865
Общо разходи за оперативната дейност	14 274	14 563	7 219	12 409	12 863	13 129	13 409	13 700	14 003
6. Разходи от обезценка на финансови активи, включително инвестициите, признати като текущи активи, в т.ч.:	4	30	3	4	4	4	4	4	4
- отрицателни разлики от промяна на валутни курсове	2	6	3	4	4	4	4	4	4
7. Разходи за лихви и други финансови разходи	28	31	7	9	30	30	30	30	30
Общо финансови разходи	32	61	10	13	34	34	34	34	34
Общо разходи за обичайната дейност	14 306	14 624	7 229	12 422	12 897	13 163	13 443	13 734	14 037
8. Печалба от обичайната дейност	4592	2 633	285	1 937	1 779	1 879	2 360	2 462	0
Общо разходи	14 306	14 624	7 229	12 422	12 897	13 163	13 443	13 734	14 037
9. Счетоводна печалба (общо приходи – общо разходи)	4 592	2 633	285	1 937	1 779	1 879	1 975	2 068	2 159
10. Разходи за данъци от печалбата	463	266							
11. Печалба	4 129	2 367	285	1 937	1 779	1 879	1 975	2 068	2 159
Всичко	18 898	17 257	7 514	14 359	14 676	15 042	15 418	15 802	16 196

Наименование на приходите	Сума /хил.лева/								
	2016	2017	30.09. 2018	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Б. ПРИХОДИ									
1. Нетни приходи от продажби в т.ч.:	14 081	14 732	6 413	13 995	14 345	14 704	15 072	15 448	15 835
а) продукция	11 553	12 092	5 661	11 487	11 775	12 069	12 371	12 680	12 997
б) стоки	1 530	1 817	259	1 726	1 769	1 814	1 859	1 905	1 953
в) услуги	998	823	493	782	801	821	842	863	885
2. Увеличение на запасите от продукция и незавършено производство			810						
4. Други приходи, в т.ч.:	4 790	2 487	218	291	298	305	313	321	329
- приходи от финансиране	171	206							
- резултат от апорт в дъщерно предприятие	2 669								
Общо приходи от оперативната дейност	18 871	17 219	7 441	14 286	14 643	15 009	15 385	15 769	16 163
5. Приходи от участия в дъщерни, асоциирани и смесени предприятия			28	28	0	0	0	0	0
6. Приходи от други инвестиции, заеми, признати като нетекущи (дългосрочни) активи									
7. Други лихви и финансови приходи, в т.ч.:	27	38	45	45	33	33	33	33	33
а) приходи от предприятия от група									
Общо финансови приходи	27	38	73	73	33	33	33	33	33
Общо приходи от обичайната дейност	18 898	17 257	7 514	14 359	14 676	15 042	15 418	15 802	16 196
8. Загуба от обичайната дейност	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Общо приходи	18 898	17 257	7 514	14 359	14 676	15 042	15 418	15 802	16 196
9. Счетоводна загуба (общо приходи – общо разходи)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10. Загуба	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Всичко	18 898	17 257	7 514	14 359	14 676	15 042	15 418	15 802	16 196

В резултат на извършения преглед на финансовите отчети към 30.09.2018г. и за предходните пет години, и предвид бизнес намеренията на мениджмънта, изготвения план за периода 2019 – 2023г., е направен при нарастване на приходите от основна дейност на верижна основа с 2,5%. Прогнозирането на приходите от продажби за 2018г. е направено на база финансовите отчети към 30.09.2018г. и очакванията на ръководството за достигане на 95% от нивата на оборотите за 2017г.

За целите на метода при планирането на разходите са приети следните допускания:

- стойността на разходите на дружеството за суровини и материали за периода 2018г.-2023г. е определена на 46,48% от стойността на генерираните приходи от продажби, базирайки се на средното съотношение „разходи за суровини и материали /приходи от продажби“ за периода 2015-2017г.;
- стойността на разходите за външни услуги за прогнозирания период е определена на 15,72% от стойността на генерираните приходи от продажби, базирайки се на средното съотношение „разходи за външни услуги/приходи от продажби“ за периода 2015-2017г.;
- стойността на разходите за персонала за периода 2019г.-2023г. е определена на база темп на нарастване на възнагражденията с 2% на верижна основа;
- прието е условието, че стойността на другите разходи на дружеството за прогнозирания период е 90 хил.лв., като е приета за постоянна величина на база стойността им за 2017г. и незначителният им размер;
- прието е условието, че разходите за амортизации за плановия период намаляват със същия темп, както стойностите им през 2017г. спрямо 2016г.;
- прието е условието, че балансовата стойност на продадените активи, отчитайки спецификата на бизнеса е, 12,07% от стойността на генерираните приходи от продажби, базирайки се на средното съотношение „балансирана стойност на продадени активи /приходи от продажби“ за периода 2013-2017г.;
- прието е, че стойността на дълготрайните активи на дружеството е постоянна величина;
- прието е, че стойността на финансовите разходи, предвид незначителния им размер за прогнозния период, са постоянна величина, определена на база средната им стойност за периода 2016-2017г.

За целите на метода на дисконтиране на паричните потоци е изчислена за 2017 г. величината на изменението на нетният оборотен капитал на дружеството. На база стойността на посочения показател е изчислено съотношението между нетния оборотен капитал и прогнозираните приходи. За прогнозния период 2019г. – 2023г. стойността на съотношението е приета за постоянна величина. Всички посочени изчисления са визуализирани в табличен вид:

	Показател	Формула	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.
	к.1	к.2	к.3	к.4	к.5	к.6	к.7	к.8	к.9
р.1	Приходи		17257	14359	14676	15042	15418	15802	16196
р.2	Краткосрочни активи		5867						
р.3	Краткотрайни пасиви		2039						
р.4	Нетен оборотен капитал	(р.2-р.3)	3 828	3185	3256	3337	3420	3505	3593
р.5	Съотношение оборотен капитал/приходи	(р.4/р.1)*100	22.18%	22.18%	22.18%	22.18%	22.18%	22.18%	22.18%
р.6	Изменение НОК	(к.Х на р.4 - к.Х-1 на р.4)		-643	70	81	83	85	87

Коефициентът на дисконтиране е получен по методиката на СРЕДНОПРЕТЕГЛЕНА ЦЕНА НА КАПИТАЛА /WACC/ с относителни тегла на собствения капитал 62,7 % и на привлечения 37,3%.

ДИСКОНТИРАНИ ПАРИЧНИ ПОТОЦИ

ДИСКОНТИРАНИ ПАРИЧНИ ПОТОЦИ

ПОКАЗАТЕЛИ		Базов период 30.09.2018г.	Прогнозни години						(хил.лв.)
			2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	
1	Приходи	7 514	14 359	14 676	15 042	15 418	15 802	16 196	
3	Разходи	7229	12 422	12 897	13 163	13 443	13 734	14 037	
4	Счетоводна печалба	285	1 937	1 779	1 879	1 975	2 068	2 159	
5	Данъци (10%)	29	194	178	188	197	207	216	
6	Чиста печалба	257	1 743	1 602	1 691	1 777	1 861	1 943	
7	Амортизации	222	296	253	216	184	157	134	
8	Брутни парични потоци	479	2 039	1 854	1 907	1 962	2 019	2 078	
9	Изм. на оборотния капитал	1 204	-643	70	81	83	85	87	
10	Изм. на ДА	0	0	0	0	0	0	0	
11	Общи инвестиционни разходи	1 204	-643	70	81	83	85	87	
12	Чисти парични потоци	-726	2 682	1 784	1 826	1 879	1 933	1 990	
13	Средногодишен ръст в следпрогнозния период (g)		4.5%						
14	Коефициент на дисконтиране WACC /r/		$WACC = K_b \cdot (1-T) \cdot B / (B+S) + K_s \cdot S / (B+S)$						
15	Дисконтови фактори $1/(1+r)^n$		0.10						
16	Настоящи стойности на паричните потоци		10%						
17	Терминална стойност		0.9091	0.8264	0.7513	0.6830	0.6209	0.5645	
18	Настояща стойност на терминалната стойност		2 438	1 474	1 372	1 283	1 200	1 123	
19	Чиста настояща стойност на обекта		$ЧПП_{2023} \cdot (1+g)/(r-g) = 37\,814$ $ТС \cdot ДФ_{2023} = 21\,345$						
20	Неоперативни активи в т.ч. застроени земи сгради		30 236						
21	Дълг към датата на оценка		0						
22	Справедлива пазарна стойност (19+20-21)		4 023						
			26 213						

ОЦЕНКА

на, "Агропласмент-92-В" АД, гр. Варна

по Метода на дисконтираните парични потоци:

> Окончателна стойност: 26 213 хил. лв. (двадесет и шест милиона двеста и тринадесет хиляди лв.)

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
за стойността на 100% от собствения капитал на
“Агропласмент- 92-В” АД, гр. Варна

След преценка на всички факти и обстоятелства свързани с оценката на “Агропласмент-92-В” АД, гр. Варна и на база определената стойност по Метода на дисконтираните парични потоци:

ОПРЕДЕЛЯМЕ
Пазарна стойност на 100% от собствения капитал
на “Агропласмент-92-В” АД, гр. Варна

26 213 хил. лв.
(двадесет и шест милиона двеста и тринадесет хиляди лв.)

Пазарна стойност на 1 акция от регистрирания капитал на
“Агропласмент -92-В” АД, гр. Варна (при 24 233 акции)

1081,71 лева
(хиляда осемдесет и един лева и 71 стотинки)

Дата, към която е валидно заключението за стойността: 30.09.2018г.

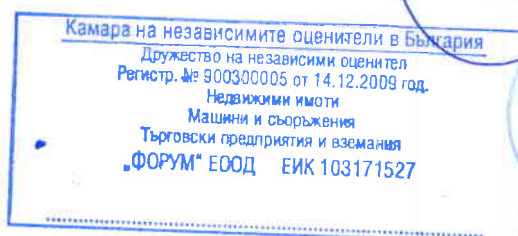
Настоящото заключение за крайна пазарна стойност на оценяваният обект няма императивен характер за Възложителя и/или други ползватели на оценката.

Настоящата експертна оценка съдържа 31 страници и е отпечатана в два еднообразни екземпляра - един за възложителя и един за изпълнителя.

Дата на изготвяне: 20.11.2018г.
гр. Варна

„ФОРУМ” ЕООД:
Управител:

/Руска Димитрова/



Сертификат

НА ДРУЖЕСТВО НА НЕЗАВИСИМ ОЦЕНИТЕЛ

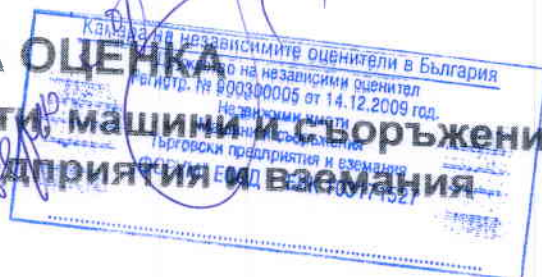
Рег. № 900300005 от 14 декември 2009 год.

„ФОРУМ” ЕООД

гр. Варна, ул. „Константин Павлов” № 6, община Варна

ЕИК 103171527

ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти, машини и съоръжения,
търговски предприятия и вземания



Списъкът на специализирания състав на дружеството е посочен на гърба на сертификата и е неразделна част от него.

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Лиценз № 10660 от 08.08.2005 год. от Агенцията за приватизация



Председател на УС на КНОБ