

Годишен индивидуален доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
Индивидуален финансов отчет

„Варна плод“ АД

31 декември 2021 г.

Съдържание

	Страница
Годишен индивидуален доклад за дейността	i
Доклад на независимия одитор	ii
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

Отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Нетекущи активи			
Нематериални активи	7	-	1
Инвестиции в дъщерни предприятия	8	15	15
Имоти, машини и съоръжения	6	96	110
Инвестиционни имоти	9	1 289	1 609
Дългосрочни вземания от свързани лица	2929	15 727	-
Отсрочени данъчни активи	10	283	256
Нетекущи активи		17 410	1 991
Текущи активи			
Материални запаси	11	173	85
Краткосрочни финансови активи	12	1 982	1 723
Вземания от свързани лица	29	1 322	16 657
Търговски и други финансови вземания	13	564	661
Предплащания и други активи	14	51	8
Вземания във връзка с данъци върху дохода		-	17
Пари и парични еквиваленти	15	7 146	6 166
		11 238	25 317
Общо активи		28 648	27 308
Собствен капитал			
Акционерен капитал	16.1	53	53
Резерви	16.2	26 574	25 910
Неразпределена печалба / (Натрупана загуба)		1 217	661
Общо собствен капитал		27 844	26 624
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Пенсионни и други задължения към персонала	17.2	18	19
Търговски и други задължения	19	16	16
Задължения по лизингови договори	18	-	1
Нетекущи пасиви		34	36
Текущи пасиви			
Търговски и други задължения	19	693	559
Пенсионни и други задължения към персонала	17.2	29	27
Задължения по лизингови договори	18	1	17
Краткосрочни задължения към свързани лица	29	9	9
Задължения за данъци върху дохода		38	36
Текущи пасиви		770	648
Общо пасиви		804	684
Общо собствен капитал и пасиви		28 648	27 308

Съставил:

Изпълнителен директор:

/Зоя Тодорова/

/Андрей Василев/

Дата: 29.03.2022 г.
С одиторски доклад

Грант Торнтон ООД, одиторско дружество, рег. номер 032
Марий Апостолов, управител, и регистриран одитор, отговорен за одита, рег. номер 488

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

	Пояснение	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Приходи от наеми	9	2 076	2 052
Приходи от договори с клиенти	20	1 002	979
Други приходи		1	43
Разходи за материали	21	(25)	(32)
Разходи за външни услуги	22	(784)	(721)
Разходи за персонала	17.1	(589)	(654)
Разходи за амортизация на нефинансови активи	6,7,9	(159)	(166)
Себестойност на продадените стоки и други текущи активи		(191)	-
Други разходи	23	(67)	(52)
Печалба от оперативна дейност		1 264	1 449
Коректив за очаквани кредитни загуби	33.2	(366)	(399)
Финансови разходи	24	(13)	(9)
Финансови приходи	24	362	358
Други финансови позиции	25	111	100
Печалба преди данъци		1 358	1 499
Разходи за данъци върху дохода	26	(141)	(145)
Печалба за годината		1 217	1 354
Друг всеобхватен доход			
Компоненти, които не се рекласифицират в печалбата или загубата:			
Преоценки на задълженията по планове с дефинирани доходи	17.2	3	-
Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци		3	-
Общо всеобхватен доход за годината		1 220	1 354
Доход на акция		лв.	лв.
Основен доход на акция			
Печалба от продължаващи дейности		23,09	25,69
Общо	27.1	23,09	25,69

Съставил:

Изпълнителен директор:

/Зоя Тодорова/

/Андрей Василев/

Дата: 29.03.2022 г.

С одиторски доклад

Грант Торнтон ООД, одиторско дружество, рег. номер 032

Марий Апостолов, управител, и регистриран одитор, отговорен за одита, рег. номер 488

Отчет за промените в собствения капитал за годината, приключваща на 31 декември

Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Други резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2021 г.	53	25 910	661	26 624
Печалба за годината	-	-	1 217	1 237
Друг всеобхватен доход	-	3	-	3
Общо всеобхватен доход за годината	-	3	1 217	1 220
Разпределение на печалба към резерви	-	661	(661)	-
Салдо към 31 декември 2021 г.	53	26 574	1 217	27 844

Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Други резерви	Неразпределена печалба/ (Натрупана загуба)	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2020 г.	53	25 910	(693)	25 270
Печалба за годината	-	-	1 354	1 354
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	1 354	1 354
Салдо към 31 декември 2020 г.	53	25 910	661	26 624

Съставил:

Изпълнителен директор:

/Зоя Тодорова/

/Андрей Василев/

Дата: 29.03.2022 г.
С одиторски доклад

Грант Торнтон ООД, одиторско дружество, рег. номер 032
Марий Апостолов, управител, и регистриран одитор, отговорен за одита, рег. номер 488

Отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 31 декември

	Пояснение	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		4 522	3 696
Плащания към доставчици		(1 757)	(1 401)
Плащания към персонал и осигурителни институции		(542)	(595)
Плащания за данък върху дохода		(166)	(149)
Получени и върнати депозити по търговски договори, нетно		23	17
Плащания за други данъци, нетно		(553)	(495)
Други плащания от оперативната дейност, нетно		(25)	(17)
Нетен паричен поток от оперативна дейност		1 502	1 056
Инвестиционна дейност			
Придобиване на имоти, машини и съоръжения		(84)	(3)
Придобиване на инвестиционни имоти		-	(42)
Придобиване на нематериални активи		-	(1)
Предоставени заеми		(411)	(88)
Постъпления от предоставени заеми		-	85
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		(495)	(49)
Финансова дейност			
Плащания по лизингови договори	18	(17)	(17)
Нетен паричен поток от финансова дейност		(17)	(17)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти		990	990
Пари и парични еквиваленти в началото на годината		6 166	5 175
Ефект от очаквани кредитни загуби		(10)	1
Пари и парични еквиваленти в края на годината		7 146	6 166
Пари и парични еквиваленти от продължаващи дейности	15	7 146	6 166

Съставил:

Изпълнителен директор:

/Зоя Тодорова/
Дата: 29.03.2022 г.
С одиторски доклад

/Андрей Василев/

Грант Торнтон ООД, одиторско дружество, рег. номер 032
Марий Апостолов, управител, и регистриран одитор, отговорен за одита, рег. номер 488

Пояснения към финансовия отчет

1. Предмет на дейност

Основната дейност на „Варна плод“ АД се състои в организация и извършване на тържищна дейност с пресни и преработени плодове и зеленчуци, хранителни стоки, цветя и свързаните с тази дейност услуги; отдаване под наем на складови, търговски, хладилни и административни площи; строителство или сделки с недвижими имоти за целите на дейността на Дружеството. Дружеството е регистрирано в Търговския регистър с ЕИК 103106697.

Дружеството е регистрирано като акционерно дружество в гр. Варна. Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. Варна, ул. "Академик Курчатов" №1.

„Варна плод“ АД е публично дружество съгласно Закона за публично предлагане на ценни книжа. Акциите на Дружеството са регистрирани на Българската фондова борса.

Дружеството е с едностепенна система на управление. Управлява се от Съвет на директорите в състав:

- Андрей Николаев Василев – Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите;
- Марин Великов Митев – член и председател на Съвета на директорите;
- Тихомир Иванов Митев – член на Съвета на директорите;
- Росица Николаева Кирязова – член на Съвета на директорите.

За отчетния период лицата, натоварени с общо управление във „Варна Плод“ АД, и упражняващи надзор над процеса на финансово отчитане, са както следва:

Одитен комитет в състав:

- Мая Велчева;
- Росица Кирязова;
- Светла Иванова

Броят на персонала към 31 декември 2021 г. е 19 човека. Средносписъчният брой на персонала е 17 души.

Основни акционери във „Варна Плод“ АД са "Слънце Стара Загора Трейд" ЕООД, гр. Варна с 38,03% акционерен дял към 31.12.2021 г. и „Елпром“ АД, гр. Варна с 53,27% акционерен дял към 31.12.2021 г.

Краен собственик е "Химснаб България" АД, регистрирано в гр. София, кв. Илиенци, ул. Складова база 1 с Булстат 115051489, чиито инструменти на собствения капитал се котират на Българска фондова борса.

2. Основа 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 2020 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“.

Извънредно положение в България от 13 март 2020 г. до 13 май 2020 г.

През отчетния период дейността на дружеството беше повлияна от световната пандемия от 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 11.03.2020 г. Световната здравна организация обяви наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). На 13 март 2020 г. Народното събрание взе решение за обявяване на извънредно положение за период от един месец. На 24 март 2020 г. парламентът прие „Закон за мерките и действията по време на извънредното положение, обявено с решение на Народното събрание от 13 март 2020 г., и за преодоляване на последиците (загл. доп. – ДВ, бр. 44 от 2020 г., в сила от 14.05.2020 г.)“. Впоследствие, извънредното положение бе удължено с още един месец и остана в сила до 13 май 2020 г.

Извънредна епидемична обстановка в България от 14 май 2020 г. до 31 март 2022 г.

На 13 май 2020 г. Министерският съвет обяви извънредна епидемична обстановка, считано от 14 май 2020 г., която беше удължавана периодически преди изтичането на срока ѝ. Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет, срокът на извънредната епидемична обстановка е удължен от правителството до 31 март 2022 г.

Ефект от Covid-19 върху финансовия отчет на предприятието през 2021 г.

С оглед предотвратяване на разпространението на коронавирус Covid-19, в началото на разразилата се пандемия през 2020 г. със Заповед на здравния министър на страната беше спряна работата на кооперативните пазари и цветните борси, но не и на стоковите тържища. Варна плод АД е единственото стоково тържище от такъв мащаб на територията на Североизточна България. 55 % от общо отчетените оперативни приходи през 2021 г. са генерирани от организация и извършване на тържищна дейност, като в тази сума са включени приходи от такси във връзка с осъществяването на тържищна дейност в размер на 501 хил. лв. и приходи от наеми на отдадени търговски и хладилни площи на територията на тържището в размер на 1 185 хил. лв. (които от своя страна представляват 57 % от общо отчетените приходи за наеми). Повечето от договорите с клиентите, ползващи площи на стоковото тържище, са безсрочни. През периода има само няколко прекратени и сключени нови договори за наем. През 2021 г. Дружеството не е договаряло отстъпки с наемателите на отдадените под наем административни и търговски площи под формата на намаление на размера на месечния наем, в резултат на тежкото въздействие на пандемията Covid-19 през годината.

Друга съществена част от оперативните приходи (29 %) на Дружеството е отдаване на имоти под наем извън територията на стоковото тържище. Наемателите, на които Дружеството отдава своите имоти под условията на оперативен лизинг, са дружества, осъществяващи дейност в хранителния, банковия, застрахователния и други сектори, за които нямаше и към момента не действат строги забрани за ограничаване и преустановяване на дейността. Договорите им са предимно безсрочни и дългосрочни.

През 2021 г. въпреки непредвидените мерки и ограничения, които се налагаха през годината, Дружеството разви участието си в инвестиционен проект за изграждане сграда, от която е договорено получаване на обезщетение под формата на имоти срещу отстъпено право на строеж. Реализираните от Дружеството приходи във връзка със сключени предварителни договори за продажба на апартаменти в процес на изграждане са в размер на 429 хил. лв. или 14 % от общите оперативни приходи на Дружеството. Ръководството е в процес на анализиране в каква степен специалната военна операция, водена от Русия на територията на Украйна, и негативните последици произтичащи от нея за строителния сектор, като драстични увеличаване на цената на желязото, както и неговите оскъдни наличности към момента, биха се отразили на крайните срокове на завършването на апартаментите за продажба.

Инвестицията в недвижими имоти остава единствената „крепост“ за спестяванията на хората, вземайки предвид българската народопсихология и последните събития на световните фондовите пазари. Въпреки епидемията и усложнената геополитическа обстановка към момента, цените на имотите остават сравнително стабилни. Дружеството не счита, че възстановимата стойност на притежаваните от него активи е по-ниска от тяхната балансова стойност, отчитайки негативните влияния от разразилата се пандемия от коронавирус Covid-19.

Като следствие от всичко гореизложено Дружеството не е освобождавало персонал и не е кандидатствало за финансиране по специалните програми за борба с въздействието от Covid-19. Но с оглед запазване здравето на своите служители са въведени строги хигиенно-санитарни мерки и мониторинг за тяхното спазване.

Към 31 декември 2021 г. и 31 декември 2020 г. Дружеството няма промяна в своите ликвидни потоци.

Прилагане на принципа-предположение за действащо предприятие

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 и негативните глобални икономически и хуманитарни последици от войната в Украйна.

Вероятно е да има и бъдещи въздействия върху дейността на Дружеството, свързани с бизнес модела, веригата на доставки, правните и договорните отношения, служителите, потребителите и оборотните средства в резултат на Covid-19. Първоначалното въздействие беше свързано с неизвестността от самата етимология на вируса, предприемане на мерки с оглед запазване здравето на персонала и неяснотата какви мерки ще бъдат предприети от страна на държавните органи.

При преценката на ръководството за спазване на принципа за действащо предприятие са взети всички налични факти и обстоятелства включително военния конфликт и евентуалния му ефект върху дейността на Дружеството, което събитие е подробно оповестено в пояснение 35.

В тези условия ръководството на Дружеството 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 индивидуалния финансов отчет.

Преценката на ръководството на Варна плод АД е, че принципът на действащо предприятие няма да бъде нарушен вследствие на евентуално влияние на коронавирус пандемията, поради факта че към настоящия момент и двете направления, в които осъществява дейността си- недвижими имоти, в частност отдаване под наем на собствени имоти, и приходи от тържищна дейност са сред отраслите, на които не са налагани законови ограничения. Техния темп на развитие ще зависи разбира се от психологическите нагласи на хората, бъдещите действия на държавните органи и неизвестността от наличие на нови щамове на коронавирус Covid-19 и все още неизвестните глобални последици от войната в Украйна.

3. Промени в счетоводната политика

3.1. Нови стандарти, влезли в сила от 1 януари 2021 г.

Дружеството прилага следните нови стандарти, изменения и разяснения, които са влезли в сила тази година и са както следва:

Изменения в МСФО 9, МСС 39, МСФО 4, МСФО 7 и МСФО 16 Реформа на референтните лихвени проценти – Фаза 2 в сила от 1 януари 2021 г., приети от ЕС

Измененията включват елементи, които засягат финансовото отчитане след реформата на референтния лихвен процент, включително замяната му с алтернативни референтни лихвени проценти. Публикуваните изменения разглеждат въпроси, които могат да засегнат финансовото отчитане, когато съществуващия референтен лихвен процент действително бъде заменен.

Изменения на МСФО 16 Лизинг: Намаления на наемите, свързани с Covid-19 след 30 юни 2021 г., в сила от 1 април 2021 г., приет от ЕС

Изменението от май 2020 г., което предоставяше на лизингополучателите освобождаване от необходимостта да третират свързаната с Covid-19 отстъпка в наема като модификация на лизинговия договор, вече ще може да се прилага до 30 юни 2022 г. Измененията в свързаните с Covid-19 намаления на наемите след 30 юни 2021 г. имат за цел:

- да позволят на лизингополучателите да прилагат практически целесъобразната мярка за намаленията в наемите, свързани с Covid-19 и по-специално плащанията, първоначално дължими на или преди 30 юни 2021 г.
- да изисква от лизингополучателите, прилагащ изменението да го направят за годишни финансови периоди започващи на или след 1 април 2021 г.
- лизингополучателите, прилагащи изменението, да го направят ретроспективно, признавайки кумулативния ефект от първоначалното прилагане на изменението като корекция на началното салдо на неразпределената печалба (или друг компонент на собствения капитал, ако е приложимо) в началото на годишния отчетен период, в който лизингополучателите за първи път прилагат изменението
- да посочат, че през отчетния период, в който лизингополучателите за първи път прилагат изменението, от тях не се изисква да оповестяват информацията, изисквана от параграф 28(e) от МСС 8.

Дружеството е приело и следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти и одобрени от ЕС, които са уместни и в сила за финансовите отчети на Дружеството за годишния период, започващ на 1 януари 2021 г., но нямат значително влияние върху финансовите резултати или позиции на Дружеството:

- МСФО 4 Застрахователни договори – отлагане на МСФО 9 в сила от 1 януари 2021 г., приет от ЕС
- МСФО 9, МСС 39, МСФО 7, МСФО 4 и МСФО 16 Реформа на референтния лихвен процент – Фаза 2 в сила от 1 януари 2021 г., приета от ЕС
- МСФО 16 Лизинг: Намаление на наемите, свързани с Covid-19 след 30 юни 2021 г., в сила от 1 април 2021 г., приет от ЕС

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

Към датата на одобрение на този 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 2021 г., и не са били приложени от по-ранна дата от 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.

Информация за тези стандарти и изменения, които имат ефект върху финансовия отчет на Дружеството, е представена по-долу.

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., приети от ЕС

- МСФО 3 Бизнес комбинации – извършена е актуализация на препратките към Концептуалната рамка с изменения на МСФО 3 Бизнес комбинации, без да се променят по същество отчетните изисквания.
- МСС 16 Имоти, машини и съоръжения – изменение на стандарта по отношение на „Приходи преди привеждането на актива в местоположението и в състоянието, необходими за неговата експлоатация“. Забранява се приспадането от стойността на даден имот, машини и съоръжения на всякакви приходи от продажба на произведена продукция, преди привеждането на този актив в местоположението и в състоянието, необходими за неговата експлоатация по начина, предвиден от ръководството. Вместо това предприятията признават приходите от продажбата на продукция и разходите за производството ѝ в печалбата или загубата.
- МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи – изменението касае промени в обременяващите договори. Разходите за изпълнение на договор се прецизират, като се уточнява, че „разходите за изпълнение на договор“ включват „разходите, които са пряко

свързани с договора“. Разходите, които са пряко свързани с договор, могат да бъдат или допълнителни разходи за изпълнението на този договор, или разпределение на други разходи, които са пряко свързани с изпълнението на договорите.

Годишни подобрения 2018-2020 г. в сила от 1 януари 2022 г., приети от ЕС

- МСФО 1 Прилагане за първи път на международните стандарти за финансово отчитане - Изменението позволява на дъщерно дружество, което прилага параграф Г16 (а) от МСФО 1, да оценява кумулативни разлики при прилагане за пръв път на МСФО, като използва стойностите, отчетени в консолидираните отчети от неговото предприятие майка, въз основа на датата на преминаване към МСФО на предприятието майка.
- МСФО 9 Финансови инструменти - Изменението изяснява кои такси включва предприятието, когато прилага теста „10%“ в параграф Б3.3.6 от МСФО 9 при оценка дали да отпише финансов пасив. Предприятието включва само такси, платени или получени между предприятието-кредитополучател, и заемотателя, включително такси, платени или получени или от предприятието, или от заемотателя, от името на другия.
- МСФО 16 Лизинг - Изменението на МСФО 16 премахва от илюстративните примери този пример за възстановяването от лизингодателя на подобрения на наети активи, за да се елиминира всяко потенциално объркване относно третирането на стимулите за лизинг, които могат да възникнат поради начина, по който стимулите за лизинг са илюстрирани в този пример.
- МСС 41 Земеделие - Изменението премахва изискването в параграф 22 от МСС 41 да се изключват данъчните парични потоци при измерване на справедливата стойност на биологичен актив, използвайки метода на настоящата стойност. Това изменение ще осигури съответствие с изискванията на МСФО 13.

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 са приети от ЕС

Измененията в класификацията на пасивите като текущи или нетекущи засягат само представянето на пасивите в отчета за финансовото състояние - не и размера или момента на признаване на активи, пасиви, приходи или разходи или информацията, която дружествата оповестяват за тези елементи. Измененията целят да изяснят следното:

- класификацията на пасивите като текущи или нетекущи трябва да се основава на съществуващи права в края на отчетния период и да се приведе в съответствие формулировката на текстовете във всички засегнати параграфи, за да се изясни „правото“ на отсрочване на уреждането на пасива с поне дванадесет месеца и изрично посочва, че само наличните права „в края на отчетния период“ трябва да влияят върху класификацията на пасива;
- класификацията не се влияе от очакванията на дружеството дали ще упражни правото си да отсрочи уреждането на пасива; и
- уреждането на пасивите може да се осъществи чрез прехвърляне на парични средства, капиталови инструменти, други активи или услуги на контрагента.

Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети и МСФО Изявления за приложение 2: Оповестяване на счетоводните политики в сила от 1 януари 2023 г., все още не са приети от ЕС

От предприятията се изисква да оповестяват съществената информация свързана със счетоводната политика, вместо основните счетоводни политики. Измененията поясняват, че информацията за счетоводната политика е съществена, ако потребителите на финансовите отчети на предприятието се нуждаят от нея, за да разберат друга съществена информация във финансовите отчети и ако предприятието разкрива несъществена информация за счетоводната политика, тази информация не трябва да преобладава над съществената информация за счетоводната политика.

Изменения в МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки, в сила от 1 януари 2023 г., все още не са приети от ЕС

Измененията въвеждат определението за счетоводни приблизителни оценки и включват други изменения към МСС 8, които помагат на дружествата да разграничават промените в счетоводните приблизителни оценки от промените в счетоводните политики. Измененията ще помогнат на дружествата да подобрят качеството на оповестяванията на счетоводната политика,

така че информацията да бъде по-полезна за инвеститорите и другите основни потребители на финансовите отчети.

Изменения в МСС 12 Данъци върху дохода: Отсрочените данъци свързани с активи и пасиви, произтичащи от единични трансакции в сила от 1 януари 2023 г. все още не са приети от ЕС

Предприятията трябва да прилагат измененията в стандарта за трансакциите, които възникват на или след началото на най-скорошния представен сравнителен период. Също така признава в началото на най-скорошния представен сравнителен период, отсрочени данъци за всички временни разлики свързани с лизингови договори и задължения за извеждане от експлоатация и признава кумулативния ефект от първоначалното прилагане на измененията като корекция на началното салдо на неразпределената печалба (или друг компонент на собствения капитал, ако е приложимо) на съответната дата.

Към датата на одобрение на тези финансови отчети са издадени и някои нови стандарти, изменения и разяснения на съществуващите стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2021 г., и не са били приложени по-рано от Дружеството. Не се очаква те да имат съществено влияние върху финансовите 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. По-долу е даден списък с промените в стандартите:

- Изменения в МСФО 17 Застрахователни договори в сила от 1 януари 2013 г., приет от ЕС
- Изменения в МСФО 17 Застрахователни договори: Първоначално прилагане на МСФО 17 и МСФО 9 – Сравнителна информация в сила от 1 януари 2023 г., все още не са приети от ЕС
- Изменения в МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени“ в сила от 1 януари 2016 г., все още не са приети от ЕС

4. Счетоводна политика

4.1. Общи положения

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

Финансовият 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 финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

4.2. Представяне на финансовия отчет

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

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

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

4.3. Инвестиции в дъщерни предприятия

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

предприятието, в което е инвестирано. В 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.

4.4. Сделки в чуждестранна валута

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

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност. Българският лев е фиксиран към еврото в съотношение 1 EUR = 1.95583 лв.

4.5. Отчитане по сегменти

Ръководството определя оперативните сегменти на базата на основните услуги, които предлага Дружеството, както следва:

- управление на инвестиционни имоти - отдаване под наем на различни административни и търговски площи; продажба на недвижими имоти в процес на придобиване;
- тържищна дейност - такси, събирани във връзка с предлаганата услуга по организиране на тържищна дейност;
- финансова дейност - предоставени заеми и инвестиции в борсови капиталови инструменти;
- и други.

Всеки от тези оперативни сегменти се управлява отделно, тъй като се използват различни маркетингови подходи.

При отчитането по сегменти според МСФО 8 „Оперативни сегменти“ Дружеството прилага политика на оценяване, съответстваща на политиката на оценяване, използвана във финансовия отчет с изключение на:

- разходите за пенсионни възнаграждения, които не се включват при определянето на оперативната печалба на оперативните сегменти.

Информацията относно резултатите на отделните сегменти, която се преглежда регулярно от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения, не включва ефектите от единични не повторяеми събития, напр. разходи за обезценка, когато обезценката се дължи на изолирано неповторяемо събитие. Финансовите приходи и разходи не се включват в резултатите на оперативните сегменти, които редовно се преглеждат от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения.

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

4.6. Приходи от договори с клиенти

Основните приходи от договори с клиенти, които Дружеството генерира, са свързани с приходи от тържищна дейност и други спомагателни дейности, както и от продажба на недвижими имоти в процес на придобиване.

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.

При първоначалната оценка на договорите си с клиенти дружеството извършва преценка дали два или повече договора трябва да бъдат разглеждани в тяхната комбинация и да бъдат отчетени като един, и дали обещаните стоки и/или услуги във всеки отделен и/или комбиниран договор трябва да бъдат отчетени като едно и/или повече задължения за изпълнение.

Всяко обещание за прехвърляне на стоки и/или услуги, които са разграничими (сами по себе си и в контекста на договора), се отчита като едно задължение за изпълнение.

Дружеството признава приход за всяко отделно задължение за изпълнение на ниво индивидуален договор с клиент като се анализират вида, срока и условията за всеки конкретен договор. При договори със сходни характеристики приходите се признават на портфейлна база, само ако групирането им в портфейл не би имало съществено различно въздействие върху финансовите отчети.

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.

Общата цена на сделката за даден договор се разпределя между различните задължения за изпълнение въз основа на относителните самостоятелни продажни цени на отделните продукти и услуги. Цената на сделката по договора изключва всички суми, събрани от името и за сметка на трети страни.

4.6.1. Приходи, които се признават с течение на времето

Приходите се признават в течение на времето, при условие, че е изпълнен един от следните критерии:

- клиентът едновременно получава и консумира ползите, получени от дейността на дружеството в хода на изпълнение на договора.
- в резултат от дейността на дружеството се създава или подобрява актив, който клиентът контролира в хода на създаването или подобряването на актива.
- в резултат от дейността на предприятието не се създава актив с алтернативна употреба за предприятието и предприятието разполага с обвързващо право да получи плащане за извършената към съответната дата дейност.

Предоставяне на услуги

Услугите, предоставяни от Дружеството, включват следните услуги и съответните им съставни задължения за изпълнение:

- Услуга по организиране на тържищна дейност, която се състои от следните задължения за изпълнение: такса за тържищна дейност, такса за почистване, такса за охрана, такса вход и др. Таксите се заплащат в месеца, в който услугата е предоставена.
- Услуга по техническо поддържане, която се състои от едно задължение за изпълнение;

Приходите от предоставените услуги се признават, когато контролът върху ползите от предоставените услуги е прехвърлен върху ползвателя на услугите.

Приход се признава с течение на времето на база изпълнение на отделните задължения за изпълнение. Цените по отделните задължения са определени на база вътрешни правила на Дружеството.

Вознаграждението, свързано с услугите по организиране на тържищна дейност се формира от фиксирани суми за всеки вид такса, зависещи от определени показатели- наета площ, месечен наем, вид и местоположение на наетия обект. Приходите се признават на база линейния метод за срока на всеки договор.

Вознаграждението, свързано с услугите по техническа поддръжка, представлява допълнителна такса за поддръжка и обновяване на инженерната инфраструктура, отчитане и контрол върху

консумираната електроенергия и се определя на база определени проценти от режимните разходи. Тъй като размерът на работата, която се изисква за изпълнение на поддръжката, не се различава съществено всеки месец, линейният метод отразява най-вярно прехвърлянето на този вид услуга.

Фактурите за прехвърлени услуги се издават ежемесечно, което отразява линейния метод за признаването им, т.е. при получаване на активите от клиента. Фактурите са дължими за плащане от датата на тяхното издаване.

При признаване на приходите от предоставените услуги, дружеството прилага метод за измерване на напредъка, отчитащ изтичането на договорения период – един месец, тъй като повечето договори са безсрочни с договорено месечно плащане за предоставените услуги.

Приходи от продажба на апартаменти в процес на изграждане

Дружеството признава приходи от продажба на апартаменти в процес на изграждане тъй като те представляват актив с алтернативна употреба за предприятието и предприятието разполага с обвързващо право да получи плащане за извършената към съответната дата дейност. При признаване на този вид приходи, дружеството прилага метод за измерване на напредъка, отчитащ степента на извършените строително – монтажни работи спрямо размер на общо договорените.

4.6.2. Приходи, които се признават към определен момент

Продажба на стоки

Продажбата на стоки включва продажба на апартаменти в процес на изграждане. Приход се признава, когато Дружеството е прехвърлило на купувача контрола върху предоставените стоки. Счита се, че контролът се прехвърля на купувача, когато клиентът е приел стоките без възражение.

4.6.3. Приходи от лихви и дивиденди

Приходите от лихви са свързани с предоставени заеми от Дружеството. Те се отчитат текущо по метода на ефективната лихва.

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

4.6.4. Приходи от финансиране

Първоначално финансиранятия се отчитат като приходи за бъдещи периоди (финансиране), когато има значителна сигурност, че Дружеството ще получи финансирането и ще изпълни условията, при които то е отпуснато. Финансиране, целящо да обезщети Дружеството за текущо възникнали разходи се признава като приход в същия период, в който са възникнали разходите. Финансиране, целящо да компенсира Дружеството за направени разходи по придобиване на активи, се признава като приход от финансиране пропорционално на начислената за периода амортизация на активите, придобити с полученото финансиране.

4.7. Активи и пасиви по договори с клиенти

Дружеството признава активи и/или пасиви по договор, когато една от страните по договора е изпълнила задълженията си в зависимост от връзката между дейността на предприятието и плащането от клиента. Дружеството представя отделно всяко безусловното право на възнаграждение като вземане. Вземане е безусловното право на предприятието да получи възнаграждение.

Пасиви по договор се признават в отчета за финансовото състояние, ако клиент заплаща възнаграждение или дружеството има право на възнаграждение, което е безусловно, преди да е прехвърлен контрола върху стоката или услугата.

Дружеството признава активи по договор, когато задълженията за изпълнение са удовлетворени и плащането не е дължимо от страна на клиента. Актив по договор е правото на предприятието да получи възнаграждение в замяна на стоките или услугите, които предприятието е прехвърлило на клиент.

Последващо Дружеството определя размера на обезценката за актив по договора в съответствие с МСФО 9 „Финансови инструменти“.

4.8. 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.

4.9. Разходи за лихви и разходи по заеми

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

4.10. Нематериални активи

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

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

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

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

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

- софтуер 2 години

Разходите за амортизация са включени в индивидуалния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред “Амортизация на нефинансови активи”.

Избраният праг на същественост за нематериалните активи на Дружеството е в размер на 500 лв.

4.11. Имоти, машини и съоръжения и активи с право на ползване

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

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

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

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

Имоти, машини и съоръжения, придобити при условията на лизингови договори, се амортизират на база на очаквания полезен срок на годност, определен посредством сравнение с подобни собствени активи на Дружеството, или на база на лизинговия договор, ако неговият срок е по-кратък.

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

• машини	25 години
• транспортни средства	5 години
• стопански инвентар	6-7 години
• компютри	2 години

Разходите за амортизация са включени в индивидуалния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Амортизация на нефинансови активи“.

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

Избраният праг на същественост за имотите, машините и съоръженията на Дружеството е в размер на 500 лв.

4.12. Лизинг

4.12.1. Дружеството като лизингополучател

За всеки нов сключен договор Дружеството преценява дали той е или съдържа лизинг. Лизингът се определя като „договор или част от договор, който предоставя правото да се използва актив (базовият актив) за определен период от време в замяна на възнаграждение.“ За да приложи това определение, Дружеството извършва три основни преценки:

- дали договорът съдържа идентифициран актив, който или е изрично посочен в договора, или е посочен по подразбиране в момента, когато активът бъде предоставен за ползване
- Дружеството има правото да получава по същество всички икономически ползи от използването на актива през целия период на ползване, в рамките на определения обхват на правото му да използва актива съгласно договора
- Дружеството има право да ръководи използването на идентифицирания актив през целия период на ползване.

Дружеството оценява дали има правото да ръководи „как и с каква цел“ ще се използва активът през целия период на ползване.

Оценяване и признаване на лизинг от дружеството като лизингополучател

На началната дата на лизинговия договор Дружеството признава актива с право на ползване и пасива по лизинга в отчета за финансовото състояние. Активът с право на ползване се оценява по цена на придобиване, която се състои от размера на първоначалната оценка на пасива по лизинга, първоначалните преки разходи, извършени от Дружеството, оценка на разходите, които лизингополучателят ще направи за демонтаж и преместване на основния актив в края на лизинговия договор и всякакви лизингови плащания, направени преди датата на започване на лизинговия договор (минус получените стимули по лизинга).

Дружеството амортизира актива с право на ползване по линейния метод от датата на започване на лизинга до по-ранната от двете дати: края на полезния живот на актива с право на ползване или изтичане на срока на лизинговия договор. Дружеството също така преглежда активите с право на ползване за обезценка, когато такива индикатори съществуват.

На началната дата на лизинговия договор Дружеството оценява пасива по лизинга по настоящата стойност на лизинговите плащания, които не са изплатени към тази дата, дисконтирани с лихвения процент, заложен в лизинговия договор, ако този процент може да бъде непосредствено определен или диференциалния лихвен процент на Дружеството.

Лизинговите плащания, включени в оценката на лизинговото задължение, се състоят от фиксирани плащания (включително по същество фиксирани), променливи плащания въз основа на индекс или процент, суми, които се очаква да бъдат дължими от лизингополучателя по гаранциите за остатъчна стойност и плащания, произтичащи от опции, ако е достатъчно сигурно, че Дружеството ще упражни тези опции.

След началната дата пасивът по лизинга се намалява с размера на извършените плащания и се увеличава с размера на лихвата. Пасивът по лизинга се преоценява, за да отрази преоценките или измененията на лизинговия договор или да отрази коригираните фиксирани по същество лизингови плащания.

Когато задължението за лизинг се преоценява, съответната корекция се отразява в актива с право на ползване или се признава в печалбата или загубата, ако балансовата стойност на актива с право на ползване вече е намалена до нула.

Дружеството е избрало да отчита краткосрочните лизингови договори и лизинга на активи с ниска стойност, като използва практическите облекчения, предвидени в стандарта. Вместо признаване на активи с право на ползване и задължения по лизингови договори, плащанията във връзка с тях се признават като разход в печалбата или загубата по линейния метод за срока на лизинговия договор.

В отчета за финансовото състояние, активите с право на ползване са включени в имоти, машини и съоръжения, а задълженията по лизингови договори са представени на отделен ред.

4.12.2. Дружеството като лизингодател

Като лизингодател, Дружеството класифицира своите лизингови договори като оперативен или финансов лизинг.

Лизинговият договор се класифицира като договор за финансов лизинг, ако с него се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив, и като договор за оперативен лизинг, ако с него не се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив.

Активите, отдадени по оперативни лизингови договори, се отразяват в отчета за финансовото състояние на Дружеството и се амортизират в съответствие с амортизационната политика, възприета по отношение на подобни активи на Дружеството, и изискванията на МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения“ или МСС 38 „Нематериални активи“. Дружеството реализира приходи от наем по договори за оперативен лизинг на инвестиционните си имоти (вижте пояснение 9). Приходите от наем се признават на линейна база за срока на лизинговия договор.

4.13. Тестове за обезценка на нематериални активи и имоти, машини и съоръжения

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 елиминирание

на ефекта от бъдещи реорганизации и значителни подобрения на активи. Дисконтовите фактори се определят за всяка отделна единица, генерираща парични потоци, и отразяват съответния им рисков профил, оценен от ръководството на Дружеството.

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

4.14. 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.

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земя и сгради, които се държат за получаване на приходи от наем и/или за увеличение на капитала, по модела на цената на придобиване.

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

След първоначалното им признаване инвестиционните имоти се отчитат по тяхната себестойност, намалена с всички натрупани амортизации и загуби от обезценка.

Последващите разходи, свързани с инвестиционни имоти, които вече са признати във финансовия отчет на Дружеството, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти. Всички други последващи разходи се признават за разход в периода, в който са възникнали.

Дружеството отписва инвестиционните си имоти при продажбата им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхното освобождаване. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или тяхната продажба, се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и се определят като разлика между нетните постъпления от освобождаването на актива и балансовата му стойност.

Амортизацията на инвестиционните имоти се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на сградите, който е 25 години.

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход съответно на ред „Приходи от наеми“ и ред „Други разходи“, и се признават, както е описано в пояснение 4.12.2 и пояснение 4.8.

4.15. Финансови инструменти

4.15.1. Признаване и отписване

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

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

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

4.15.2. Класификация и първоначално оценяване на финансови 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;

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 или други финансови позиции с изключение на обезценката на търговските вземания, която се представя на ред други разходи в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

4.15.3. 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. Дискотиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен. Дружеството класифицира в тази категория предоставените заеми, паричните средства, търговските и другите финансови вземания.

• Търговски вземания

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки или услуги, 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. Дискотиране 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 инвестиция в капиталови инструменти. Дружеството отчита тази инвестиция по справедлива стойност през печалбата или загубата и не е направила неотменим избор да отчита инвестициите по справедлива стойност през друг всеобхватен доход.

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

4.15.4. Обезценка на финансовите активи

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

Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват заеми и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност, търговски и други финансови вземания, пари и парични еквиваленти.

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.

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 дисконтирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент).

Изчисляването на очакваните кредитни загуби се определя на базата на вероятностно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти.

Търговски вземания

Дружеството използва опростен подход при отчитането на търговските вземания и признава загуба от обезценка като очаквани кредитни загуби за целия срок. Те представляват очакваният недостиг в договорните парични потоци, като се има предвид възможността за неизпълнение във всеки момент от срока на финансовия инструмент. Дружеството използва своя натрупан опит, външни показатели и информация в дългосрочен план, за да изчисли очакваните кредитни загуби чрез разпределянето на клиентите по индустрии и сročна структура на вземанията и използвайки матрица на провизиите.

Процентите на очакваните загуби се основават на профилите на плащанията за продажби за период от 36 месеца преди 31 декември 2021 г., както и на съответните исторически кредитни загуби, настъпили през този период. Историческите стойности на загубите се коригират, за да отразяват текущата и прогнозната информация за факторите, които влияят върху способността на клиентите да уреждат вземанията.

Значително увеличение на кредитния риск

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

4.15.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват задължения по лизингови договори, 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.

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

4.16. Материални запаси

Материалните запаси включват материали, незавършено производство и стоки. В себестойността на материалните запаси се включват директните разходи по закупуването или производството им, преработката и други преки разходи, свързани с доставката им, както и част от общите производствени разходи, определена на базата на нормален производствен капацитет. Финансовите разходи не се включват в стойността на материалните запаси. Към края на всеки отчетен период материалните запаси се оценяват по по-ниската от себестойността им и тяхната нетна реализуема стойност. Сумата на всяка обезценка на материалните запаси до нетната им реализуема стойност се признава като разход за периода на обезценката.

Нетната реализуема стойност представлява очакваната продажна цена на материалните запаси, намалена с очакваните разходи по продажбата. В случай че материалните запаси са били вече обезценени до нетната им реализуема стойност и в последващ отчетен период се окаже, че условията довели до обезценката не са вече налице, то се възприема новата им нетна реализуема стойност. Сумата на възстановяването може да бъде само до размера на балансовата стойност на материалните запаси преди обезценката. Сумата на обратно възстановяване на стойността на материалните запаси се отчита като намаление на разходите за материали за периода, в който възниква възстановяването.

Дружеството определя разходите за материални запаси, като използва метода средно претеглена стойност, а за продажба на стоки – конкретно определена цена.

При продажба на материалните запаси тяхната балансова стойност се признава като разход в периода, в който е признат съответният приход.

4.17. Данъци върху дохода

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

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

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

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

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи. Относно преценката на ръководството за вероятността за възникване на бъдещи облагаеми доходи, чрез които да се усвоят отсрочени данъчни активи, вижте пояснение 4.22.1.

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.

4.18. Пари и парични еквиваленти

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

4.19. Собствен капитал, резерви и плащания на дивиденди

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Другите резерви включват:

- законови резерви, общи резерви, формирани по реда на действащото търговско законодателство
- преоценъчен резерв на нефинансови активи – включва печалби или загуби от преоценки на нефинансови активи, в т.ч. инвестиционни имоти;
- резерв от преоценки по планове с дефинирани доходи – включва актюерски печалби или загуби от промени в демографските или финансови предположения и възвръщаемостта на активите по плана;
- други резерви - формирани съгласно решения за разпределение на финансов резултат.

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

Задълженията за плащане на дивиденди на акционерите се включват на ред „Задължения към свързани лица” в отчета за финансовото състояние, когато дивидентите са одобрени за разпределение от общото събрание на акционерите преди края на отчетния период.

През 2020 г. и 2021 г. не са разпределяни и/или изплащани дивиденди на акционерите на Дружеството.

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

4.20. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на персонала

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъдат ползван в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Към 31 декември 2021 г. и 2020 г. Дружеството не отчита такива задължения към персонала. Краткосрочните задължения към персонала включват 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 е начислило правно задължение за изплащане на обезщетения на наетите лица при пенсиониране в съответствие с изискванията на МСС 19 „Доходи на наети лица” на база на прогнозираны плащания за следващите пет години, дисконтирани към настоящия момент с дългосрочен лихвен процент на безрискови ценни книжа.

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

Ръководството на Дружеството оценява задължението по изплащане на дефинирани доходи веднъж годишно с помощта на независим актюер. Оценката на задълженията е базирана на стандартни проценти на инфлацията, очакван ръст на заплатите и смъртност. Дисконтовите фактори се определят към края на всяка година като се взима предвид доходността на висококачествени корпоративни облигации, които са деноминирани във валутата, в която доходите ще бъдат платени и са с падеж, близък до този на съответните пенсионни задължения.

Актюерските печалби или загуби се признават в другия всеобхватен доход и не се рекласифицират последващо в печалбата или загубата.

Нетните разходи за лихви, свързани с пенсионните задължения, са включени в индивидуалния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи“. Разходите по трудовия стаж са включени в „Разходи за персонала“.

Краткосрочните доходи на служителите са включени в текущите пасиви на ред „Пенсионни и други задължения към персонала“ по недисконтирана стойност, която Дружеството очаква да изплати.

4.21. 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 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.

4.22. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.23.

4.22.1. Отсрочени данъчни активи

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

4.22.3. Дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност

Анализът и намеренията на ръководството са потвърдени от бизнес модела на държане на дълговите инструменти, които отговарят на изискванията за получаване на плащания единствено на главница и лихви и държане на активите до събирането на договорените парични потоци от облигациите, които са класифицирани като дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност. Това решение е съобразено с текущата ликвидност и капитала на Дружеството.

4.22.4. Срок на лизинговите договори

При определяне на срока за лизинговите договори, ръководството взема предвид всички факти и обстоятелства, които създават икономически стимул да упражняват опция за удължаване или не упражняват опция за прекратяване. Опциите за удължаване (или периодите след опциите за прекратяване) са включени в срока на лизинга само ако е достатъчно сигурно, че лизинговият договор е удължен (или не е прекратен).

4.22.5. Признаване на отсрочени данъци във връзка с активи и пасиви, възникващи от лизингови договори

Когато в резултат на лизингов договор възникват активи и пасиви, които водят до първоначалното признаване на облагаема временна разлика, свързана с актива право на ползване, и равна по стойност приспадаща се временна разлика по задължението за лизинг, това води до нетна временна разлика в размер на нула. Следователно Дружеството не признава отсрочени данъци във връзка с посочените лизингови сделки, дотолкова, доколкото в рамките на полезния срок на актива и падежа на пасива, нетните данъчни ефекти ще са нула. Отсроченият данък обаче ще се признава, когато в следващите периоди възникнат временни разлики при положение, че са налице общите условия за признаване на данъчни активи и пасиви по реда на МСС 12.

4.23. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

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

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

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 годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2020 г..

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

4.23.1. Обезценка на нефинансови активи

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци (вж. Пояснение 4.13). При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци ръководството прави предположения относно бъдещите брутни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Дружеството през следващата отчетна година.

В повечето случаи при определянето на приложимия дисконтов фактор се прави оценка на подходящите корекции във връзка с пазарния риск и рисковите фактори, които са специфични за отделните активи, вземайки предвид негативните последици от разразилата се пандемия от коронавирус Covid-19.

4.23.2. Полезен живот на амортизируеми активи

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период.

Към 31 декември 2021 г. и 2020 г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Дружеството. Преносните стойности на активите са анализирани в пояснения 6 и 7. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка.

4.23.3. Материални запаси

Материалните запаси се оценяват по по-ниската стойност от цената на придобиване и нетната реализуема стойност. При определяне на нетната реализуема стойност ръководството взема предвид най-надеждната налична информация към датата на приблизителната оценка. Бъдещата реализация на балансовата стойност на материалните запаси 173 хил. лв. се влияе от приключване строителството на жилищната сграда, за която Дружеството е сключило договор за продажба на отстъпено право на строеж.

4.23.4. Измерване на очакваните кредитни загуби

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

4.23.5. Задължение за изплащане на дефинирани доходи

Ръководството оценява веднъж годишно с помощта на независим актюер задължението за изплащане на дефинирани доходи. Действителната стойност на задължението може да се различава от предварителната оценка поради нейната несигурност. Оценката на задължението за изплащане на дефинирани доходи на стойност 18 хил. лв. (2020 г.: 19 хил. лв.) се базира на статистически показатели за инфлация, разходи за здравно обслужване и смъртност. Друг фактор, който оказва влияние, са предвидените от Дружеството бъдещи увеличения на заплатите. Дисконтовите фактори се определят към края на всяка година спрямо лихвените проценти на висококачествени корпоративни облигации, които са деноминирани във валутата, в която ще бъдат изплащани дефинираните доходи и които са с падеж, съответстващ приблизително на падежа на съответните пенсионни задължения. Несигурност в приблизителната оценка съществува по отношение на актюерските допускания, която може да варира и да окаже значителен ефект върху стойността на задълженията за изплащане на дефинирани доходи и свързаните с тях разходи.

4.23.6. Оценяване по справедлива стойност

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на финансови инструменти (при липса на котирани цени на активен пазар) 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.

5. Отчитане по сегменти

Както е описано в пояснение 4.5 Отчитане по сегменти, ръководството определя към настоящия момент следните продуктови линии на Дружеството като оперативни сегменти:

- управление на инвестиционни имоти- отдаване под наем на различни административни и търговски площи; продажба на недвижими имоти в процес на изграждане;
- тържищна дейност- такси, събирани във връзка с предлаганата услуга по организиране на тържищна дейност;
- финансова дейност- предоставени заеми и инвестиции в борсови капиталови инструменти;
- и други.

Тези оперативни сегменти се наблюдават от ръководството, което взема стратегически решения на базата на коригираните оперативни резултати на сегментите. Ръководител, вземащ главните оперативни решения за дружеството е изпълнителният му директор, и той следи за изпълнението на тези оперативни сегменти, както и взема решение относно разпределението на ресурси за тях. Ефективността на сегментите се наблюдава, като се коригират резултатите от оперативните резултати на сегментите.

В допълнение, по-малки оперативни сегменти, които не преминават количествените прагове, са обединени по-долу в сегмент „Други“. Информацията за отделните сегменти може да бъде анализирана за представените отчетни периоди, както следва:

	Инвестиционни имоти	Тържищна дейност	Финансова дейност	Други	Общо
	2021	2021	2021	2021	2021
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от:					
- външни клиенти	2 529	501	473	49	3 552
Приходи на сегмента	2 529	501	473	49	3 552
Разходи за материали	-	(6)		(19)	(25)
Разходи за външни услуги	(45)	(677)	-	(62)	(784)
Амортизация на нефинансови активи	(118)	(8)	-	(33)	(159)
Други разходи	(47)	-	-	(20)	(67)
Балансова стойност на продадените нетекущи активи	(191)				(191)
Оперативна печалба/ (загуба) на сегмента	2 128	(190)	473	(85)	2 326
Активи на сегмента	1 877	88	19 444	7 178	28 587
Пасиви на сегмента	880	9		92	981
	Инвестиционни имоти	Тържищна дейност	Финансова дейност	Други	Общо
	2020	2020	2020	2020	2020
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от:					
- външни клиенти	2 424	472	458	178	3 532
Приходи на сегмента	2 424	472	458	178	3 532
Разходи за материали	-	(13)		(19)	(32)
Разходи за външни услуги	(51)	(603)	-	(67)	(721)
Амортизация на нефинансови активи	(125)	(8)	-	(33)	(166)
Други разходи	(47)	-	-	(5)	(52)
Оперативна печалба/ (загуба) на сегмента	1 851	(173)	461	419	2 558
Активи на сегмента	1 803	77	18 932	6 208	27 020
Пасиви на сегмента	499	9	-	94	602

Приходите на Дружеството от външни клиенти, както и нетекущите активи (без инвестиции в дъщерни предприятия в размер на 15 хил. лв. (2020 г.: 15 хил. лв.); отсрочените данъчни активи в размер на 283 хил. лв. (2020 г.: 256 хил. лв.), вземания и задължения във връзка с данък върху дохода; дългосрочни пенсионни и други задължения към персонала на 47 хил. лв. (2019 г.: 46 хил. лв.)) са разпределени в една географска област, където се намира седалището на Дружеството.

През 2021 г. 307 хил. лв. или 67 % от приходите на Дружеството зависят от един клиент в сегмента Финансова дейност (2020 г.: 307 хил. лв. или 67%).

През представените отчетни периоди неразпределените оперативни разходи се състоят главно от разходи за персонала и разходи за очаквани кредитни загуби и обезценка на финансови активи.

6. Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията на Дружеството включват машини, съоръжения и оборудване, транспортни средства и стопански инвентар. Балансовата стойност може да бъде анализирана, както следва:

	Машини, съоръжения и оборудване хил. лв.	Компютри хил. лв.	Транспортни средства хил. лв.	Стопански инвентар хил. лв.	Общо хил. лв.
Брутна балансова стойност					
Салдо към 1 януари 2021 г.	173	10	253	121	557
Новопридобити активи	18	-	-	-	18
Салдо към 31 декември 2021 г.	191	10	253	121	575
Амортизация					
Салдо към 1 януари 2021 г.	(96)	(10)	(233)	(108)	(447)
Амортизация	(7)	-	(18)	(7)	(32)
Салдо към 31 декември 2021 г.	(103)	(10)	(251)	(115)	(479)
Балансова стойност към 31 декември 2021 г.	88	-	2	6	96
	Машини, съоръжения и оборудване хил. лв.	Компютри хил. лв.	Транспортни средства хил. лв.	Стопански инвентар хил. лв.	Общо хил. лв.
Брутна балансова стойност					
Салдо към 1 януари 2020 г.	174	13	253	122	562
Новопридобити активи	-	1	-	2	3
Отписани активи	(1)	(4)	-	(3)	(8)
Салдо към 31 декември 2020 г.	173	10	253	121	557
Амортизация					
Салдо към 1 януари 2020 г.	(90)	(13)	(215)	(97)	(415)
Отписани активи	1	4	-	3	8
Амортизация	(7)	(1)	(18)	(14)	(40)
Салдо към 31 декември 2020 г.	(96)	(10)	(233)	(108)	(447)
Балансова стойност към 31 декември 2020 г.	77	-	20	13	110

Всички разходи за амортизация са включени на ред "Разходи за амортизация на нефинансови активи". Дружеството няма договорно задължение за закупуване на активи, което следва да се реализира през 2022 г.

Към 31 декември 2021 г. и 2020 г. не е имало съществени договорни задължения във връзка със закупуване на имоти, машини и съоръжения. Дружеството не е заложило имоти, машини, съоръжения като обезпечение по свои задължения.

Активите с право на ползване са включени в нетната балансова стойност на имоти, машини и съоръжения както следва:

	Транспортни средства	Общо активи с право на ползване
	хил. лв.	хил. лв.
Брутна балансова стойност		
Салдо към 1 януари 2021 г.	93	93
Салдо към 31 декември 2021 г.	93	93
Амортизация		
Салдо към 1 януари 2021 г.	(73)	(73)
Амортизация	(18)	(18)
Салдо към 31 декември 2021 г.	(91)	(91)
Балансова стойност към 31 декември 2021 г.	2	2

	Транспортни средства	Общо активи с право на ползване
	хил. лв.	хил. лв.
Брутна балансова стойност		
Салдо към 1 януари 2020 г.	93	93
Салдо към 31 декември 2020 г.	93	93
Амортизация		
Салдо към 1 януари 2020 г.	(55)	(55)
Амортизация	(18)	(18)
Салдо към 31 декември 2020 г.	(73)	(73)
Балансова стойност към 31 декември 2020 г.	20	20

През годината Дружеството не е договорило отстъпки със своя лизингодател за автомобила, придобит под условията на лизинг, в резултат на въздействие на пандемията Covid-19. Намалението на активите с право на ползване се дължи на процес по намаляване на остатъчния срок на лизинговите договори.

Задълженията за лизинг, съответстващи на активите с право на ползване, са представени в пояснение 18. Задължения по лизингови договори.

7. Нематериални активи

Нематериални активи на Дружеството включват програмни продукти. Балансовите стойности за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	Програмни продукти	Общо
	хил. лв.	хил. лв.
Брутна балансова стойност		
Салдо към 1 януари 2021 г.	3	3
Салдо към 31 декември 2021 г.	3	3
Амортизация		
Салдо към 1 януари 2021 г.	(2)	(2)
Амортизация	(1)	(1)
Салдо към 31 декември 2021 г.	(3)	(3)
Балансова стойност към 31 декември 2021 г.	-	-

	Програмни продукти	Общо
	хил. лв.	хил. лв.
Брутна балансова стойност		
Салдо към 1 януари 2020 г.	2	2
Новопридобити активи, закупени	1	1
Салдо към 31 декември 2020 г.	3	3
Амортизация		
Салдо към 1 януари 2020 г.	(1)	(1)
Амортизация	(1)	(1)
Салдо към 31 декември 2020 г.	(2)	(2)
Балансова стойност към 31 декември 2020 г.	1	1

Дружеството няма съществени договорни задължения за придобиване на нематериални активи към 31 декември 2021 г. или 2020 г.

Всички разходи за амортизация са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за амортизация на нефинансови активи“.

Дружеството не е заложило нематериални активи като обезпечения по свои задължения.

8. 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	2021	2021	2020	2020
			хил. лв.	% участие	хил. лв.	% участие
Ин Комерс“ ЕООД	България	Отдаване под наем на имоти	5	100	5	100
„Мистрал ЕМ“ ЕООД	България	Отдаване под наем на имоти	5	100	5	100
„Лагуна“ ЕООД	България	Други	5	100	5	100
			<u>15</u>		<u>15</u>	

Инвестициите в дъщерни дружества са отразени във финансовия отчет на Дружеството по себестойност.

През 2021 г. и 2020 г. Дружеството не е получило дивиденди.

Дружеството няма условни задължения или други поети ангажименти, свързани с инвестиции в дъщерни дружества (вж. Пояснение 31).

9. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Дружеството включват земя и сгради, които се намират в гр. Варна, гр. Долен чифлик, гр. Вълчи дол, гр. Дългопол и гр. Бяла, които се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала.

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

	Инвестиционни имоти хил. лв.
Брутна балансова стойност	
Салдо към 1 януари 2021 г.	3 842
Новопридобити активи:	
- разходи за инвестиционни имоти в процес на изграждане	85
Прехвърляния към материални запаси	(279)
Салдо към 31 декември 2021 г.	<u>3 648</u>
Амортизация	
Салдо към 1 януари 2021 г.	(2 233)
Амортизация	(126)
Салдо към 31 декември 2021 г.	<u>(2 359)</u>
Балансова стойност към 31 декември 2021 г.	<u>1 289</u>

През 2020 г. Дружеството е учредило вещно право на строеж върху недвижим имот срещу задължение за строителство. Към 31 декември 2021 г. намеренията на ръководството са след построяването му, част от имота да се ползва в дейността на Дружеството за отдаване под наем, а останалите бъдещи апартаменти и гаражи да бъдат продадени. Сключени са предварителни договори. Извършени са плащания съобразно етапа на завършеност на строителството, съгласно условията по предварителните договори за покупко-продажба.

	Инвестиционни имоти хил. лв.
Брутна балансова стойност	
Салдо към 1 януари 2020 г.	3 504
Новопридобити активи:	
- разходи за инвестиционни имоти в процес на изграждане	372
- чрез покупка	42
- други	29
Прехвърляния към материални запаси	(85)
Отписани активи	(20)
Салдо към 31 декември 2020 г.	3 842
Амортизация	
Салдо към 1 януари 2020 г.	(2 126)
Отписани активи	18
Амортизация	(125)
Салдо към 31 декември 2020 г.	(2 233)
Балансова стойност към 31 декември 2020 г.	1 609

Справедливата стойност на инвестиционните имоти, отчитани по модела на цената на придобиване, към датата на финансовия отчет възлиза на 11 100 хил. лв. (2020 г.: 11 041 хил. лв.) и е определена съгласно оценка от 13 януари 2022 г. от лицензиран оценител с Рег. номер 100102094 от 12.12.2011 г. Дружеството не е идентифицирало съществени промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти в резултат на Covid-19 пандемията.

Инвестиционните имоти не са заложили като обезпечение по заеми.

Повечето инвестиционни имоти са отдавани под наем по договори за оперативен лизинг.

Приходите от наеми за 2021 г., възлизащи на 2 076 хил. лв. (2020 г.: 2 052 хил. лв.), са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от наеми“. Те включват лизингови плащания, които не зависят от индекс или променливи проценти. Преките оперативни разходи, представляващи разходи за ремонт и поддръжка и местни данъци и такси, в размер на 90 хил. лв. са оповестени на ред „Разходи за външни услуги“ и „Други разходи“ (2020 г.: 98 хил. лв.).

Приходи от наеми	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Приходи от наем на складове	1 185	1 174
Приходи от наем на магазини	891	878
	2 076	2 052

Условията в лизинговите споразумения са договорени поотделно за всеки договор и затова всеки договор следва да бъде разгледан самостоятелно. Лизинговите договори не съдържат изискването за спазване на конкретни финансови показатели или други изисквания, освен правото на собственост на лизингодателя. Дружеството е договорило отстъпки с лизингополучатели за част от отдадените си под наем административни и търговски площи, в резултат на тежкото въздействие на пандемията Covid-19 през годината.

Бъдещите минимални лизингови постъпления са представени, както следва:

	Минимални лизингови постъпления						
	До 1 година хил. лв.	1-2 години хил. лв.	2-3 години хил. лв.	3-4 години хил. лв.	4-5 години хил. лв.	над 5 години хил. лв.	Общо хил. лв.
31 декември 2021 г.	2 100	289	276	231	221	799	3 916
31 декември 2020 г.	1 913	221	209	167	120	402	3 032

10. Отсрочени данъчни активи и пасиви

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

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	01 януари 2021 г.	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2021 г.
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	4	-	4
Инвестиционни имоти	11	(8)	3
Дългосрочни вземания от свързани лица	(80)	(2)	(82)
Текущи активи			
Търговски и други финансови вземания	(134)	7	(127)
Краткосрочни финансови активи (Финансови активи по амортизирана стойност)	(25)	(21)	(46)
Преоценка на финансови активи по справедлива стойност	22	11	33
Краткосрочни вземания от свързани лица	(50)	(13)	(63)
Пари и парични еквиваленти	(2)	(1)	(3)
Нетекущи пасиви			
Пенсионни и други задължения към персонала	(2)	-	(2)
	(256)	(27)	(283)
Отсрочени данъчни активи	(293)		(323)
Отсрочени данъчни пасиви	37		40
Признати като:			
Нетно отсрочени данъчни активи	(256)		(283)

Отсрочените данъци за сравнителния период 2020 г. могат да бъдат обобщени, както следва:

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	01 януари 2020 г.	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2020 г.
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	4	-	4
Инвестиционни имоти	17	(6)	11
Дългосрочни вземания от свързани лица	(79)	(1)	(80)
Текущи активи			
Търговски и други вземания	(104)	(30)	(134)
Краткосрочни финансови активи	(17)	(8)	(25)
Преоценка на финансови активи по справедлива стойност	12	10	22
Краткосрочни вземания от свързани лица	(44)	(6)	(50)
Пари и парични еквиваленти	(2)		(2)
Нетекущи пасиви			
Пенсионни и други задължения към персонала	(2)	-	(2)
	(215)	(41)	(256)
Отсрочени данъчни активи	(248)		(293)
Отсрочени данъчни пасиви	33		37
Признати като:			
Нетно отсрочени данъчни активи	(215)		(256)

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

11. Материални запаси

Материалните запаси, признати в отчета за финансовото състояние, могат да бъдат анализирани, както следва:

	31.12.2021 хил. лв.	31.12.2020 хил. лв.
Придобиване на имоти в процес на изграждане	13	-
Земя, прехвърлена от инвестиционни имоти с цел последваща продажба	15	85
Аванси за апартаменти в процес на изграждане	145	-
Материални запаси	173	85

През 2021 г. Дружеството е учредило вещно право на строеж и е започнало строителството на жилищна сграда в град Варна. Намеренията на Ръководството са след построяването ѝ, част от имотите да се ползват в дейността на Дружеството за отдаване под наем, а останалата част от имотите да бъдат обект на продажба, заедно със съответните идеални части от земята. Балансовата стойност на материалните запаси е формирана пропорционално на квадратурата на имотите, които ръководството е обявило като обекти за продажба.

Към 31 декември 2021 г. сградата има получен Акт- образец 14 от месец октомври 2021 г. През периода има сключен договор за продажба на отстъпено право на строеж и завършени гаражи. Сключени са и четири предварителни договора за продажба на апартаменти. Степента на извършената работа по тях от общия размер на предвидените строително монтажни работи е 37 %. Предвидено е през 2022 г. строителството да е приключило и да има издадено Удостоверение за ползване на недвижимите имоти.

В следствие на военния конфликт в Украйна, строителния бранш отчита към момента 10 % увеличение в цените на основни суровини като стомана и арматура, което от своя страна има вероятност да засегне както строители, така и инвеститори и купувачи на недвижими имоти. Освен вероятност от преговаряне на вече уговорени продажни цени на недвижимите имоти в процес на строителство, има вероятност от просрочване на установените крайни срокове.

Към 31 декември 2021 г. себестойността на продадените към момента стоки е в размер на 191 хил. лв..

Към 31 декември 2021 г. не е отчитан разход за обезценка на материалните запаси. Материалните запаси към 31 декември 2021 г. не са предоставяни като обезпечение на задължения.

12. Краткосрочни финансови активи

Сумите, признати в отчета за финансовото състояние, се отнасят към следните категории краткосрочни финансови активи:

	31.12.2021 хил. лв.	31.12.2020 хил. лв.
Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата		
Борсови капиталови инструменти	1 370	1 259
Дългови инструменти по амортизирана стойност		
Предоставени заеми	888	688
Лихви по предоставени заеми	208	175
Коректив за очаквани кредитни загуби	(484)	(399)
Общо дългови инструменти по амортизирана стойност	612	464
Общо краткосрочни финансови активи	1 982	1 723

12.1. Дългови инструменти по амортизирана стойност

Финансовите активи по амортизирана стойност, включват предоставени парични заеми. Падежът на горепосочените финансови активи настъпва през 2022 г. Балансовата стойност на финансовите активи по амортизирана стойност са представени, както следва:

	31.12.2021 хил. лв.	31.12.2020 хил. лв.
Балансова стойност (амортизирана стойност):		
Предоставени заеми	1 096	863
Коректив за очаквани кредитни загуби	(484)	(399)
Балансова стойност	612	464

Предоставените заеми от Дружеството са краткосрочни и следва да се уредят в рамките на следващите 12 месеца. Договореният лихвен процент по заемите е в диапазона от 4% до 5%. Заемите са необезпечени и не са заложили като обезпечение.

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

	31.12.2021 хил. лв.	31.12.2020 хил. лв.
Салдо към 1 януари	(399)	(174)
Коректив за очаквани кредитни загуби	(85)	(225)
Салдо към 31 декември	(484)	(399)

Заемополучателите по предоставени заеми са дружества, опериращи в един от най-засегнатите сектори от разразилата се пандемия от коронавирус Covid-19 – туризма, и в частност хотелиерството и ресторантьорството. Дружеството е определило очакваната кредитна загуба за всеки един заемополучател на индивидуално ниво за целия срок на съответния финансов актив, вземайки предвид финансовото състояние и представяне на всеки един заемополучател и отчитайки невъзможността да се прогнозира точните негативни икономически ефекти от коронавирус Covid-19. Ефектите на Covid-19 от кредитния риск върху предоставените заеми са пояснение 33.2 Кредитен риск.

За повече информация относно кредитния риск, свързан с краткосрочните финансови активи, на който е изложено Дружеството, вижте пояснение 33.2.

12.2. Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата

Краткосрочни финансови активи през представените отчетни периоди включват различни инвестиции, които не отговарят на бизнес модела за събиране на договорните парични потоци, или Дружеството е решило да използва възможността да класифицира тези активи като такива.

	31.12.2021 хил. лв.	31.12.2020 хил. лв.
Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата		
Борсови капиталови инструменти	1 370	1 259
Общо	1 370	1 259

Краткосрочните финансови активи са оценени по справедлива стойност, определена на базата на борсовите котировки към датата на финансовия отчет.

Печалбите и загубите са признати в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи“ и ред „Финансови приходи“.

12.3. Суми, признати в печалбата или загубата

През годината следните печалби бяха признати в печалбата или загубата:

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Печалби от промяна в справедливата стойност на капиталови инструменти по справедлива стойност през печалбата или загубата, призната в други финансови позиции	111	100

Оценяване по справедлива стойност

Оценяване по справедлива стойност на финансови инструменти

Финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в индивидуалния отчет 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 2021 г.

	Ниво 1 хил. лв.	Ниво 2 хил. лв.
Активи		
Борсови капиталови инструменти	137	1 233
Общо	137	1 233

31 декември 2020 г.

Активи		
Борсови капиталови инструменти	123	1 136
Общо	123	1 136

Определяне на справедливата стойност

За финансовите активи и пасиви на Дружеството, класифицирани на ниво 1 и ниво 2, се използват техники за оценяване, базирани на значима входяща информация, която се наблюдава на активни пазари. Всички пазарно търгувани капиталови инструменти са представени в български лева и са публично търгувани на Българска фондова борса. Справедливите стойности са били определени на база на техните борсови цени към отчетната дата.

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

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Салдо към 1 януари	1 259	1 159
Печалби или загуби от преоценка, признати в:		
Печалбата или загубата	111	100
Салдо към 31 декември	1 370	1 259

13. Търговски и други финансови вземания

	31.12.2021 хил. лв.	31.12.2020 хил. лв.
Търговски вземания, брутна сума преди обезценка	135	163
Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка на търговски вземания	-	(54)
Търговски вземания, нетно	135	109
Съдебни и присъдени вземания	-	11
Загуби от обезценка на съдебни и присъдени вземания	-	(11)
Други финансови вземания	1 599	1 599
Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка на други финансови вземания	(1 170)	(1 047)
Финансови активи	429	552
Търговски и други финансови вземания	564	661

Всички вземания са краткосрочни. Нетната балансова стойност на търговските и други вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Всички търговски и други финансови вземания на Дружеството са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение. За търговските вземания е приложен опростен подход за определяне на очакваните кредитни загуби към края на периода. Вземанията по договори за покупка на вземане и други финансови вземания са били разгледани за обезценка на индивидуална база, вземайки предвид, евентуалните негативните икономически последици, които разразилата се пандемия от коронавирус Covid-19 би оставила върху всеки един кредитополучател. Начислените очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка през периода в размер на 123 хил. лв. (2020 г.: 75 хил. лв.) са призната в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за очаквана кредитна загуба и обезценка на финансови активи“.

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

	31.12.2021 хил. лв.	31.12.2020 хил. лв.
Салдо към 1 януари	(54)	(54)
Отписани суми (несъбираеми)	54	
Салдо към 31 декември	-	(54)

Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби на другите финансови вземания може да бъде представено по следния начин:

	31.12.2021 хил. лв.	31.12.2020 хил. лв.
Салдо към 1 януари	(1 058)	(983)
Отписани суми (несъбираеми)	11	
Коректив за очаквани кредитни загуби	(123)	(75)
Салдо към 31 декември	(1 170)	(1 058)

Анализ на търговските и другите финансови вземания е представен в пояснение 33.

14. Предплащания и други активи

	31.12.2021 хил. лв.	31.12.2020 хил. лв.
Предоставени аванси за услуги	45	-
Данъчни вземания	2	2
Предплатени разходи	2	4
Други вземания	2	2
Други активи, нефинансови	51	8

Другите активи на Дружеството представляват данъчни вземания и предплатени разходи. Тези активи възникват във връзка с основната дейност на Дружеството. Към 31 декември 2021 г. Дружеството е предоставило аванс за услуги във връзка с заявена електроенергия.

15. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	6 854	5 687
Краткосрочни депозити (в български лева)	319	496
Брутна стойност на пари и парични еквиваленти	7 173	6 183
Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка	(27)	(17)
Пари и парични еквиваленти	7 146	6 166

Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

Дружеството е заделило очаквани кредитни загуби в размер на 27 хил. лв. (2020 г.: 17 хил. лв.) във връзка с пари и парични еквиваленти. Очакваните кредитни загуби са признати вследствие на риска, на който Дружеството е изложено към финансовите институции.

16. Собствен капитал

16.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 52 709 на брой 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.

	2021 Брой акции/ дялове	2020 Брой акции/ дялове
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	52 709	52 709
Брой издадени и напълно платени акции	52 709	52 709
Общ брой акции към 31 декември	52 709	52 709

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

	31 декември 2021 Брой акции	31 декември 2021 %	31 декември 2020 Брой акции	31 декември 2020 %
Елпром АД	28 080	53	28 080	53
Слънце Стара Загора трейд ЕООД	20 045	38	20 045	38
Други юридически лица	3 807	8	3 807	8
Физически лица	777	1	777	1
	52 709	100	52 709	100

16.2. Резерви

	Законови резерви	Резерв от преоценка на нефинансо ви активи	Други резерви	Преоценки по планове с дефинирани доходи	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Салдо към 1 януари 2021 г.	13	397	25 482	18	25 910
Преоценки по планове с дефинирани доходи	-	-	-	3	3
Друг всеобхватен доход за годината след данъци	13	397	25 482	21	25 913
Формиране на резерви	-	-	661	-	661
Салдо към 31 декември 2021 г.	13	397	26 143	21	26 574

	Законови резерви	Резерв от преоценка на нефинансов и активи	Други резерви	Преоценки по планове с дефинирани доходи	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Салдо към 1 януари 2020 г.	13	397	25 482	18	25 910
Салдо към 31 декември 2020 г.	13	397	25 482	18	25 910

17. Възнаграждения на персонала

17.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Разходи за заплати	(517)	(583)
Разходи за социални осигуровки,	(68)	(66)
Разходи за провизии при пенсиониране	(4)	(5)
Разходи за персонала	(589)	(654)

17.2. Пенсионни и други задължения към персонала

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

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Нетекущи:		
Обезщетения по Кодекса на труда	18	19
Нетекущи пенсионни и други задължения към персонала	18	19
Текущи:		
Задължения за заплати	20	19
Задължения за осигуровки	9	8
Текущи пенсионни и други задължения към персонала	29	27

В резултат на Covid-19 пандемията дружеството не е освобождавало или реструктурирало персонала.

Текущата част от задълженията към персонала представляват задължения към настоящи служители на Дружеството, които следва да бъдат уредени през 2022 г. Тъй като нито един служител няма право на по-ранно пенсиониране, пенсионните задължения се считат за дългосрочни.

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителът е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Дружеството е задължено да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати. Дружеството е начислило правно задължение за изплащане на обезщетения на наетите лица при пенсиониране в съответствие с изискванията на МСС 19 „Доходи на наети лица“ на база на прогнозираните плащания за следващите пет години, дисконтирани към настоящия момент с дългосрочен лихвен процент на безрискови ценни книжа.

Задълженията за изплащане на дефинирани доходи към персонала в края на представените отчетни периоди са, както следва:

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Задължения за изплащане на дефинирани доходи към 1 януари	19	15
Разходи за текущ трудов стаж	4	5
Преоценки - актюерски загуби от промени в демографските предположения	(3)	(3)
Преоценки - актюерски печалби от промени във финансовите предположения	-	2
Изплатени доходи	(2)	-
Задължения за изплащане на дефинирани доходи към 31 декември	18	19

От тях:		
- нефинансирани	18	19

При определяне на пенсионните задължения са използвани следните актюерски допускания:

	2021	2020
Дисконтов процент	1 %	1 %
Очакван процент на увеличение на заплатите	1 %	1 %

Ръководството на Дружеството е направило тези предположения с помощта на независим актюерски оценител. Дисконтовите фактори се определят към края на всяка година като се взима предвид доходността на висококачествени корпоративни облигации, които са деноминирани във валутата, в която доходите ще бъдат платени и са с падеж, близък до този на съответните пенсионни задължения. Другите допускания са определени на базата на актуални актюерски предположения и миналия опит на ръководството.

Настоящата стойност на задълженията по планове с дефинирани доходи е оценена по кредитния метод на прогнозираните единици.

Тези допускания са използвани при определянето на размера на задълженията за изплащане на дефинирани доходи за отчетните периоди и се считат за възможно най-добрата преценка на ръководството.

Общата сума на разходите по планове с дефинирани доходи на Дружеството, призната в печалбата или загубата, може да бъде представена, както следва:

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Разходи за текущ трудов стаж	(4)	(4)
Разходи за минал трудов стаж	-	(1)
Общо разходи, признати в печалбата или загубата	(4)	(5)

Разходите за текущ и минал трудов стаж са включени в „Разходи за персонала“.

Общата сума на разходите по планове с дефинирани доходи на Дружеството, призната в другия всеобхватен доход, може да бъде представена, както следва:

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Актьорска (печалба) загуба за периода резултат на промените в демографските предположения	(6)	(3)
Актьорски печалби от промени във финансовите предположения	3	2
Общо приходи разходи, признати в другия всеобхватен доход	(3)	(1)

Значимите актьорски предположения при определянето на задълженията по планове с дефинирани доходи са свързани с дисконтовия процент, очаквания процент на увеличение на заплатите и средната продължителност на живота. Следващата таблица представя анализ на чувствителността и обобщава ефектите от промените в тези актьорски предположения върху задълженията по планове с дефинирани доходи към 31 декември 2021 г.:

	Промени в значимите актьорски предположения			
	2021		2020	
Дисконтов процент	Увеличение с 0.25%	Намаление с 0.25%	Увеличение с 0.25%	Намаление с 0.25%
Увеличение/(Намаление) на задълженията по планове с дефинирани доходи	-	-	-	-
Процент на увеличение на заплатите	Увеличение с 1%	Намаление с 1%	Увеличение с 1%	Намаление с 1%
Увеличение/(Намаление) на задълженията по планове с дефинирани доходи	1	(1)	1	(1)
Средна продължителност на живота на мъжете	Увеличение с 1 година	Намаление с 1 година	Увеличение с 1 година	Намаление с 1 година
Увеличение/(Намаление) на задълженията по планове с дефинирани доходи	-	-	-	-
Средна продължителност на живота на жените	Увеличение с 1 година	Намаление с 1 година	Увеличение с 1 година	Намаление с 1 година
Увеличение/(Намаление) на задълженията по планове с дефинирани доходи	-	-	-	-
Процент за текучество на персонала	Увеличение с 1 %	Намаление с 1 %	Увеличение с 1 %	Намаление с 1 %
Увеличение/(Намаление) на задълженията по планове с дефинирани доходи	(1)	1	(1)	1

Анализът на чувствителността е базиран на промяна в само едно от предположенията. Той може да се различава от действителната промяна в задълженията за дефинирани доходи, тъй като промените в предположенията често са свързани помежду си.

18. Задължения по лизингови договори

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Задължения по лизингови договори – нетекуща част	-	1
Задължения по лизингови договори – текуща част	1	17
Задължения по лизингови договори	1	18

Дружеството наема транспортно средство. С изключение на краткосрочните договори за лизинг и лизинга на активи с ниска стойност, всеки лизинг се отразява в отчета за финансовото състояние като актив с право на ползване и задължение по лизинг. Променливите лизингови плащания, които не зависят от индекс или променливи проценти се изключват от първоначалното оценяване на пасива и актива по лизинга. Дружеството класифицира активите си с право на ползване по последователен начин в своите имоти, машини и съоръжения (вижте пояснение 6).

Всеки лизинг обикновено налага ограничение, че активите с право на ползване могат да бъдат използвани само от Дружеството, освен ако Дружеството има договорно право да преотдава под наем актива на трето лице. Лизинговите договори или не могат да бъдат отменени, или могат да бъдат отменени само при заплащане на значителни санкции за предсрочно прекратяване. Лизинговият договор, по който Дружеството е страна, съдържа опция за директна покупка на основния актив по лизинга в края на срока на договора. Забранено е на Дружеството да продава или залага наетите активи като обезпечение. Съгласно договора за лизинг, лизинговото задължение е обезпечено от актива, придобит при условията на лизинг.

Бъдещите минимални лизингови плащания към 31 декември 2021 г. са както следва:

	До 1 година хил. лв.	1-2 години хил. лв.	Общо хил. лв.
31 декември 2021 г.			
Лизингови плащания	1	-	1
Финансови разходи	-	-	-
Нетна настояща стойност	1	-	1
31 декември 2020 г.			
Лизингови плащания	18	1	19
Финансови разходи	(1)	-	(1)
Нетна настояща стойност	17	1	18

Лизингови плащания, които не се признават като пасив

Дружеството е избрало да не признава задължения по лизингови договори, ако те са краткосрочни (лизинги с очакван срок от 12 месеца или по-малко) или ако те са за наем на активи с ниска стойност. Плащания, направени по тези лизингови договори се признават като разход по линейния метод. В допълнение, някои променливи лизингови плащания не могат да бъдат признавани като лизингови пасиви и се признават като разход в момента на възникването им. През 2021 г. Дружеството не е извършвало такива плащания.

Към 31 декември 2021 г. Дружеството не е поело ангажимент за плащания по краткосрочни лизингови договори.

Към 31 декември 2021 г. Дружеството не е поело ангажименти, свързани с бъдещи договори за лизинг, които не са започнали към тази дата.

Разходите за лихви по лизингови договори, включени във финансовите разходи за годината, приключваща на 31 декември 2021 са под 1 хил. лв. (2020: 1 хил. лв.).

Общият изходящ паричен поток за лизингови договори за годината, приключваща на 31 декември 2021 г., е 17 хил. лв. (2020: 17 хил. лв.).

Справедливата стойност на задълженията по лизингови договори се оценява на 1 хил. лв. (2020 г.: 18 хил. лв.), която отразява настоящата им стойност и лихвените проценти по обезпечени банкови заеми при подобни условия.

Допълнителна информация за видовете активи с право на ползване е представена в пояснение 6. Дружеството не е договорило отстъпки със своя лизингодател относно оставащите лизингови плащания, в резултат на тежкото въздействие на пандемията Covid-19 през годината.

Промените в задълженията на Дружеството, произтичащи от финансова дейност, могат да бъдат класифицирани, както следва:

	Задължения по лизингови договори хил. лв.	Общо хил. лв.
1 януари 2021 г.	18	18
Парични потоци:		
Плащания	(17)	(17)
Непарични промени:		
Начисления	-	-
31 декември 2021 г.	1	1
	Задължения по лизингови договори хил. лв.	Общо хил. лв.
1 януари 2020 г.	34	34
Парични потоци:		
Плащания	(17)	(17)
Непарични промени:		
Начисления	1	1
31 декември 2020 г.	18	18

19. Търговски и други задължения

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Нетекущи:		
Задължения по депозити за наем	16	16
Финансови пасиви	16	16
Нетекущи търговски и други задължения	16	16
Текущи:		
Търговски задължения	40	42
Задължения по депозити за наем	355	340
Пасиви по договори (строителство)	108	-
Финансови пасиви	503	382
Данъчни задължения	33	32
Получени аванси и предплатени приходи	148	143
Други задължения	9	2
Нефинансови пасиви	190	177
Текущи търговски и други задължения	693	559

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

20. Приходи от договори с клиенти

20.1. Приходи от тържищна дейност

Дружеството представя приходи от предоставянето на услуги по организиране на тържищна дейност с течение на времето в следните основни направления:

	Тържищна такса	Такса охрана	Такса почистване	Такса вход	Други	Общо
2021 г.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Брутни приходи	26	74	145	253	3	501
Приходи от договори с клиенти	26	74	145	253	3	501
Време на признаване на прихода С течение на времето	26	74	145	253	3	501

	Тържищна такса	Такса охрана	Такса почистване	Такса вход	Други	Общо
2020 г.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Брутни приходи	21	71	122	256	2	472
Приходи от договори с клиенти	21	71	122	256	2	472
Време на признаване на прихода С течение на времето	21	71	122	256	2	472

Всички такси са формирани на база одобрени Вътрешни правила за определяне на такси и глоби в стоково тържище Варна плод АД.

Като следствие на негативното влияние от разразилата се пандемия от коронавирус Covid- 19 и завишените санитарно- хигиенни изисквания с оглед безопасното осъществяване на дейността на територията на тържището е отчетено увеличение в приходите от такса почистване.

20.2. Приходи от продажба на стоки

Дружеството отчита приходи от продажба на апартаменти в процес на изграждане, както следва:

	Апартаменти в процес на изграждане и земя	Общо
2021 г.	хил. лв.	хил. лв.
Брутни приходи	429	429
Приходи от договори с клиенти	429	429
Време на признаване на прихода С течение на времето В определен момент	188 241	188 241

20.3. Други приходи от договори с клиенти

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Продажба на отстъпено право на строеж	24	372
Такса техническа поддръжка	48	135
Общо други приходи от договори с клиенти	72	507
Време на признаване на прихода С течение на времето В определен момент	48 24	135 372

Задължения за изпълнение

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Продажба на стоки	429	-
Такса вход	253	256
Такса почистване	145	122
Такса охрана	74	71
Такса техническа поддръжка	48	135
Продажба на отстъпено право на строеж	24	372
Тържищна такса	26	21
Други	3	2
Общо приходи от договори с клиенти	1 002	979

Всички такси са формирани на база одобрени Вътрешни правила за определяне на такси и глоби в стоково тържище Варна плод АД.

Като следствие на негативното влияние от разразилата се пандемия от коронавирус Covid- 19 и завишените санитарно- хигиенни изисквания с оглед безопасното осъществяване на дейността на територията на тържището е отчетено увеличение в приходите от такса почистване.

21. Разходи за материали

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Експлоатация на транспортни средства	(11)	(13)
Офис консумативи	(8)	(6)
Материали поддръжка тържище	(6)	(13)
Общо разходи за материали	(25)	(32)

22. Разходи за външни услуги

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Разходи за охрана	(316)	(310)
Разходи за извозване на отпадъци	(166)	(114)
Разходи за пропусквателен режим	(120)	(105)
Разходи за ремонт и поддръжка	(119)	(135)
Разходи за одиторски услуги	(18)	(17)
Разходи за застраховки	(7)	(8)
Други разходи за външни услуги	(38)	(32)
Общо разходи за външни услуги	(784)	(721)

В следствие на предприетите мерки за осигуряване на безопасни условия за осъществяване на търговската дейност и намаляване на риска от заразяване с коронавирус Covid-19 на територията на тържището, Дружеството е реализирало повече разходи за ремонт и поддръжка и за извозване на отпадъци в сравнение с предходния период. Като следствие от процеса на непрекъснат мониторинг да няма струпване на хора на едно място и да се спазва дистанция от 1.5-2м. на територията на тържището, е отчетено и завишение в разходите за охрана и разходите за осигуряване на пропусквателен режим.

Възнаграждението за независим финансов одит за 2021 г. е в размер на 18 хил. лв. През годината не са предоставяни данъчни консултации или други услуги, несвързани с одита. Настоящото оповестяване е в изпълнение на изискванията на чл. 30 от Закона за счетоводството.

23. Други разходи

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Разходи за местни данъци и такси	(47)	(47)
Отписано вземане	(17)	-
Дарение	-	(2)
Други	(3)	(3)
Общо други разходи	(67)	(52)

24. Финансови приходи и разходи

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Разходи за лихви по лизингови договори	(1)	(1)
Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	-	(1)
	-	-
Банкови такси и комисионни	(12)	(8)
Финансови разходи	(13)	(9)
	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Приходи от лихви върху финансови активи по амортизирана стойност	362	358
Общо приходи от лихви по финансови активи	362	358
Финансови приходи	362	358

25. Други финансови позиции

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Промяна в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата по справедлива стойност през печалбата или загубата	111	100
Други финансови позиции	111	100

26. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2020 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Печалба преди данъчно облагане	1 358	1 499
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци върху дохода	(136)	(150)
Данъчен ефект от:		
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	23	21
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	(55)	(57)
Текущ разход за данъци върху дохода	(168)	(186)
Отсрочени данъчни (разходи)/приходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	27	41
Разходи за данъци върху дохода	(141)	(145)

Пояснение 10 предоставя информация за отсрочените данъчни активи и пасиви, включваща стойностите, признати директно в другия всеобхватен доход.

27. Доход на акция и дивиденди

27.1. 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:

	2021	2020
Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.)	1 217 000	1 354 000
Средно претеглен брой акции	52 709	52 709
Основен доход на акция (в лв. за акция)	23.0890	25.6811

27.2. Дивиденди

През 2021 г. и 2020 г. Общото събрание на акционерите на Дружеството не е приемало решения за разпределяне и изплащане на дивиденди.

28. Сделки със свързани лица

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

Наименование на свързаното лице	Описание на типа свързаност
ХИМСНАБ БЪЛГАРИЯ АД	Крайна компания майка
ЕЛПРОМ АД	компания майка
СЛЪНЦЕ СТАРА ЗАГОРА ТРЕЙД ЕООД	акционер
МИСТРАЛ ЕМ ЕООД	дъщерно дружество
ИН КОМЕРС ЕООД	дъщерно дружество
ЛАГУНА ЕООД	дъщерно дружество
КОРАБНО МАШИНОСТРОЕНЕ АД	дъщерно дружество на дъщерно дружество
Други свързани лица от групата на мажоритарните собственици	

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

28.1. Сделки със собствениците

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Приходи от лихви	307	307

28.2. Сделки с дъщерни предприятия

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Предоставен заем	211	3
Приходи от лихви	5	-

28.3. Сделки с други свързани лица под общ контрол

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Продажба и покупка на финансови активи, приходи от лихви и други		
- приходи от лихви по предоставени заеми	17	18
Покупки на стоки и услуги		
- покупки на охранителни материали и услуги	(123)	(110)

28.4. Сделки с ключов управленски персонал

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

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	(227)	(261)
Разходи за социални осигуровки	(14)	(14)
Общо краткосрочни възнаграждения	(241)	(275)
Общо възнаграждения	(241)	(275)

29. Разчети със свързани лица в края на годината

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Нетекущи		
Вземания от:		
- собственици	15 727	-
Брутна балансова стойност	16 545	-
Очаквана кредитна загуба	(818)	-
Общо нетекущи вземания от свързани лица	15 727	-
Текущи		
Вземания от:		
- собственици	-	15 436
-дъщерни дружества	212	3
- други свързани лица под общ контрол	1 110	1 218
Брутна балансова стойност	1 979	17 984
Очаквана кредитна загуба	(657)	(1 327)
Общо текущи вземания от свързани лица	1 322	16 657
Общо вземания от свързани лица	17 049	16 657
Текущи		
Задължения към:		
- други свързани лица под общ контрол	9	9
Общо текущи задължения към свързани лица	9	9
Общо задължения към свързани лица	9	9

Дългосрочните вземания от свързани лица са формирани както следва:

- предоставени заеми с главница в общ размер от 10 237 хил. лв., лихви към тях в размер на 6 308 хил. лв. и коректив за очаквани кредитни загуби 818 хил. лв. Заемите са договорени при лихвени равнища от 3 % . Крайният срок на погасяване е удължен през периода до 31 декември 2024 г. Заемите са обезпечени чрез запис на заповед за сума в размер на 120% от размера на всеки един отделен транш.

Краткосрочните вземания от свързани лица са формирани както следва:

- предоставени заеми с главница в общ размер от 507 хил. лв. (2020 г.: 10 533 хил. лв.), лихви към тях в размер на 172 хил. лв. (2020 г.: 6 187 хил. лв.) и коректив за очаквани кредитни загуби 356 хил. лв. (2020 г.: 1 091 хил. лв.). Заемите са договорени при лихвени равнища между 3 % и 7 % и краен срок на погасяване 31 декември 2022 г.
- Вземания по договори за покупка на вземане в общ размер на 1 247 хил. лв. (2020 г.: 1 247 хил. лв.) и коректив за очаквани кредитни загуби в размер на 295 хил. лв. (2020 г.: 234 хил. лв.);
- Вземания по Договор за покупко-продажба на акции в размер на 17 хил. лв. (2020 г.: 17 хил. лв.) и коректив за очаквани кредитни загуби в размер на 6 хил. лв. (2020 г.: 2 хил. лв.).

Дългосрочните предоставени заеми в размер на 16 545 хил. лв. към 31 декември 2021 г. са парични заеми, предоставени на мажоритарния акционер на Дружеството и очакваните кредитни загуби се определят на база 12 месечни очаквани кредитни загуби, тъй като се счита, че кредитното качество на финансовия актив не се е влошило, анализирайки финансовите показатели на мажоритарния акционер и вземайки предвид, че индустрията, в която оперира, не е засегната в значителна степен от негативните последици на коронавирус Covid-19.

Дружеството е определило очакваната кредитна загуба за всеки един от останалите заемополучатели на индивидуално ниво за целия срок на съответния финансов актив, вземайки предвид финансовото състояние и представяне на всеки един заемополучател и отчитайки невъзможността да се прогнозира точните негативни икономически ефекти от коронавирус Covid-19. Ефектите на Covid-19 от кредитния риск върху предоставените заеми са в пояснение 33.2 Кредитен риск.

Текущите задължения към други свързани лица в размер на 9 хил. лв. (2020 г.: 9 хил. лв.) са формирани от задължения във връзка с охранителни услуги.

30. Безналични сделки

През 2020 г. Дружеството е осъществило инвестиционни сделки, за които не са използвани пари и парични еквиваленти. Тези сделки представляват прихващания на вземания и задължения по инвестиционна дейност в общ размер на 372 хил. лв.

31. Условни активи и условни пасиви

През годината не са възникнали условни активи за Дружеството.

Не са възникнали условни пасиви за Дружеството по отношение на дъщерни предприятия.

Ръководството на Дружеството не счита, че съществуват съществени рискове в резултат на динамичната фискална и регулаторна среда в България, които биха наложили корекции във финансовия отчет за годината, приключваща на 31 декември 2021 г.

Правни искиове

Срещу Дружеството няма заведени правни искиове.

Данъчни задължения

Последните данъчни проверки на Дружеството са извършени от данъчната администрация, както следва:

- Корпоративен данък – до 31 декември 2008 г.;
- ДДС – до 30 юни 2009 г.;
- Данък върху доходите на физическите лица – до 31 декември 2008 г.;
- Социално осигуряване – до 31 декември 2008 г.

Ръководството на Дружеството не счита, че съществуват съществени рискове в резултат на динамичната фискална и регулаторна среда в България, които биха наложили корекции във финансовия отчет за годината, приключваща на 31 декември 2021 г.

32. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	Пояснение	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Дългови инструменти по амортизирана стойност:			
Предоставени заеми	12.1	612	464
Търговски и други финансови вземания	13	564	661
Вземания от свързани лица	29	17 049	16 657
Пари и парични еквиваленти	15	7 146	6 166
		25 371	23 948
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата и загубата:			
Борсови капиталови инструменти	12.2	1 370	1 259
Общо финансови активи		26 741	25 207
Финансови пасиви	Пояснение	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Задължения по лизингов договор	18	1	18
Търговски и други задължения	19	519	398
Задължения към свързани лица	2929	9	9
Общо финансови пасиви		529	425

Вижте пояснение 4.15 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 12.2. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в пояснение 33.

33. 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 32. 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 централната администрация на Дружеството в сътрудничество със Съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средно срочни парични потоци с цел посрещане на текущите си задължения и осъществяване на оперативна дейност.

Дружеството не се занимава активно с търгуването на финансови активи за спекулативни цели, нито пък издава опции.

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

33.1. Анализ на пазарния риск

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

33.1.1. Валутен риск

С оглед дейността на Варна Плод АД и извършените през годината транзакции, Ръководството счита че Дружеството не е изложено на съществен валутен риск, тъй като сделките на Дружеството се осъществяват в български лева.

Нетният финансов резултат за периода след данъци и стойността на другите компоненти на собствения капитал не се влияят от изменението на валутния курс на лева към еврото, поради въведения Валутен борд в България.

33.1.2. Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при финансиране. Затова заемите са обикновено с фиксирани лихвени проценти. Към 31 декември 2021 г. и 2020 г. Дружеството не е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти, тъй като всички финансови активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти.

33.1.3. Други ценови рискове

Към 31 декември 2021 г. Дружеството е изложено и на други ценови рискове във връзка с притежавани публично търгувани акции в две дружества (вж. Пояснение 12.2).

Публично търгуваните акции са класифицирани като финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата за периода.

Предвид сравнително стабилните нива на борсовите индекси на публично търгуемите финансови активи към отчетната дата, Дружеството не очаква да е изложено на съществени ценови рискове. Все още е неясен косвения ефект от негативните последици вследствие на военния конфликт в Украйна.

33.2. 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, възникване на вземания от клиенти, депозирание на средства 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:

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Дългови инструменти по амортизирана стойност	25 371	23 948
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата и загубата	1 370	1 259
Балансова стойност	26 741	25 207

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. 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 датата на финансовия отчет няма необезценени финансови актив с изтекъл срок на плащане. Кредитният риск на банките е съобразен с репутацията на банките, с които Дружеството си партнира.

Дружеството не е предоставяло финансовите си активи като обезпечение по други сделки.

По отношение на търговските и други финансови вземания Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. Търговските вземания се състоят от голям брой клиенти в сходни индустрии и една географска област. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

Обезпечението, държано като гаранция, представлява запис на заповед за сума в размер на 120% от размера на всеки един отделен транш на предоставения заем на мажоритарния акционер. Балансовата стойност на обезпечените със запис на заповед финансови активи към 31 декември 2021 г. е в размер на 15 727 хил. лв.

Структурата на финансовите активи по фази и относимата към тях обезценка може да бъде представена както следва:

Към 31 декември 2021 г.	Фаза 1	Фаза 2	Фаза 3	Възникнали или първоначално създадени активи с кредитна обезценка	Общо
Финансови активи по амортизирана стойност					
Предоставени кредити	-	1 096	-	-	1 096
Търговски вземания	135	-	-	-	135
Други финансови вземания	-	632	381	586	1 599
Вземания от свързани лица	16 764	1 760	-	-	18 524
Пари и парични еквиваленти	7 173	-	-	-	7 173
Очаквани кредитни загуби	(854)	(1 335)	(381)	(586)	(3 156)
	23 218	2 153	-	-	25 371

Към 31 декември 2020 г.	Фаза 1	Фаза 2	Фаза 3	Възникнали или първоначално създадени активи с кредитна обезценка	Общо
Финансови активи по амортизирана стойност					
Предоставени кредити	-	863	-	-	863
Търговски вземания	163	-	-	-	163
Други финансови вземания	-	643	381	586	1 610
Вземания от свързани лица	16 241	1 743	-	-	17 984
Пари и парични еквиваленти	6 183	-	-	-	6 183
Очаквани кредитни загуби	(875)	(1 013)	(381)	(586)	(2 855)
	21 712	2 236	-	-	23 948

Дружеството прилага опростения модел на МСФО 9 за признаване на очакваните кредитни загуби за целия срок на актива за всички търговски вземания, тъй като те нямат съществен финансов компонент.

При определянето на размера на очакваните кредитни загуби търговските вземания са оценени на колективна основа, тъй като притежават сходни характеристики на кредитния риск. Те са групирани според броя на изминалите изтекли дни.

Очакваните нива на загуби се основават на профила на постъпленията от продажби през последните 36 месеца преди 31 декември 2021 г. и 31 декември 2020 г., както и на съответните исторически кредитни загуби през този период. Историческите проценти се коригират, за да отразят текущите и перспективни макроикономически фактори, влияещи върху способността на клиента да уреди непогасената сума. Въпреки това предвид краткия период, изложен на кредитен риск, въздействието на тези макроикономически фактори не се счита за значително през отчетния период.

Крайното салдо на очакваните кредитни загуби във връзка с финансовите активи, отчитани по амортизирана стойност към 31 декември 2021 г. се равнява с началното салдо на очакваните кредитни загуби за същите финансови активи, както следва:

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Начална стойност на очакваните кредитни загуби към 01 януари	(2 855)	(2 456)
Начислени през периода	(366)	(400)
Възстановени през периода	-	1
Отписани (невъзстановени)	65	-
Крайна стойност на очакваните кредитни загуби към 31 декември	(3 156)	(2 855)

Търговските вземания се отписват, когато няма разумно очакване за възстановяване на средства от тях. Неизвършването на плащания в рамките на 180 дни от датата на фактурата и

невъзможност на Дружеството да договори алтернативно споразумение за плащане, наред с други, се считат за индикатори за липса на разумно очакване за възстановяване.

33.3. 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 финансовите 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, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със наличните такива, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали паричните средства на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Дружеството за периода.

Дружеството държи пари в брой, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни.

Към 31 декември 2021 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2021 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Задължения по лизингови договори	1	-	-	-
Търговски и други задължения	40	355	16	-
Задължения към свързани лица	9	-	-	-
Общо	50	355	16	-

В предходния отчетен период падежите на договорните задължения на Дружеството 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
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Задължения по лизингови договори	9	8	1	-
Търговски и други задължения	42	340	16	-
Задължения към свързани лица	9	-	-	-
Общо	60	348	17	-

Стойностите, оповестени в този анализ на падежите на задълженията, представляват недисконтираните парични потоци по договорите, които могат да се различават от балансовите стойности на задълженията към отчетната дата. Годишните лихвени плащания за 2020 г. са в размер на 1 хил. лв.

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.

34. Политика 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 наблюдава капитала на базата на коефициент на задлъжнялост, представляващ съотношението на нетен дълг към общия капитал.

Нетният дълг включва сумата на привлечения капитал, намалена с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти.

Целта на Дружеството е да поддържа съотношението на капитала към общото финансиране в разумни граници.

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

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Собствен капитал	27 864	26 624
Общо пасиви	804	684
- Пари и парични еквиваленти	(7 146)	(6 166)
Нетен дълг	(6 342)	(5 482)
Съотношение на капитал към нетен дълг	1: (0.227)	1: (0.206)

Изменението на съотношението през 2021 г. се дължи главно на увеличението на парите и паричните еквиваленти, увеличеният размер на привлечените средства и реализирания финансов резултат отразен в капитала на Дружеството.

Дружеството управлява структурата на капитала и прави необходимите корекции в съответствие с промените в икономическата обстановка и рисковите характеристики на съответните активи.

35. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на оторизирането му за издаване/одобрение за публикуване, с изключение на посочените, по-долу.

Във връзка с продължаващата световна пандемия от Covid-19, описана в пояснение 2 от настоящия финансов отчет, с Решение на Министерски съвет № 365 от 25.11.2022 г. беше удължен срокът на извънредната епидемична обстановка в България до 31 март 2022 г. Ръководството следи за развитието на здравната криза, възприетите и наложени мерки от страна на правителството и своевременно анализира потенциалния им ефект върху оперативното и финансово състояние, с оглед балансиране ликвидните позиции на Дружеството и осигуряване финансова стабилност.

На 21 февруари 2022 г. с указ на Президента на Руската Федерация (РФ), бяха признати като самостоятелни държави Донецката народна република и Луганската народна република. На 24 февруари 2022 г. Министерство на отбраната на РФ обяви „специална военна операция“ на територията на Република Украйна.

Военните действия получиха широко международно осъждане и множество държави наложиха санкции върху активи и операции, притежавани от Руската държава и определени лица. Инвазията предизвика бежанска криза от украински граждани.

Икономическите последици от военния конфликт в Украйна не могат да бъдат количествено оценени, но вече индикират за изключително сериозни ефекти върху цялостната глобална икономика. Цените на енергията и суровините включително на желязо, стомана и арматура се повишиха значително, утежнявайки допълнително инфлационния натиск от смущенията във веригата за доставки и от възстановяването от пандемията, предизвикана от Covid-19. Очаква се ценовите сътресения да окажат влияние и в световен мащаб. Ако конфликтът търпи негативно развитие или се проточи за по-продължителен период от време, икономическите щети ще бъдат

значими и се очаква да засегнат всички сектори на икономиката, както на България, така и на ЕС. МВФ отбелязва, че санкциите срещу Русия оказват въздействие върху световната икономика и финансовите пазари, като ще имат значителни странични ефекти и в други държави.

В много страни кризата поражда неблагоприятни сътресения както за инфлацията, така и за активността на фона на вече повишения ценови натиск. Централните банки внимателно наблюдават отражението на повишаването на международните цени върху вътрешната инфлация, с цел мониторинг и при необходимост да предприемане на подходящи, внимателно калибрирани ответни действия. Фискалната политика ще трябва да подкрепи най-уязвимите домакинства, за да компенсира нарастващите разходи за живот.

Във връзка с гореизложеното и с оглед на неяснотите относно ефекта на наложените санкции и ограничения Дружеството е извършило преглед на дейности, контрагенти и икономически взаимоотношения, които биха могли да бъдат изложени на съществен риск.

Към момента не може да се определи и размера на косвения ефект, който войната в Украйна би оказала на дейността на Дружеството. Варна плод АД отдава под наем своите тържищни площи предимно на производители на селскостопанска продукция. Вземайки предвид факта, че двете воюващи страни са основни износители на торове за земеделието, не е ясно дали намаленото на тяхното количество няма да намали и добивите произвеждана селскостопанска продукция и да се отрази на обемите на търговския стокооборот на територията на тържището.

Украйна от своя страна към момента е и основния източник на желязо за строителния сектор у нас. В следствие на ограничените доставки и рязкото покачване цената на този основен строителен материал, строителните фирми са изправени пред предизвикателството своевременно да намерят алтернативни пазари за тази суровина. Към момента е трудно прогнозируем ефекта от това върху вече сключени предварителни договори със строителните компании за изграждане на недвижими имоти.

Поради близостта на военните действия до нашето Черноморие, съществува риск това да окаже негативно въздействие върху летния туристически сезон през следващия отчетен сезон. Голяма част от кредитополучателите на Варна плод АД оперират в този все още ненапълно възстановен от негативните последици от Covid-19 сектор- туризма, който се оказва застрашен и от евентуален отлив на туристи през 2022 г. Тъй като ситуацията е изключително динамична ръководството на Дружеството не е в състояние да оцени надеждно влиянието на войната върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му през 2022 г.. Това от своя страна би могло да доведе до промяна в балансовите стойности на активите на Дружеството, които във финансовия отчет са определени при извършването на редица преценки и допускания от страна на ръководството и отчитане на най-надеждната налична информация към датата на приблизителните оценки.

36. Одобрение на индивидуалния финансов отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2021 г. (включително сравнителната информация) е утвърден за издаване от Съвета на директорите на 29 март 2022 г.

ГОДИШЕН ИНДИВИДУАЛЕН
ДОКЛАД
ЗА ДЕЙНОСТТА
НА „ВАРНА ПЛОД” АД

2021 ГОДИНА

I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

Дружеството е вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 103106697.

Фирма: **“ВАРНА ПЛОД” АД**
Седалище: гр. Варна, ул.Академик Курчатов 1
Адрес на управление: гр. Варна, ул.Академик Курчатов 1

Предмет на дейност: „Варна плод” АД организира и извършва тържищна дейност с пресни и преработени плодове и зеленчуци, хранителни стоки, цветя и свързани с тази дейност услуги – агентийна и маркетингова дейност, амбалаж, разфасовка, пакетаж; отдаване под наем на складови, търговски, хладилни и административни площи; строителство или сделки с недвижими имоти за целите на дейността на Дружеството.

Собственост: Дружеството е 100 % - частна собственост;

Капитал: Дружеството е с капитал 52 709 лева, разпределен 52 709 бр. безналични поименни акции с номинална стойност 1 /един/ лев всяка една. Акциите на Дружеството са регистрирани на Българска фондова борса.

Акционери:	Участие в капитала, %:
ЕЛПРОМ АД	53,27
СЛЪНЦЕ СТАРА ЗАГОРА ТРЕЙД ЕООД	38,03
ДРУГИ ЮРИДИЧЕСКИ ЛИЦА	7,23
ФИЗИЧЕСКИ ЛИЦА	1,47
Общо:	100%

Органи на управление: Дружеството е с Едностепенна форма на управление.
Съветът на директорите е в следния състав:
Марин Великов Митев - Председател на СД;
Тихомир Иванов Митев - Член на СД;
Андрей Николаев Василев - Член на СД;
Росица Николаева Кирязова - Член на СД;
и се представлява от
Андрей Николаев Василев—Изпълнителен директор

Лицензии, разрешителни за осъществяване на дейността: Удостоверение № РСТ – 11, издадено от с Решение № 32/ 11.10.2007 година от Държавната комисия по стокови борси и тържища.

Клонове: Дружеството няма регистрирани клонове

Свързани лица: Дружеството има отношение на свързано лице със следните предприятия:

Наименование на свързаното лице	Описание на типа свързаност
ХИМСНАБ БЪЛГАРИЯ АД	Крайна компания майка
ЕЛПРОМ АД	компания майка
СЛЪНЦЕ СТАРА ЗАГОРА ТРЕЙД ЕООД	акционер
МИСТРАЛ ЕМ ЕООД	дъщерно дружество
ИН КОМЕРС ЕООД	дъщерно дружество
ЛАГУНА ЕООД	дъщерно дружество
КОРАБНО МАШИНОСТРОЕНИЕ АД	дъщерно дружество на дъщерно дружество
Други свързани лица от групата на мажоритарните собственици	

II. ХАРАКТЕРИСТИКА НА ДЕЙНОСТТА (съгл. чл.39, т.1 от ЗС)

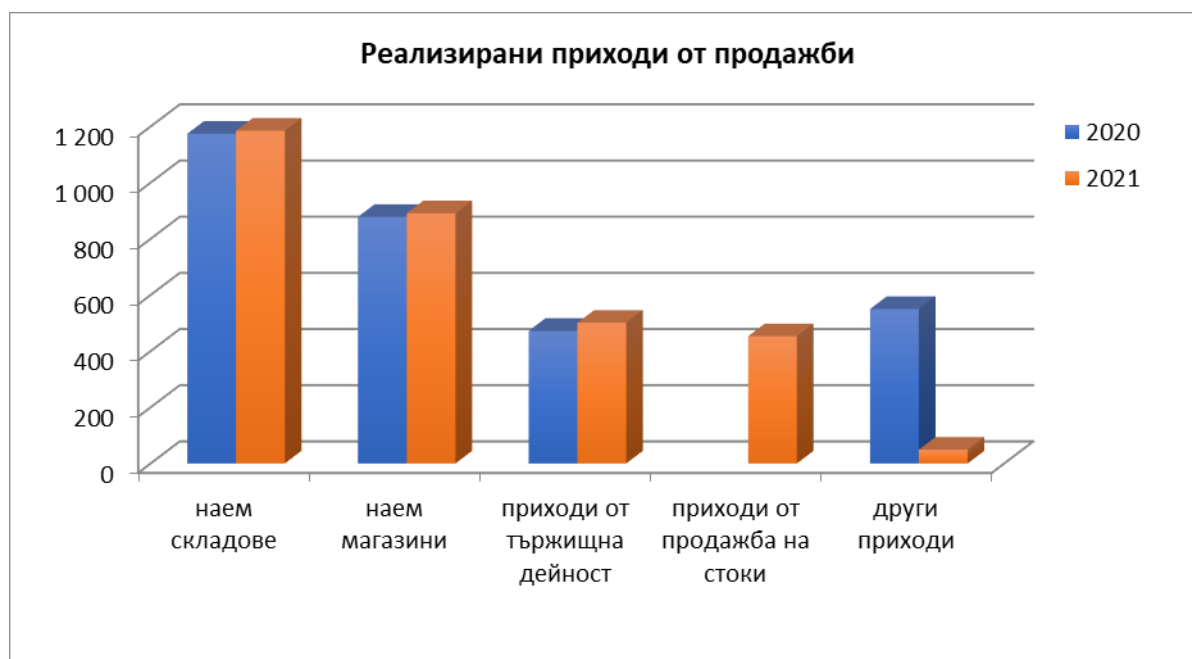
Осъществяваната от "ВАРНА ПЛОД" АД основна дейност е:

- тържищна дейност;
- отдаване под наем на недвижими имоти за целите на дейността на дружеството.

Реализираните приходи по видове стоки/ услуги от дейността за 2021 г. и тяхното изменение спрямо 2020 г. са както следва:

(хил.лв.)

Реализирани приходи от продажби			
по видове услуги	2021	2020	изменение %
наем складове	1 185	1 174	1%
наем магазини	891	878	1%
приходи от тържищна дейност	501	472	6%
приходи от продажба на стоки	429	-	-
други приходи от договори с клиенти	72	507	-87%
други приходи	1	43	-

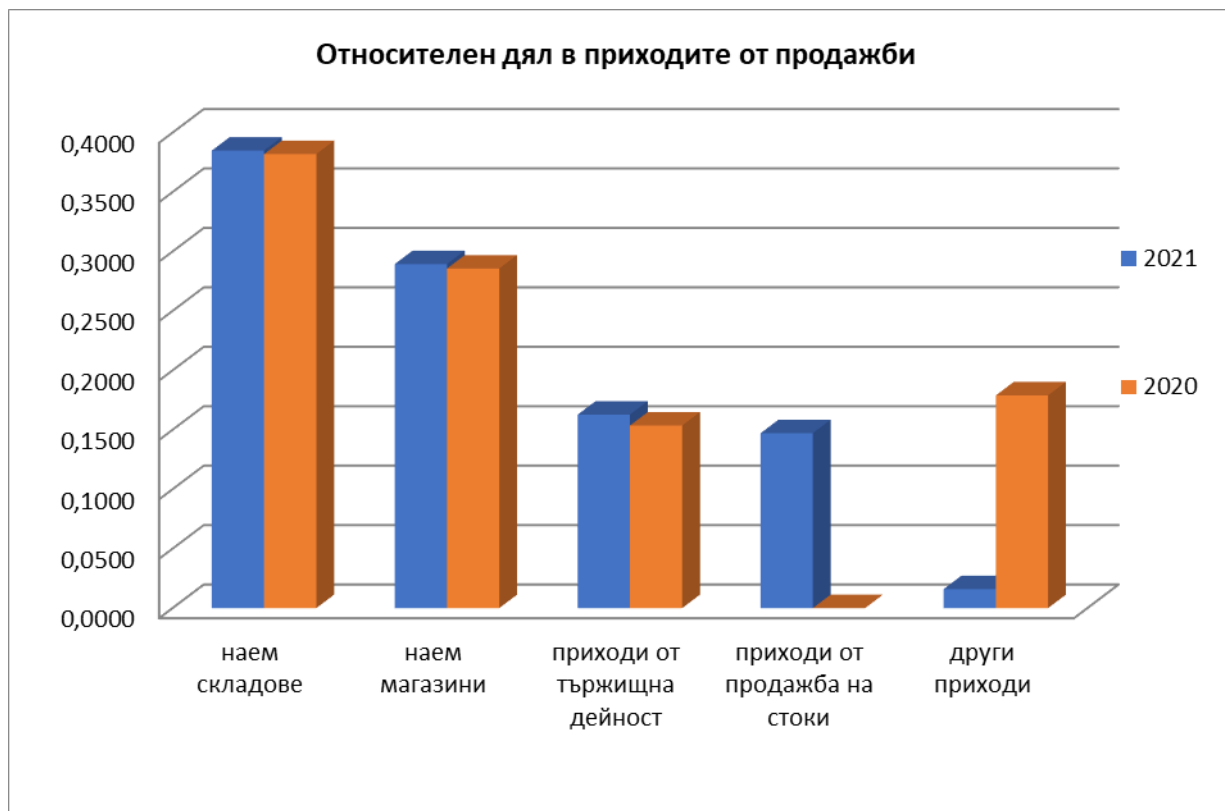


Относителният дял на реализираните услуги в приходите от продажби на дружеството за 2021г. и неговото изменение спрямо 2020 г. е както следва:

(%)

Относителен дял в приходите от продажби			
по видове услуги	2021	2020	изменение %
наем складове	0,3849	0,3819	1%
наем магазини	0,2894	0,2856	1%
приходи от тържищна дейност	0,1627	0,1535	6%
приходи от продажба на стоки	0,1393	0,0000	100%
други приходи	0,0237	0,1789	-87%

Приходите от продажба на стоки са от реализирано строителство, а именно в резултат изпълнението на договор за учредено вещно право на строеж срещу задължението за проектиране и строителство на сграда със смесено предназначение.



„Варна плод“ АД реализира своите услуги само на вътрешния пазар.

➤ РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНО ДРУЖЕСТВОТО

При осъществяване на дейността си „Варна плод“ 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 надигащия 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.

Основните политически рискове за България засягат:

- Стабилността на българското правителство - от това до голяма степен зависи изпълнението на заложените големи енергийни и инфраструктурни проекти, тъй като те са пряко зависими от подкрепата на правителствения орган. Политическата несигурност кара правителството да се концентрира върху популистки мерки с цел да се хареса на избирателите за

сметка на разходи, които да доведат до растеж в по-дългосрочен план. Бюджет, който да се хареса на всички – и на протестиращите за повече социални помощи, и на протестиращите за по-малко корумпирана държава, и на бизнеса. На пръв поглед с финансовата рамка на държавата за следващите години правителството се е опитало да постигне точно това: да увеличи социалните плащания, като едновременно с това маркира намерения за реформи в администрацията, образованието и здравеопазването.

- Бавното възстановяване от икономическата криза. В тази насока следва да се обърне внимание на: действителния растеж – дали ще отговори на правителствените прогнози; очакваното покачване на износа; възможността на правителството да взима изгодни заеми на международните пазари; полаганите усилия за умерено възстановяване на вътрешното потребление;

- Извършените реформи и оптимизирането на процеса по усвояване на средства от ЕС. Наблюдение на: реформите в неефективните пенсионно-осигурителни системи, здравната система и образованието; административната координация при финансирането на проекти от ЕС, подобряване процеса на отпускане, координиране и управление на средствата по европейски програми;

- Борбата срещу корупционните практики и организираната и битова престъпност - резултатите рефлектират върху доверието на Европа и чуждестранните инвеститори;

- Оценката на международните рейтингови агенции за стабилността на публичните финанси на страната.

- Правителствата се ангажират с деклариране, че ще продължават да провеждат консервативна и дисциплинирана фискална политика, поддържаща референтни нива на бюджетен дефицит и стабилност в трансфера на публични финанси.

Към момента на изготвяне на настоящия доклад на база посоченото и познаването на политическата среда в страната, оценяваме политическия риск като нисък .

Макроикономически рискове:

Икономиката на България като малка държава е силно зависима от европейската и световната икономика. Подобреното на водещите индикатори за еврозоната формират очаквания за нейното бавно и постепенно възстановяване. В краткосрочен план вътрешното търсене се очаква да бъде благоприятно.

От друга страна рязкото покачване цените на петрола и природния газ в резултат на започнатата война на Русия в Украйна, е сериозна предпоставка за увеличаване цените и на други основни стоки и суровини, промяна структурата на пазарите на метали, строителни материали, пшеница и други хранителни продукти. Това неминуемо ще увеличи инфлацията.

Конюктурноводещите индикатори показаха известно подобрение през последните месеци, но основните пазарни движещи сили се очаква да останат силно променливи. Темповете на възстановяване на световната икономика от Ковид кризата се очаква да останат умерени. В същото време последиците от войната със сигурност ще забавят това възстановяване.

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.

Най-голямата все още част от икономическия растеж се дължи на ударното усвояване на европейски средства.

➤ Валутен риск:

Валутният риск обобщава възможните негативни импликации върху възвращаемостта на инвестициите в страната, вследствие на промени във валутния курс. Като гарант за макроикономическата стабилност, България ще запази валутния борд при съществуващото равнище на фиксиран валутен курс от 1.95583 лева за 1 евро до присъединяването на страната към еврозоната. Считано от датата на участие на България в механизма на обменните курсове (Exchange Rate Mechanism II), официалният курс на лева към еврото ще бъде равен на централния курс между еврото и лева.

Правителството ни уверява, че риск за промяна на валутния курс реално не съществува. Причините за това са:

Реалната защита за валутния борд е не толкова вписания в закона валутен курс, колкото доверието в него и покритието му с резерви и консервативна фискална политика. И по двете линии може показателите да не са перфектни, но като цяло не са тревожни. Реално в последните години притеснения отсъстват и дори икономиката се левовизира, като все по-голям дял от паричната маса е в местна валута. Технически валутният борд е ангажиментът на БНБ да плати по всяко време на всеки желаещ да обърне левовите си в евро. И поради това устройство и липсата на много левови активи на пазара реално най-същественият риск пред нея (освен политическо решение за отмяна на борда) е масова банкова паника. Такава за момента не се очертава.

Другите страни, влезли в ERM II с валутни бордове (основно прибалтийските държави), практически са нямали проблем да запазят валутния си режим без промяна при целия си престой в чакалнята дори и докато те и еврозоната преминаваха през сътресения от калибъра на глобалната финансова криза от 2008 г.

ЕЦБ и правителствата от еврозоната нямат особен стимул да внасят сътресения в българската икономика в момента, когато тя става част от ERM II и банковия съюз.

Към момента на изготвяне на настоящия доклад на база гореизложеното, оценяваме валутния риск като нисък.

➤ **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.

Глобалният инфлационен риск, дължащ се на световните цени на суровините, селското стопанство и храните, енергията и логистичните разходи, представлява значителен проблем. Ускоряващата се инфлация ще има негативен ефект върху разполагаемия доход на домакинствата и като цяло върху потребителските им нагласи, но очакванията са да бъде компенсиран от покачващи се доходи. За сметка на това се очаква ръст на инвестициите, което обаче се отдава основно на усвояване на средства по Националния план за възстановяване и устойчивост. Дали това ще се реализира все още е под въпрос, тъй като той още не е одобрен от Брюксел и стартирането на проектите по него също ще изисква време.

Годишна инфлация, измерена чрез Индекс на потребителските цени, по години										
2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.
2.80%	4.20%	-1.60%	-0.90%	-0.40%	-0.80%	2.8%	2.7%	3.2%	1.7%	7.8%

Източник: НСИ

Към момента на изготвяне на настоящия доклад на база гореизложеното, изхождайки от спецификата на дейността на "Варна плод" АД, но вземайки предвид продължаващото увеличение на цените на енергостигителите в световен мащаб, оценяваме инфлационния риск като среден.

➤ **Риск от лицензионни режими:**

Дейността на „Варна плод“ АД е предмет на лицензиране, съгласно Закона за стоковите борси и тържища. Дружеството разполага с такъв лиценз.

Държавата по всякакъв начин декларира намерение за намаляване броя на отежняващите лицензии и разрешителни, и опростяване на тези, които останат в сила. Осъществяването на това ще окаже благоприятно влияние върху ограничаването на бюрокрацията и корупционните практики.

На база познанията ни за регулаторната среда, към момента на изготвяне на настоящия доклад, оценяваме риска от лицензионни режими като нисък.

➤ **Други рискове, свързани с влиянието на основните макроикономически фактори:**

Рискът, асоцииран със степента на стабилност и перспективите за растеж на националната икономика, влияе съществено при формиране на нагласите и поведението на инвеститорите.

Извънредно положение в България от 13 март 2020 г. до 13 май 2020 г.

През отчетния период дейността на дружеството беше повлияна от световната пандемия от 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 11.03.2020 г. Световната здравна организация обяви наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). На 13 март 2020 г. Народното събрание взе решение за обявяване на извънредно положение за период от един месец. На 24 март 2020 г. парламентът прие „Закон за мерките и действията по време на извънредното положение, обявено с решение на Народното събрание от 13 март 2020 г., и за преодоляване на последиците (загл. доп. – ДВ, бр. 44 от 2020 г., в сила от 14.05.2020 г.)“. Впоследствие, извънредното положение бе удължено с още един месец и остана в сила до 13 май 2020 г.

Извънредна епидемична обстановка в България от 14 май 2020 г. до 31 март 2022 г.

На 13 май 2020 г. Министерският съвет обяви извънредна епидемична обстановка, считано от 14 май 2020 г., която беше удължавана периодично преди изтичането на срока ѝ. Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет, срокът на извънредната епидемична обстановка е удължен от правителството до 31 март 2022 г.

Ефект от Covid-19 върху финансовия отчет на предприятието през 2021 г.

С оглед предотвратяване на разпространението на коронавирус Covid-19, в началото на разразилата се пандемия през 2020 г. със Заповед на здравния министър на страната беше спряна работата на кооперативните пазари и цветните борси, но не и на стоковите тържища. Варна плод АД е единственото стоково тържище от такъв мащаб на територията на Североизточна България. 55 % от общо отчетените оперативни приходи през 2021 г. са генерирани от организация и извършване на тържищна дейност, като в тази сума са включени приходи от такси във връзка с осъществяваната тържищна дейност в размер на 501 хил. лв. и приходи от наеми на отдадени търговски и хладилни площи на територията на тържището в размер на 1 185 хил. лв. (които от своя страна представляват 57 % от общо отчетените приходи за наеми). Повечето от договорите с клиентите, ползващи площи на стоковото тържище, са безсрочни. През периода има само няколко прекратени и сключени нови договора за наем. През 2021 г. Дружеството не е договаряло отстъпки с наемателите на отдадените под наем административни и търговски площи под формата на намаление на размера на месечния наем, в резултат на тежкото въздействие на пандемията Covid-19 през годината.

Друга съществена част от оперативните приходи (29 %) на Дружеството е отдаване на имоти под наем извън територията на стоковото тържище. Наемателите, на които Дружеството отдава своите имоти под условията на оперативен лизинг, са дружества, осъществяващи дейност в хранителния, банковия, застрахователния и други сектори, за които нямаше и към момента не действат строги забрани за ограничаване и преустановяване на дейността. Договорите им са предимно безсрочни и дългосрочни.

През 2021 г. въпреки непредвидените мерки и ограничения, които се налагаха през годината, Дружеството разви участието си в инвестиционен проект за изграждане сграда, от която е договорено получаване на обезщетение под формата на имоти срещу отстъпено право на строеж. Реализираните от Дружеството приходи във връзка със сключени предварителни договори за продажба на апартаменти в процес на изграждане са в размер на 429 хил. лв. или 14 % от общите оперативни приходи на Дружеството. Ръководството е в процес на анализиране в каква степен специалната военна операция, водена от Русия на територията на Украйна, и

негативните последици произтичащи от нея за строителния сектор, като драстични увеличаване на цената на желязото, както и неговите оскъдни наличности към момента, биха се отразили на крайните срокове на завършването на апартаментите за продажба.

Инвестицията в недвижими имоти остава единствената „крепост“ за спестяванията на хората, вземайки предвид българската народопсихология и последните събития на световните фондовите пазари. Въпреки епидемията и усложнената геополитическа обстановка към момента, цените на имотите остават сравнително стабилни. Дружеството не счита, че възстановимата стойност на притежаваните от него активи е по-ниска от тяхната балансова стойност, отчитайки негативните влияния от разразилата се пандемия от коронавирус Covid-19.

Като следствие от всичко гореизложено Дружеството не е освобождавало персонал и не е кандидатствало за финансиране по специалните програми за борба с въздействието от Covid-19. Но с оглед запазване здравето на своите служители са въведени строги хигиенно-санитарни мерки и мониторинг за тяхното спазване.

Към 31 декември 2021 г. и 31 декември 2020 г. Дружеството няма промяна в своите ликвидни потоци.

Прилагане на принципа-предположение за действащо предприятие

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 и негативните глобални икономически и хуманитарни последици от войната в Украйна.

Вероятно е да има и бъдещи въздействия върху дейността на Дружеството, свързани с бизнес модела, веригата на доставки, правните и договорните отношения, служителите, потребителите и оборотните средства в резултат на Covid-19. Първоначалното въздействие беше свързано с неизвестността от самата етимология на вируса, предприемане на мерки с оглед запазване здравето на персонала и неяснотата какви мерки ще бъдат предприети от страна на държавните органи.

При преценката на ръководството за спазване на принципа за действащо предприятие са взети всички налични факти и обстоятелства включително военния конфликт и евентуалния му ефект върху дейността на Дружеството, което събитие е подробно опвестено в пояснение 35 от индивидуалния финансов отчет.

В тези условия ръководството на Дружеството 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 индивидуалния финансов отчет.

Преценката на ръководството на Варна плод АД е, че принципът на действащо предприятие няма да бъде нарушен вследствие на евентуално влияние на коронавирус пандемията, поради факта че към настоящия момент и двете направления, в които осъществява дейността си – недвижими имоти, в частност отдаване под наем на собствени имоти, и приходи от тържищна дейност са сред отраслите, на които не са налагани законови ограничения. Техния темп на развитие ще зависи разбира се от психологическите нагласи на хората, бъдещите действия на държавните органи и неизвестността от наличие на нови щамове на коронавирус Covid-19 и все още неизвестните глобални последици от войната в Украйна.

♦ Несистематични (микроикономически) рискове:

Традиционно несистематичните рискове се разглеждат на две нива – отраслов риск, касаещ несигурностите в развитието на отрасъла ни и общ фирмен риск, произтичащ от спецификите на дружеството ни.

✓ **Отраслов (секторен) риск:**

Появява се във вероятността от негативни тенденции в развитието на отрасъла като цяло, технологичната обезпеченост, нормативната база, конкурентната среда и характеристиките на пазарната среда за продуктите и суровините, употребявани в отрасъла. Рискът се свързва преди всичко с отражението върху възможността за реализиране на доходи в рамките на отрасъла и по-конкретно на технологичните промени или измененията в специфичната нормативна база.

Отраслите с голям потенциал в България, които следва да се стимулират от правителството са: туризъм, селско стопанство, IT сектор, иновации и аутсорсинг на услуги.

На база посоченото по-горе и спецификата на отрасъла ни, към момента на изготвяне на настоящия доклад, оценяваме отрасловия риск като нисък.

✓ **Технологичен риск:**

Технологичният риск е произведен от необходимите нови технологии за обслужване дейността на дружеството и от скоростта, с която се развиват те. Налице е обратна зависимост на този риск спрямо технологичното фирмено обезпечение.

На база използваните от дружеството ни технологии и познаването на технологичните тенденции на развитие на бранша, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме технологичния риск като нисък.

✓ **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 „Варна плод“ АД, обезпечеността с човешки ресурси, управленските решения на оперативното и стратегическо ниво, контрола върху прилагането на приетите планове и стратегии за развитие.

На база посоченото по-горе и спецификата на дейността ни, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме фирмения риск като нисък.

✓ **Финансов риск:**

Финансовият риск на дружеството е свързан с възможността от влошаване на събираемостта на вземанията и изплащането на задълженията към търговски контрагенти., 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. Положително влияние върху задлъжнялостта може да се очаква от засилването на износа, ниските петролни цени, получаването на средства от ЕС и евентуалното ускоряване на икономическия ръст у нас благодарение на постепенното икономическо подобрене в страните на ЕС. Но основно решение на проблема засега 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 /повишаване събираемостта на вземанията/ определяне на адекватни и конкурентоспособни цени на продуктите и услугите, адекватна оценка на формите на поддържане на свободни ликвидни средства.

На база посоченото по-горе и анализа на финансовото ни състояние, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме финансовия риск като нисък.

✓ **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 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.

На база посоченото по-горе и анализа на задълженията на дружеството ни, както и съотношението между собствения ни и привлечен капитал, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме ликвидния риск като нисък.

✓ **Ценови риск:**

Ценовият риск се определя в две направления: по отношение на пазарната конюнктура и по отношение на вътрешнофирмените производствени разходи. Продажната цена трябва да бъде съобразена и с двата фактора, като се цели тя да покрива разходите на предприятието и да носи определена норма на печалба. Цената, съответно не следва да се отдалечава значително от дефинираната на пазара, тъй като това ще рефлектира върху търсенето на фирмените услуги.

Управлението на ценовия риск за дружеството ни изисква периодичен анализ и предоговаряне на договорните параметри с клиенти и доставчици съобразно пазарните промени.

На база посоченото по-горе, пазарната конюнктура, както и себестойността на предлаганите от нас услуги, нивото на вътрешнофирмени разходи и нивото на печалбата ни, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме ценовия риск като нисък.

✓ **Риск, свързан с паричния поток:**

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

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

На база посоченото по-горе и анализа на входящите и изходящите ни парични потоци, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме риска, свързан с паричния поток като нисък.

✓ **Кредитен риск:**

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като напр. при предоставянето на заеми, възникване на вземания от клиенти, депозирание на средства и други. 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. 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.

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.

На база посоченото по-горе, познаването на кредитната политика на банките, състоянието на банковаващата система по време на финансова криза, както и кредитната политика на дружеството, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме кредитния риск като: **без риск**.

✓ **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.

На база посоченото по-горе и реализираните от нас инвестиционни мероприятия, към момента на изготвяне на настоящия доклад, оценяваме инвестиционния риск като: **нисък**.

✓ **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. Този риск се отнася и за промени в нормативната база, свързани с опазването на околната среда, както и с вероятността дружеството да не бъде в състояние да изпълнява предписанията и изискванията на екологичното законодателство и компетентните органи, за което да му бъдат налагани съответните наказания.

На база посоченото по-горе, прилаганата от дружеството ни екологична политика и познаването на нормативната база, към момента на изготвяне на настоящия доклад, оценяваме регулативния риск като: **среден**.

✓ **Рискове, свързани с продуктите и пазарите:**

Този риск се свързва с възможността на дружеството да произвежда продукти / услуги, които не могат да се реализират успешно на съществуващия пазар. Рисковете по отношение на пазарите са свързани с ограниченията, които налагат международните пазари по отношение стандартите за качество. Пазарната война се води предимно на база цена, което води до нейното редуциране.

Управлението на риска, свързан с продуктите и пазарите за дружеството ни изисква прецизна сегментация и анализ на потенциала на съществуващите пазарни сегменти и при необходимост – проучване на възможностите за диверсифициране на дейността.

На база посоченото по-горе и изпълнението на продуктовата и пласментната ни политики, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме рисковете, свързани с продуктите и пазарите като: **нисък**.

✓ **Риск, свързан с корпоративната сигурност:**

Този риск е актуален и засяга редица аспекти от фирмената сигурност като ефективно противодействие на нелоялната конкуренция; надеждна защита на търговската тайна; прилагане на практически мерки за редуциране и неутрализиране на корпоративни заплахи; мотивиране,

обучаване и възпитаване на служителите за избягване пропуски в системата за фирмена сигурност.

На база посоченото по-горе и познаване нивото на фирмена сигурност, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме риска, свързан с корпоративната сигурност като: нисък.

ТАБЛИЦА НА АКТИВ® ЗА ПРОХОДИМОСТТА НА БИЗНЕСА

	Политически риск	Валутен риск	Инфлационен риск	Риск от лицензионни режими	Други рискове, свързани с влиянието на основни макроикономически фактори	Отраслов риск	Технологичен риск	Фирмен риск	Финансов риск	Ликвиден риск	Ценови риск	Риск, свързан с паричния поток	Кредитен риск	Инвестиционен риск	Регулативен риск	Рискове, свързани с продуктите и пазарите	Риск, свързан с корпоративната сигурност
Много висок																	
Висок					X												
Среден			X												X		
Нисък	X	X		X		X	X	X	X	X	X	X		X		X	X
Без риск													X				

Труднопроходимо поле (много висок / висок / среден)
 Леснопроходимо поле (нисък / без риск)

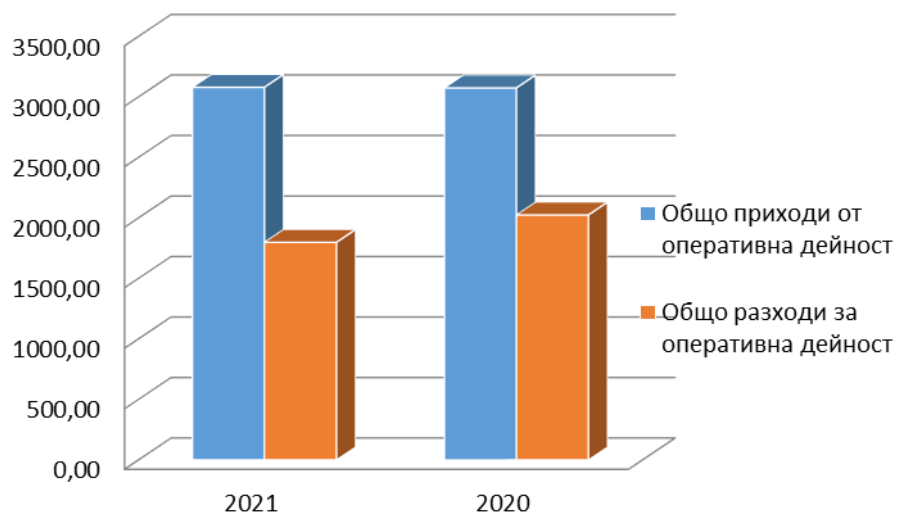
III. АНАЛИЗ на ФИНАНСОВИ и НЕФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ (съгл. чл. 39, т. 2 от ЗС)

✓ Финансови показатели

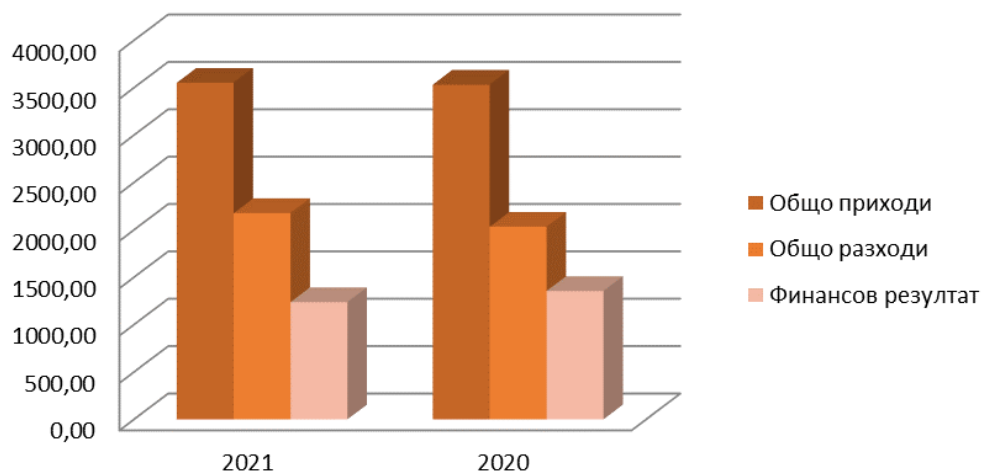
Постигнатите от дружеството **финансови показатели** за 2021 г. спрямо 2020 г. са както следва:

(хил.лв.)					
N:	Показатели:	2021	2020	2021/2020	
		година	година	стойност	процент
1	Финансов резултат	1217	1354	-137	-10,1%
2	Нетни приходи от продажби	3078	3031	47	1,6%
3	Общо приходи от оперативна дейност	3079	3074	5	0,2%
4	Общо приходи	3552	3532	20	0,6%
5	Общо разходи за оперативна дейност	1815	1625	-190	-11,7%
6	Общо разходи	2194	2033	161	7,9%
7	Собствен капитал	27844	26624	1220	4,6%
8	Пасиви (дългосрочни и краткосрочни)	804	684	120	17,5%
9	Обща сума на активите	28648	27308	1340	4,9%
10	Краткотрайни активи	11238	25317	-14079	-55,6%
11	Краткосрочни задължения	770	648	122	18,8%
12	Краткосрочни вземания	2549	17807	-15258	-85,7%
13	Други инвестиции	1370	1259	111	8,8%
14	Парични средства	7146	6166	980	15,9%
15	Дългосрочни задължения	34	36	-2	-5,6%
Рентабилност:					
16	Коеф. на рентабилност на приходите от продажби (1/2)	0,3954	0,4467	-0,0513	-11,5%
17	Коеф. на рентабилност на собствения капитал (1/7)	0,0437	0,0509	-0,0071	-14,1%
18	Коеф. на рентабилност на пасивите (1/8)	1,5137	1,9795	-0,4659	-23,5%
19	Коеф. на капитализация на активите (1/9)	0,0425	0,0496	-0,0071	-14,3%
Ефективност:					
20	Коеф. на ефективност на разходите (4/6)	1,6319	1,7373	-0,1054	-6,1%
21	Коефициент на ефективност на разходите от оперативна дейност (3/5)	1,6964	1,8916	-0,1952	-10,3%
Ликвидност:					
22	Коеф. на обща ликвидност (10/11)	14,5948	39,0694	-24,4746	-62,6%
23	Коеф. на бърза ликвидност (12+13+14)/11	14,3701	38,9383	-24,5681	-63,1%
24	Коеф. на незабавна ликвидност (13+14)/11	11,0597	11,4583	-0,3986	-3,5%
25	Коеф. на абсолютна ликвидност (14/11)	9,2805	9,5154	-0,2349	-2,5%
Финансова автономност:					
26	Коеф. на финансова автономност (7/8)	34,6318	38,9240	-4,2921	-11,0%
27	Коеф. на платежоспособност (9/8)	35,6318	39,9240	-4,2921	-10,8%

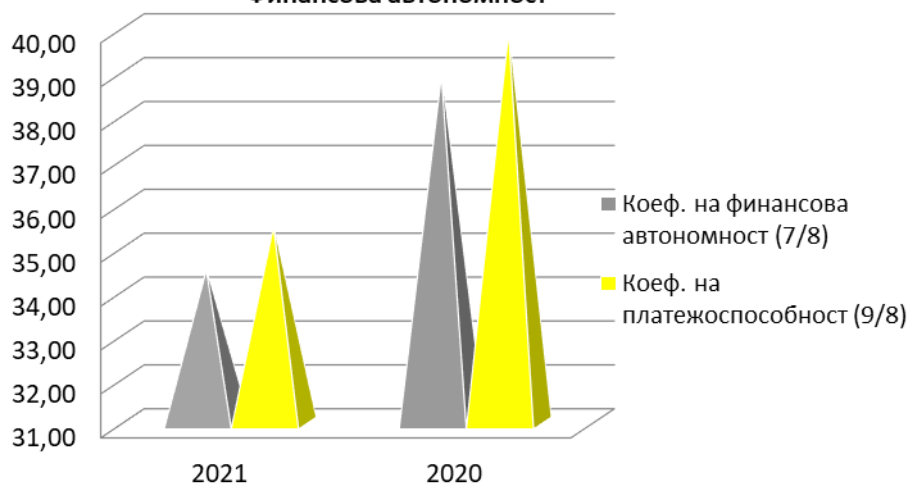
Приходи и разходи от оперативна дейност

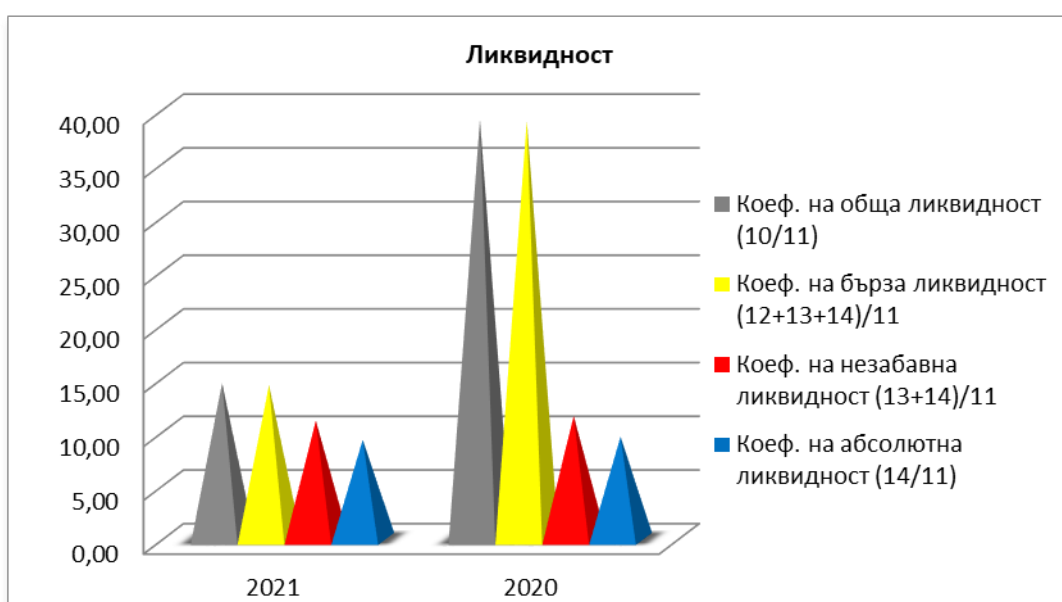
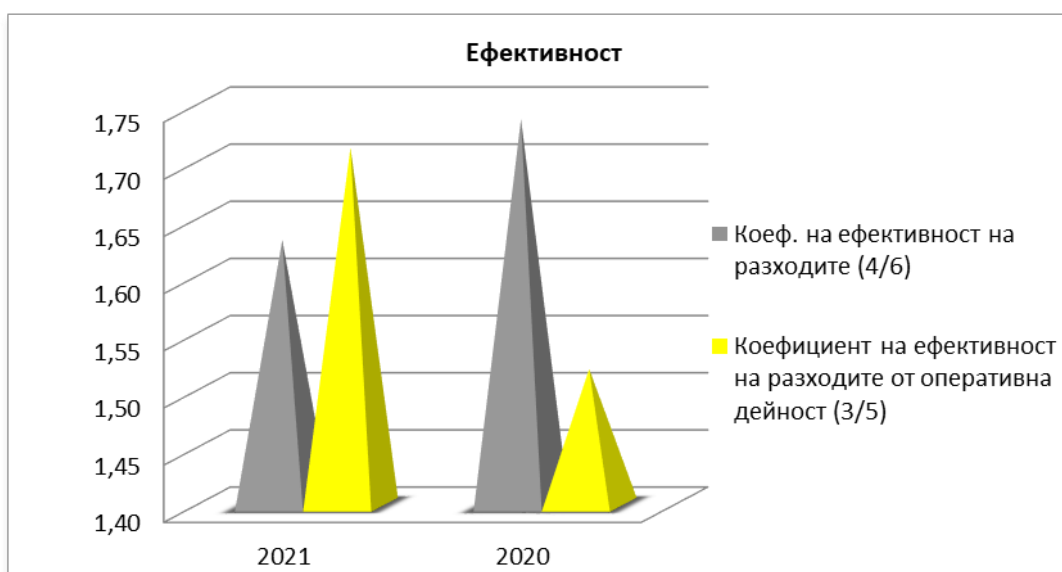
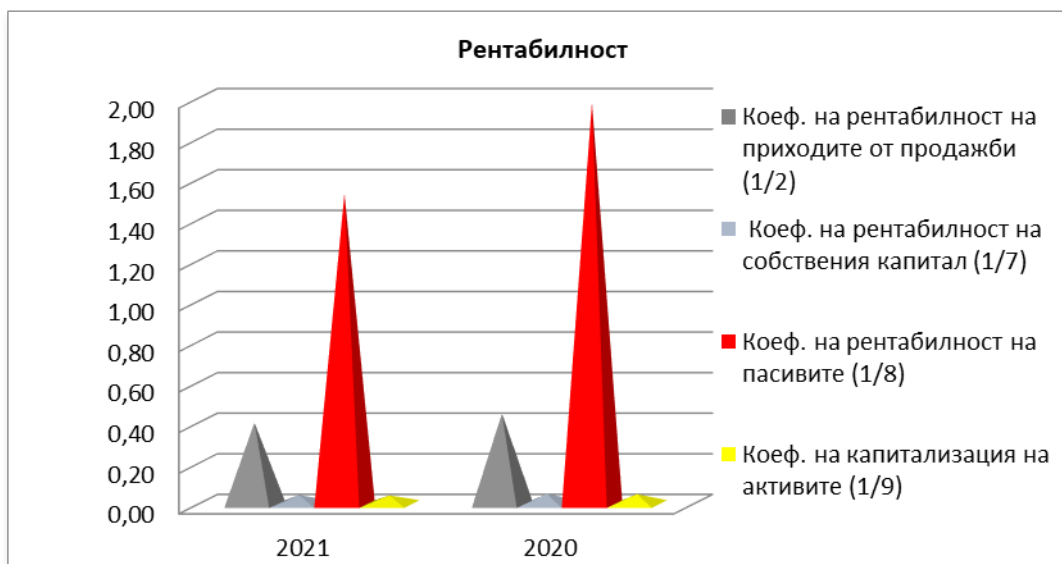


Приходи, разходи и финансов резултат



Финансова автономност

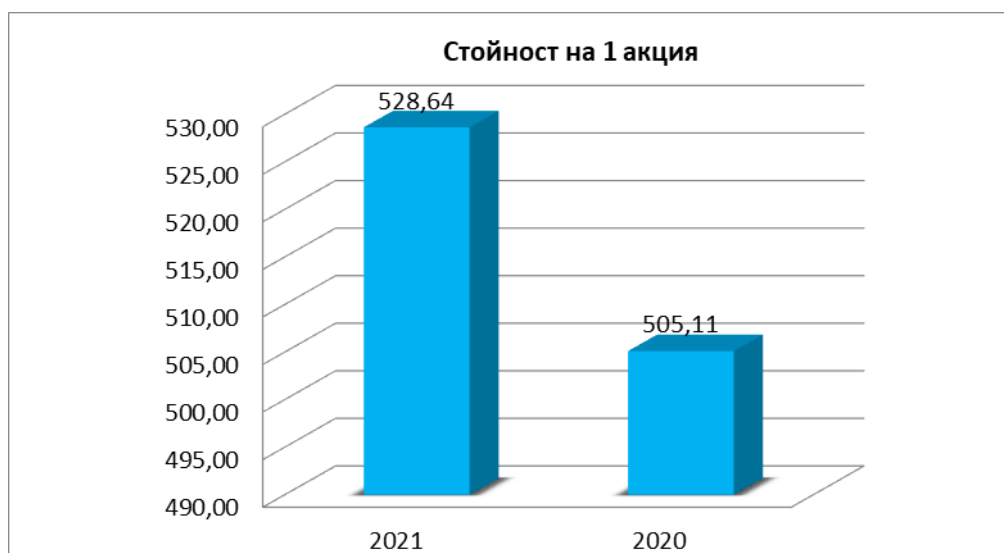




Стойността на дружеството за 2021г. спрямо 2020 г. е както следва:

(лева)

	2021	2020
Стойност на 100% от собствения капитал	27 844 000	26 624 000
Брой акции	52 709	52 709
Стойност на 1 акция	528,26	505,11



(брой)

Категория персонал /с изключение на членовете на Съвета на директорите и изп.директор/	2021	2020
Общо, в т.ч.	19	17
Ръководители	1	1
Специалисти	6	6
Техници и приложни специалисти	1	1
Помощен административен персонал	1	2
Квалифицирани работници в селското, горското, ловното и рибното стопанство	1	1
Квалифицирани работници и сродни на тях занаятчии	1	1
Машинни оператори и монтажници	0	1
Професии, неизискващи специална квалификация	8	4

✓ **Нефинансови показатели**

➤ **Организационна структура**



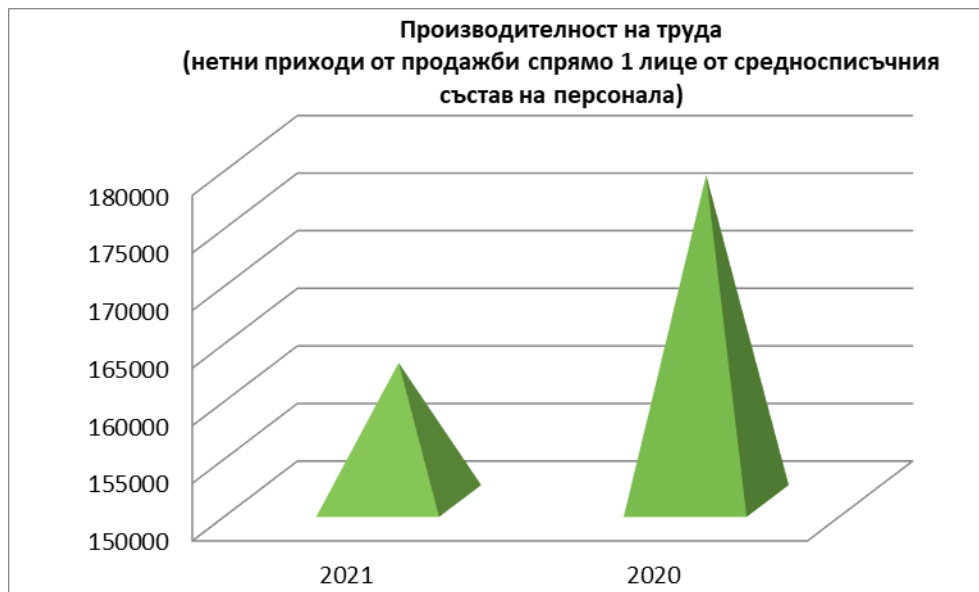
➤ **Численост и структура на персонала:**



➤ **Производителност на труда:**

(лева)

Производителност на труда		
Години	2021	2020
Средносписъчен състав	19	17
Нетни приходи от продажби	3 078 000	3 031 000
Нетни приходи от продажби / 1 лице	162000	178294



➤ **Рентабилност на труда:**

(лева)

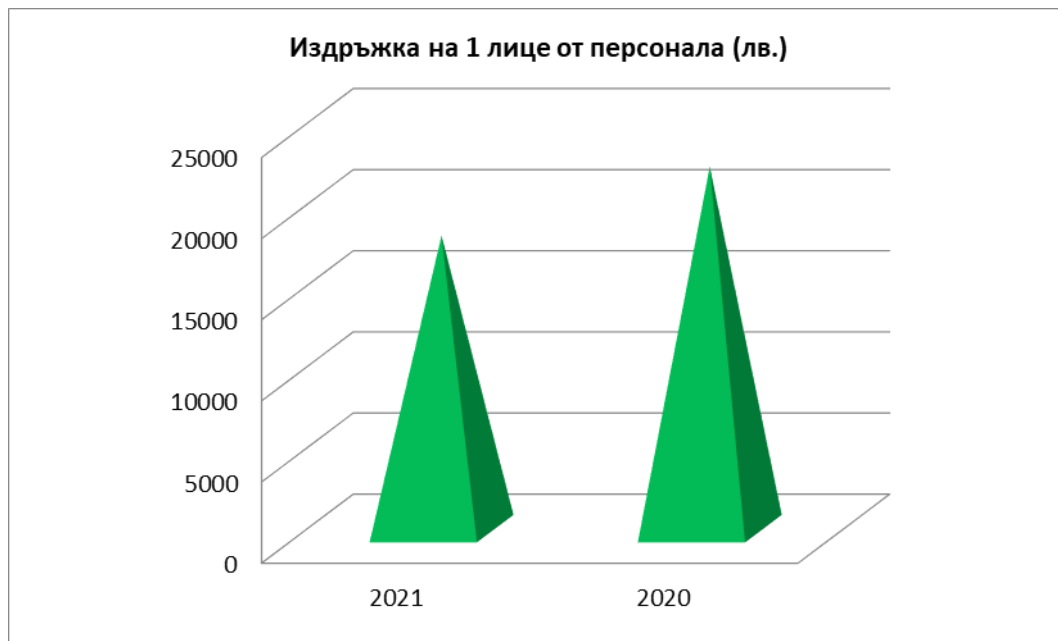
Рентабилност на труда		
Години	2021	2020
Средносписъчен състав	19	17
Финансов резултат	1 217 000	1 354 000
Финансов резултат / 1 лице	64053	79647



➤ Издръжка на едно лице от средносписъчния състав на персонала:

(лева)

Издръжка на едно лице от средносписъчния състав на персонала		
Години	2021	2020
Персонал	19	17
Възнаграждения и осигуровки*	340 826	379 271
Издръжка на 1 лице, лв.	17 938	22 310
* От отчета за приходите и разходите без разходите за възнаграждения и осигуровки на членовете на Съвета на директорите и изп.директор		



➤ Издръжка на едно лице от средносписъчния състав на персонала спрямо производителност на труда и рентабилност на труда:

(лева)

Години	2021	2020
Издръжка на едно лице от персонала	17 938	22 310
Производителност на труда (спрямо нетни приходи от продажби)	162 000	178 294
Рентабилност на труда (спрямо финансов резултат)	64 053	79 647



➤ Политика по опазване на околната среда

„Варна плод“ АД полага усилия за постигане на непрекъснато подобрене на екологичните показатели и резултатността си спрямо околната среда при осъществяване на дейността си, в производството и предлагането на услуги:

Основните принципи и приоритети на политиката по опазване на околната среда са:

- оценка влиянието върху околната среда на осъществяваните от дружеството дейности, ;
- съответствие с нормативните изисквания по опазване на околната среда, имащи отношение към дейностите и процесите на дружеството и техните аспекти;
- спазване на всички нормативни актове и вътрешни разпоредби за опазване на околната среда;
- следене на ключовите характеристики на процесите и дейностите, имащи значимо въздействие върху околната среда и вземане на предпазни мерки срещу потенциално замърсяване на околната среда;
- представяне на пазара на екологично безопасни продукти и услуги, в които не се използват или се използват по-малко вредни вещества, които изискват по-малко природни ресурси и консумират по-малко енергия;
- икономия на енергия, материали и хартия във всички дейности;
- ефективно управление на генерираните отпадъци, намаляването и рециклирането им;
- ангажираността и съпричастността на работещите в дружеството по отношение на политика за опазване на околната среда;
- обучение и засилване на персоналната отговорност на работещите към опазване на околната среда;
- популяризация на концепцията за „зелена околна среда“ сред персонала, клиентите и доставчиците на дружеството.

В изпълнение на политиката по опазване на околната среда през 2021 г. „Варна плод“ АД е реализирало следните мероприятия:

(хил.лв.)	
Мероприятие	Стойност
Ремонт други сгради	42

IV. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ (съгл. чл. 39, т.5 от ЗС)

През 2021 г. „Варна плод“ АД не е развивало действия, свързани с научноизследователската и развойна дейност.

V. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, КОИТО СА НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА, КЪМ КОЯТО Е СЪСТАВЕН ГОДИШНИЯТ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (съгл. чл. 39, т. 3 от ЗС)

Не са възникнали коригиращи събития или други значителни некоригиращи събития между датата на съставяне на отчета и датата на одобрението му от Съвета на директорите, освен долупосоченото.

Във връзка с продължаващата световна пандемия от Covid-19, описана в пояснение 2 от настоящия финансов отчет, с Решение на Министерски съвет № 365 от 25.11.2022 г. беше удължен срокът на извънредната епидемична обстановка в България до 31 март 2022 г. Ръководството следи за развитието на здравната криза, възприетите и наложени мерки от страна на правителството и своевременно анализира потенциалния им ефект върху оперативното и финансово състояние, с оглед балансиране ликвидните позиции на Дружеството и осигуряване финансова стабилност.

На 21 февруари 2022 г. с указ на Президента на Руската Федерация (РФ), бяха признати като самостоятелни държави Донецката народна република и Луганската народна република. На

24 февруари 2022 г. Министерство на отбраната на РФ обяви „специална военна операция“ на територията на Република Украйна.

Военните действия получиха широко международно осъждане и множество държави наложиха санкции върху активи и операции, притежавани от Руската държава и определени лица. Инвазията предизвика бежанска криза от украински граждани.

Икономическите последици от военния конфликт в Украйна не могат да бъдат количествено оценени, но вече индикират за изключително сериозни ефекти върху цялостната глобална икономика. Цените на енергията и суровините включително на желязо, стомана и арматура се повишиха значително, утежнявайки допълнително инфлационния натиск от смущенията във веригата за доставки и от възстановяването от пандемията, предизвикана от Covid-19. Очаква се ценовите сътресения да окажат влияние и в световен мащаб. Ако конфликтът търпи негативно развитие или се проточи за по-продължителен период от време, икономическите щети ще бъдат значими и се очаква да засегнат всички сектори на икономиката, както на България, така и на ЕС. МВФ отбелязва, че санкциите срещу Русия оказват въздействие върху световната икономика и финансовите пазари, като ще имат значителни странични ефекти и в други държави.

В много страни кризата поражда неблагоприятни сътресения както за инфлацията, така и за активността на фона на вече повишения ценови натиск. Централните банки внимателно наблюдават отражението на повишаването на международните цени върху вътрешната инфлация, с цел мониторинг и при необходимост да предприемане на подходящи, внимателно калибрирани ответни действия. Фискалната политика ще трябва да подкрепи най-уязвимите домакинства, за да компенсира нарастващите разходи за живот.

Във връзка с гореизложеното и с оглед на неяснотите относно ефекта на наложените санкции и ограничения Дружеството е извършило преглед на дейности, контрагенти и икономически взаимоотношения, които биха могли да бъдат изложени на съществен риск.

Към момента не може да се определи и размера на косвения ефект, който войната в Украйна би оказала на дейността на Дружеството. Варна плод АД отдава под наем своите тържищни площи предимно на производители на селскостопанска продукция. Вземайки предвид факта, че двете воюващи страни са основни износители на торове за земеделието, не е ясно дали намаленото на тяхното количество няма да намали и добивите произвеждана селскостопанска продукция и да се отрази на обемите на търговския стокооборот на територията на тържището.

Украйна от своя страна към момента е и основния източник на желязо за строителния сектор у нас. В следствие на ограничените доставки и рязкото покачване цената на този основен строителен материал, строителните фирми са изправени пред предизвикателството своевременно да намерят алтернативни пазари за тази суровина. Към момента е трудно прогнозируем ефекта от това върху вече сключени предварителни договори със строителните компании за изграждане на недвижими имоти.

Поради близостта на военните действия до нашето Черноморие, съществува риск това да окаже негативно въздействие върху летния туристически сезон през следващия отчетен сезон. Голяма част от кредитополучателите на Варна плод АД оперират в този все още ненапълно възстановен от негативните последици от Covid-19 сектор- туризма, който се оказва застрашен и от евентуален отлив на туристи през 2022 г.Тъй като ситуацията е изключително динамична ръководството на Дружеството не е в състояние да оцени надеждно влиянието на войната върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му през 2022 г.. Това от своя страна би могло да доведе до промяна в балансовите стойности на активите на Дружеството, които във финансовия отчет са определени при извършването на редица преценки и допускания от страна на ръководството и отчитане на най-надеждната налична информация към датата на приблизителните оценки.

VI. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИВАНЕ НА СОБСТВЕНИ АКЦИИ, изисквана по реда на чл. 187д от ТЗ (съгл. чл.39, т.6 от ЗС)

- През 2021 г. не е извършено придобиване и прехвърляне на собствени акции.
- „Варна плод” АД не притежава собствени акции.

VII. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СКЛЮЧЕНИ СЪЩЕСТВЕНИ СДЕЛКИ (съгл. т. 3 от Приложение № 2)

През 2021 г. Дружеството е сключило съществени сделки, а именно договор за предоставен лихвоносен заем в размер на 211 хил. лв. със свързано лице, договор за заем с търговско дружество в размер на 200 хил.лева и продължава изпълнението на договор за учредено вещни право на строеж срещу задължението за проектиране и строителство на сграда със смесено предназначение като реализирания приход от степен за завършеност е 453 хил.лева.

VIII. СДЕЛКИ, СКЛЮЧЕНИ МЕЖДУ "ВАРНА ПЛОД" АД и СВЪРЗАНИ ЛИЦА, СДЕЛКИ ИЗВЪН ОБИЧАЙНАТА МУ ДЕЙНОСТ И СДЕЛКИ, КОИТО СЪЩЕСТВЕНО СЕ ОТКЛОНЯВАТ ОТ ПАЗАРНИТЕ УСЛОВИЯ (съгл. т. 4 от Приложение № 2 и чл. 247, ал. 2, т. 5 от ТЗ)

- **Информация за сключените сделки със свързани лица:**

Вид на сделката	Характер на свързаността	Договор	Стойност на сделката
начислени лихви по договор за заем	Мажоритарен собственик	10.05.2011 г.	307
Предоставен паричен заем	Дъщерно дружество	28.12.2020 г. 17.03.2021 г.	211
начислени лихви по договор за заем	Дъщерно дружество	28.12.2020 г. 17.03.2021 г. 30.06.2020 г.	5
начислени лихви по договори за заем	други свързани лица	31.01.2006 г.; 09.02.2006 г.; 16.09.2019 г.	17
получени услуги , охрана	други свързани лица	13.01.2015 г.	123

- **Информация за сключените сделки извън обичайната дейност:**

През 2021 година „Варна плод” АД е реализирало нетен доход от операции с финансови активи в размер на 111 хил. лв., резултат от преценка до справедлива стойност на същите.

- **Информация за сключените сделки, които съществено се отклоняват от пазарните условия**

През отчетната 2021 г. „Варна плод” АД не е сключило сделки, които съществено се отклоняват от пазарните условия.

IX. СЪБИТИЯ И ПОКАЗАТЕЛИ С НЕОБИЧАЕН ХАРАКТЕР

През отчетната 2021 г. във „Варна плод” АД не са се случили събития и показатели с необичаен характер.

X. СДЕЛКИ, ВОДЕНИ ИЗВЪНБАЛАНСОВО

През отчетната 2021 г. „Варна плод” АД не е сключило сделки, водени извънбалансово.

ХІ. ДЯЛОВИ УЧАСТИЯ на "ВАРНА ПЛОД" АД, ОСНОВНИ ИНВЕСТИЦИИ В СТРАНАТА И ЧУЖБИНА, ИНВЕСТИЦИИ В ДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА ИЗВЪН НЕГОВАТА ГРУПА ПРЕДПРИЯТИЯ И ИЗТОЧНИЦИТЕ / НАЧИНИТЕ НА ФИНАНСИРАНЕ

- Информация за дялови участия:**

Наименование	Идентификационни данни	Дялово участие в %	Стойност на дяловото участие	Източници и начини на финансиране
Ин комерс ЕООД	148044242	100	5 000	Собствени средства
Мистрал Ем ЕООД	103814521	100	5 000	Собствени средства
Лагуна ЕООД	103585033	100	5 000	Собствени средства

- Информация за основните инвестиции в страната и чужбина:**

Към 31.12.2021 г. "Варна плод" АД има следните инвестиции в страната:

Вид	Идентификационни данни	Балансова стойност на инвестицията /хил.лв./	Източници и начини на финансиране
Финансови инструменти – не			
Нематериални активи – не			
Ценни книжа	Ценни книжа на публични компании	1 370	Собствени средства
Недвижими имоти	Земя и сгради в гр.Варна	1 303	Собствени средства

- Информация за инвестиции в дялови ценни книжа извън групата предприятия на „Варна плод“ АД** – няма други инвестиции в дялови ценни книжа, освен горепосочените дялове в борсово търгувани компании.

ХІІ. СКЛЮЧЕНИ от "ВАРНА ПЛОД" АД, ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО ИЛИ ДРУЖЕСТВО МАЙКА ДОГОВОРИ ЗА ЗАЕМ в качеството на заемополучатели

- Информация за сключени от „Варна плод“ АД договори за заем:** "Варна плод" АД няма сключени договори за заем в качеството си на заемолучател.
- Информация за сключени от дъщерно предприятие договори за заем:**

Вид и цел	Заемодател	Главница към 31.12.2021г. /хил.лв./	Краен срок на погасяване	Лихвен %	Предоставени гаранции
Временна финансова помощ	търговско дружество	851	29.12.2022 г.	3	няма
Получен заем с цел финансиране покупка на имот	финансова институция	618	01.02.2026 г.	4.5	Първа по ред ипотeka върху недвижим имот; Запис на заповед
Временна финансова помощ	дружество майка	3	31.08.2022 г.	3	Няма
Временна финансова помощ	дружество майка	11	31.12.2022 г.	4	Няма
Временна финансова помощ	дружество майка	200	31.12.2022 г.	3	Залог на акции в капитала на Корабно машиностроене АД

XIII. СКЛЮЧЕНИ ОТ "ВАРНА ПЛОД" АД, ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО ИЛИ ДРУЖЕСТВО МАЙКА ДОГОВОРИ ЗА ЗАЕМ В КАЧЕСТВОТО НА ЗАЕМОДАТЕЛИ

- **Информация за сключени от „Варна плод“ АД договори за заем:**

Дружеството е сключило договори за предоставяне на средства с:

- дружеството – майка; главницата към 31.12.2021 г. възлиза на 10 237 хил. лева, лихвен процент 3%, падеж 31.12.2024 г. обезпечение запис на заповед на стойност 120% от предоставената сума;

- търговски дружества; главница към 31.12.2021 г. възлизаща на 502 хил. лева с падеж 31.12.2022 г. и лихвен процент 4 – 4,5 %; главница към 31.12.2021 г. възлизаща на 86 хил. лева с падеж 30.06.2022 г. и лихвен процент 4 %; главница към 31.12.2021 г. възлизаща на 300 хил. лева с падеж 16.09.2022 г. и лихвен процент 5 %;

- други свързани лица; главница към 31.12.2021 г. възлизаща на 359 хил. лева с падеж 31.12.2022 г. и лихвен процент 3 - 7 %; главница към 31.12.2021 г. възлизаща на 300 хил. лева с падеж 16.09.2022 г. и лихвен процент 5 %.

- **Информация за сключени от дъщерно дружество на „ВАРНА ПЛОД“ АД договори за предоставени заеми:**

Дъщерно дружеството е сключило договор за предоставяне на средства с акционер, главницата към 31.12.2021 г. е 30 хил. лева, лихвен процент 3%, падеж 31.12.2022 г.

- **Информация за сключени от дружеството майка на "Варна плод" АД договори за заем.**

Дружеството майка на „Варна плод“ АД е „Елпром“ АД. Сключеният между тях договор за временна финансова помощ е посочен в раздел XIII. Дружеството не разполага с информация за сключени от компанията - майка други договори за заем.

- **Информация за предоставени гаранции, включително на свързани лица:**

Дружеството не е предоставяло гаранции, включително на свързани лица. Неразполага с информация извън посочената в раздел XII. за предоставени гаранции от свързани лица.

XIV. ИЗПОЛЗВАНЕ НА СРЕДСТВАТА ОТ ИЗВЪРШЕНА НОВА ЕМИСИЯ ЦЕННИ КНИЖА през отчетната година

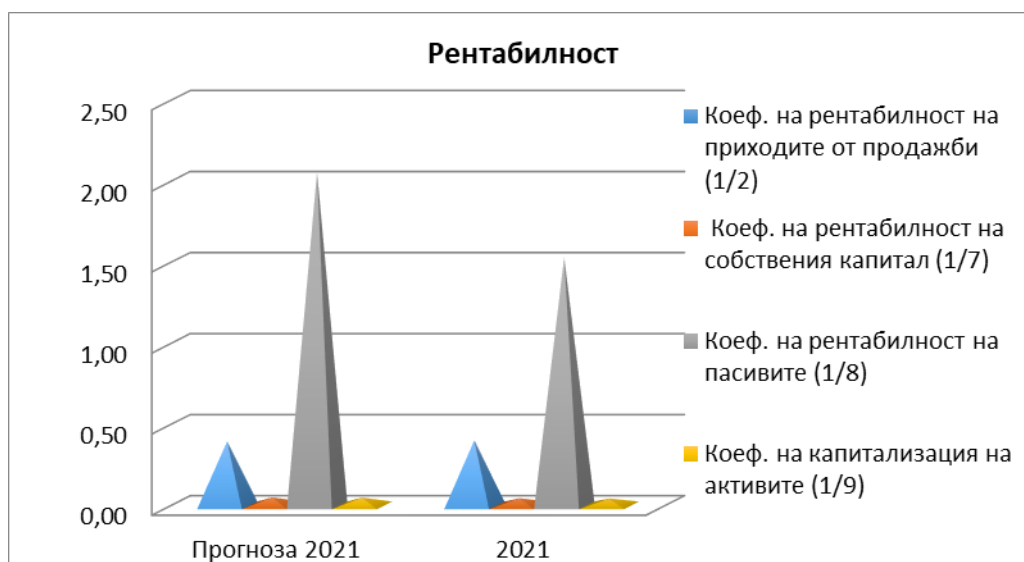
През отчетната 2021 г. „Варна плод“ АД не е извършило нова емисия от ценни книжа.

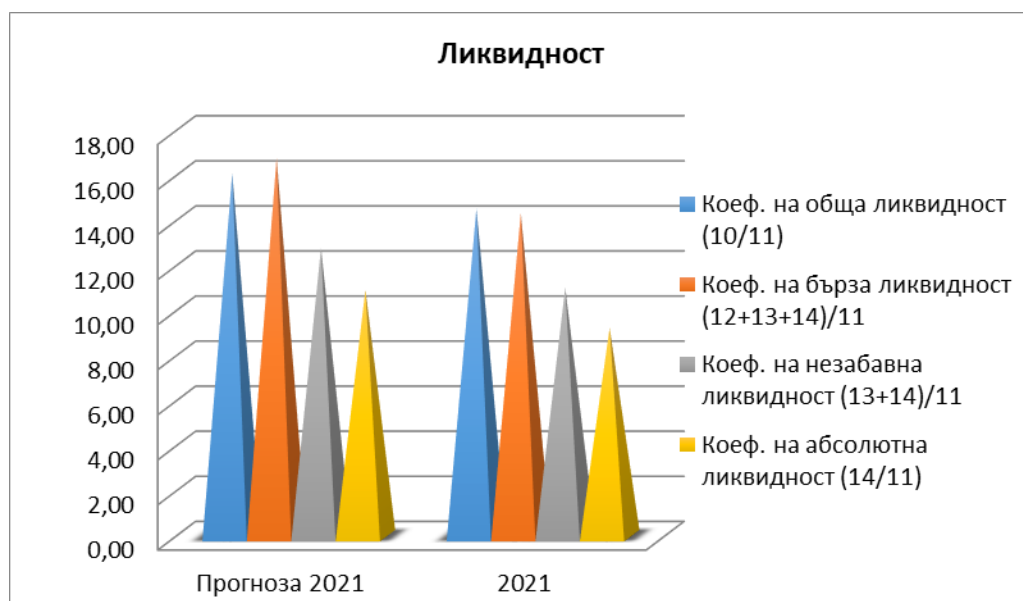
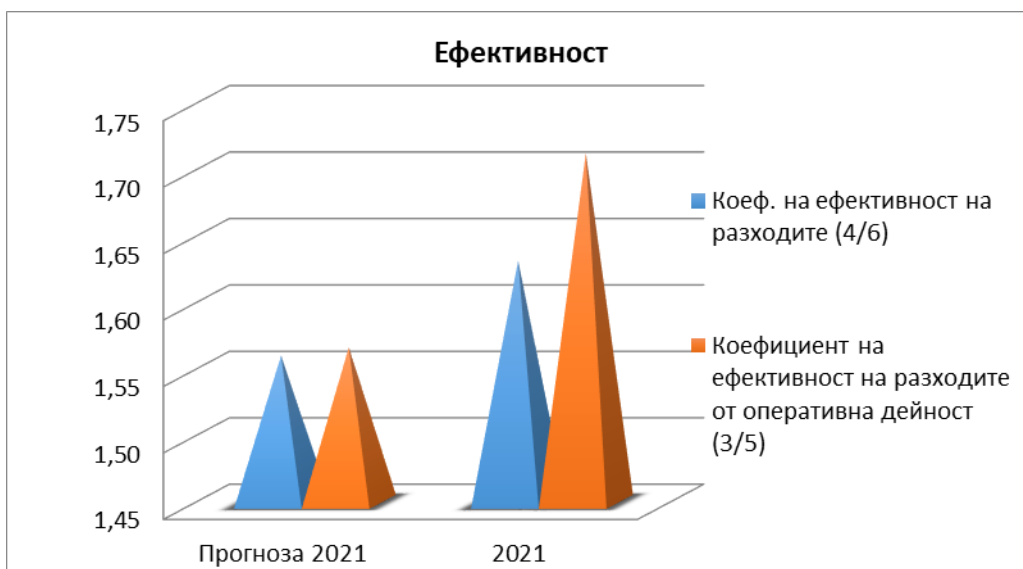
ХV. АНАЛИЗ НА СЪОТНОШЕНИЕТО МЕЖДУ ПОСТИГНАТИТЕ ФИНАНСОВИ РЕЗУЛТАТИ, ОТРАЗЕНИ ВЪВ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВАТА ГОДИНА И ПО-РАНО ПУБЛИКУВАНИ ПРОГНОЗИ ЗА ТЕЗИ РЕЗУЛТАТИ

В следващата таблица са поместени постигнатите финансови резултати за 2021 г. и съответните прогнозираните, поместени в годишния доклад за 2020 година.

N:	Показатели:	Прогноза 2021	2021	Прогноза 2021/2021	
		година	година	стойност	процент
1	Финансов резултат	1400	1217	183	15.0%
2	Нетни приходи от продажби	3540	3078	462	15.0%
3	Общо приходи от оперативна дейност	3900	3079	821	26.7%
4	Общо приходи	3900	3552	348	9.8%
5	Общо разходи за оперативна дейност	2490	1815	675	37.2%
6	Общо разходи	2500	2194	323	14.8%
7	Собствен капитал	28020	27844	176	0.6%
8	Пасиви (дългосрочни и краткосрочни)	680	804	-124	-15.4%
9	Обща сума на активите	28700	28648	52	0.2%
10	Краткотрайни активи	10450	11238	-788	-7.0%
11	Краткосрочни задължения	650	770	-120	-15.6%
12	Краткосрочни вземания	2600	2549	51	2.0%
13	Други инвестиции	1200	1370	-170	-12.4%
14	Парични средства	7100	7146	-46	-0.6%
15	Дългосрочни задължения	30	34	-4	-11.8%
Рентабилност:					
17	Коеф. на рентабилност на приходите от продажби (1/2)	0,3955	0,3954	0.0001	-1,6%
18	Коеф. на рентабилност на собствения капитал (1/7)	0,0500	0,0437	0.0063	12,5%
19	Коеф. на рентабилност на пасивите (1/8)	2,0588	1,5337	0.5251	34,5%
20	Коеф. на капитализация на активите (1/9)	0,0488	0,0425	0.0063	13,1%
Ефективност:					
21	Коеф. на ефективност на разходите (4/6)	1,5600	1,6319	-0.7160	-4,4%
22	Коефициент на ефективност на разходите от оперативна дейност (3/5)	1,5663	1,6964	-1.3010	-8,5%
Ликвидност:					
23	Коеф. на обща ликвидност (10/11)	16,0769	14,5948	1.4821	10,7%
24	Коеф. на бърза ликвидност (12+13+14)/11	16,7692	14,3701	2.3991	17,1%
25	Коеф. на незабавна ликвидност (13+14)/11	12,7692	11,0597	1.7095	16,1%
26	Коеф. на абсолютна ликвидност (14/11)	10,9231	9,2805	1.6426	18,3%
Финансова автономност:					
27	Коеф. на финансова автономност (7/8)	41,2059	34,6318	6.5741	19,5%
28	Коеф. на платежоспособност (9/8)	42,2059	35,6318	6.5741	18,9%







Получените разлики между реалните финансови показатели за 2021 година и прогнозираните такива за 2021 година, се обясняват със следните обстоятелства. Поради Covid обстановката, дружеството не успя да завърши започнатия инвестиционен обект. Приключването му предстои да се извърши през 2022 г., поради което не бяха достигнати прогнозите за нивото на приходите и разходите за 2021 г.

Новоотпуснатите заеми и високата оценка на другите инвестиции прехвърлиха прогнозираните нива на краткосрочните активи на дружеството.

XVI. АНАЛИЗ И ОЦЕНКА НА ПОЛИТИКАТА ОТНОСНО УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИТЕ РЕСУРСИ

➤ Политиката относно управление на финансовите ресурси на „Варна плод“ 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 финансовите ресурси на „Варна плод“ 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;
- технологичната обезпеченост на дружеството;
- стимулиране и регулиране на производството и потреблението;
- пазари за реализация на предлаганите услуги;
- конкурентоспособността на дружеството;
- взаимоотношения с финансово-кредитни институции;
- държавни субсидии за подпомагане на дейността;
- развитие на международните отношения.

➤ **Политиката относно управление на финансовите ресурси на „Варна плод“ 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.
- **Информация за задълженията на "Варна плод" АД и възможностите за тяхното обслужване:**

„Варна плод“ АД има следните възможности за покриване на краткосрочните си задължения:

<i>Стойност на вземанията</i>	<i>Стойност на паричните средства</i>	<i>Стойност на задълженията</i>	<i>Възможност за обслужването на задълженията</i>
<i>(1)</i>	<i>(2)</i>	<i>(3)</i>	<i>(4) = (1+2 -3)</i>
2 549	7 146	808	8 887

От таблицата по-горе е видно, че стойността на задълженията е по-малка от стойността на вземанията и наличните парични средства на „Варна плод“ АД и са налице възможности за тяхното погасяване.

XVII. ОЦЕНКА НА ВЪЗМОЖНОСТИТЕ ЗА РЕАЛИЗАЦИЯ НА ИНВЕСТИЦИОННИ НАМЕРЕНИЯ

„Варна плод“ АД има следните инвестиционни намерения и възможности за тяхното реализиране:

<i>Инвестиционно намерение</i>	<i>Цел</i>	<i>Стойност хил. лв.</i>	<i>Начин на финансиране</i>	<i>Размер на разполагаемите средства</i>	<i>Възможни промени в структурата на финансиране</i>
Реконструкция сграден фонд и подобрене на инфраструктура	Подобряване състоянието на обектите отдавани под наем, с цел привличане на нови клиенти	45	Собствени средства	100%	-

Изграждане на сграда	Продажба на жилищни площи и отдаване под наем на търговски площи	200	Собствени средства	100%	-
----------------------	--	-----	--------------------	------	---

XVIII. НАСТЪПИЛИ ПРОМЕНИ В ОСНОВНИТЕ ПРИНЦИПИ НА УПРАВЛЕНИЕ

През отчетната 2021 г. промени в основните принципи на управление на „Варна плод“ АД не са настъпили.

XIX. ОСНОВНИТЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ПРИЛАГАНАТА СИСТЕМА ЗА ВЪТРЕШЕН КОНТРОЛ И СИСТЕМА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКА

Система за вътрешен контрол и управление на риска на „Варна плод“ АД гарантира правилното идентифициране на рисковете, свързани с дейността на дружеството и подпомага ефективното им управление, обезпечава адекватното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация.

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

Системата за вътрешен контрол и управление на риска на „Варна плод“ АД включва:



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.

Основните характеристики на системата за вътрешен контрол и управление на риска в процеса на изготвяне на финансовите отчети за 2021 г., са:

Компоненти	Принципи
Среда на контрол	Определяне на средата, в която дружеството функционира: • индустрия, регулаторни фактори, обща рамка за финансово отчитане; • естеството на предприятието – дейност, собственост, организационно – управленска структура, инвестиционна политика, структура на финансиране; • избор и прилагане на счетоводната политика; • бизнес намерения / бизнес програма и резултати; • оценка на финансовите показатели.
Оценка на риска	Идентифициране и оценка на рисковете от съществени отклонения на ниво „финансов отчет“ и „вярност на отчитане на сделки и операции, салда по сметки и оповестявания“.
Контрол на дейностите	Спазване на правилата и процедури, кореспондиращи с: • Оторизацията; • Прегледите на резултатите от дейността; • Обработка на информацията; • Физическите контроли; • Разпределение на задълженията
Информация и комуникация	Прилагане на информационните системи – автоматизирани или неавтоматизирани за: инициране, отразяване, обработка и отчитане на сделки и операции или други финансови данни, включени във финансовия отчет; осигуряване и навременност, наличие и точност на информацията, анализ, текущо наблюдение на резултатите от дейността, политиките и процедурите, ефективното разпределение на задълженията чрез приложимите системи за сигурност в приложимите програми, бази данни и операционна система, вътрешния и външния обмен на информацията.
Дейности по мониторинга	Текущо наблюдение на въведените системи и контроли, тяхната ефективност във времето, извеждане на проблеми или очертаване на области, нуждаещи се от подобрене.

XX. ПРОМЕНИ В УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИТЕ ОРГАНИ

През отчетната 2021 г. промени в управителните и надзорните органи на „Варна плод“ АД не са настъпили.

XXI. РАЗМЕР НА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА, НАГРАДИТЕ И/ИЛИ ПОЛЗИТЕ НА ВСЕКИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ

- **Информация за получените възнаграждения на членовете на управителните и контролните органи на „Варна плод“ АД:**

✓ **Съвет на директори:**

Получател	Сума в лева	Основание
Марин Великов Митев – Председател	45 436.91 лв.	Договор за управление
Тихомив Иванов Митев – Член	45 436.91 лв.	Договор за управление
Росица Николаева Кирязова – Член	45 436.91 лв.	Договор за управление
Андрей Николаев Василев – член и Изп. директор	90 873.82 лв.	Договор за управление

- **Информация за получените непарични възнаграждения на членовете на управителните и контролните органи на „Варна плод“ АД:** членовете на СД не са получавали непарични възнаграждения;
- **Информация за условни възнаграждения, възникнали през годината на членовете на управителните и контролните органи на „Варна плод“ АД:** членовете на СД не са получавали условни възнаграждения;

- **Информация за разсрочени възнаграждения, възникнали през годината на членовете на управителните и контролните органи на „Варна плод“ АД:** няма разсрочени възнаграждения през 2020 година.
- **Информация за дължимите от „Варна плод“ АД суми за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения:** няма дължими суми за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране .
- **Информация за дължимите от дъщерните дружества суми за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения:** няма дължими суми за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране .

XXII. ПРИТЕЖАВАНИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ, ПРОКУРИСТИТЕ И ВИСШИЯ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ АКЦИИ И ОБЛИГАЦИИ НА „ВАРНА ПЛОД“ АД И ПРЕДОСТАВЕНИ ИМ ОТ „ВАРНА ПЛОД“ АД ОПЦИИ ВЪРХУ НЕГОВИ ЦЕННИ КНИЖА

- **Информация за притежаваните от членовете на управителните и контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на „Варна плод“ АД:** не притежават акции.
- **Информация за притежаваните от членовете на управителните и контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав облигации на „Варна плод“ АД:** не притежават облигации.
- **Информация за предоставените от „Варна плод“ АД на членовете на управителните и контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав опции върху негови ценни книжа:** не са предоставени опции.

XXIII. ПРИДОБИТИТЕ И ПРЕХВЪРЛЕНИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТИТЕ АКЦИИ И ОБЛИГАЦИИ НА „ВАРНА ПЛОД“ АД И ПРАВАТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТИТЕ ДА ПРИДОБИВАТ АКЦИИ И ОБЛИГАЦИИ НА ДРУЖЕСТВОТО

- **Информация за придобитите акции на „Варна плод“ АД от членовете на съветите:** не са придобивани акции.
- **Информация за придобитите облигации на „Варна плод“ АД от членовете на съветите:** не са придобивани облигации.
- **Информация за прехвърлените акции на „Варна плод“ АД от членовете на съветите:** не са прехвърляни акции.
- **Информация за прехвърлените облигации на „Варна плод“ АД от членовете на съветите:** не са прехвърляни облигации.
- **Информация за правата на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на „Варна плод“ АД:**

Всички акции на дружеството се прехвърлят свободно, без ограничения, при спазване на разпоредбите на действащото българско законодателство. В Устава на „Варна плод“ АД са залегнали условия, на които трябва да отговарят членовете на Съвета на директорите, а това от своя страна определя правата на членовете на Съвета на директорите:

„Чл.15а. /1/ Най-малко двама от членовете на Съвета на директорите трябва да бъдат независими лица. Независимият член на Съвета на директорите не може да бъде:

- служител в дружеството;
- акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица най-малко 25 на сто от гласовете в Общото събрание или е свързано с Дружеството лице;
- лице, което е в трайни търговски отношения с Дружеството;
- член на Съвета на директорите, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице по т.2 и 3;

- свързано лице с друг член на Съвета на директорите на дружеството.“

През отчетната финансова 2021 година, членове на съвета на директорите не са придобили и не притежават пряко или чрез свързани лица повече от 25% от капитала на дружеството – майка, както и от капитала на дъщерните дружества.

XXIV. УЧАСТИЕТО НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТИТЕ В ТЪРГОВСКИ ДРУЖЕСТВА като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети

1. МАРИН ВЕЛИКОВ МИТЕВ - Председател на СД

НЕОГРАНИЧЕНО ОТГОВОРЕН СЪДРУЖНИК:

ЕТ МАРИН МИТЕВ – ПРОДЖЕКТ МЕНИДЖМЪНТ – 100%.

АКЦИОНЕР С 25 % И ПОВЕЧЕ ОТ КАПИТАЛА НА СЛЕДНИТЕ ТЪРГОВСКИ ДРУЖЕСТВА:

ИНВЕСТ КЕПИТЪЛ МЕНИДЖМЪНТ ООД – 50%;

ВАРНЕНСКА КОНСУЛТАНТСКА КОМПАНИЯ ООД – 38%;

ИНВЕСТ КЕПИТЪЛ КОНСУЛТ ЕООД - ЧРЕЗ ИНВЕСТ КЕПИТЪЛ МЕНИДЖМЪНТ ООД;

ГРАФИТ ГАЛЕРИ ЕООД - 50% ЧРЕЗ ИНВЕСТ КЕПИТЪЛ МЕНИДЖМЪНТ ООД;

ТИМ СЕКЮРИТИ АКАДЕМИ ЕООД - 50% ЧРЕЗ ИНВЕСТ КЕПИТЪЛ МЕНИДЖМЪНТ ООД;

ТИМ ЕАД- 50% ЧРЕЗ ИНВЕСТ КЕПИТЪЛ МЕНИДЖМЪНТ ООД;

КОНКОРД ООД- 40% ЧРЕЗ ИНВЕСТ КЕПИТАЛ МЕНИДЖМЪНТ ООД;

ТИМ ФИШ ООД - 40%

УПРАВЯВАЩ, ЧЛЕН НА СД, УПРАВИТЕЛЕН СЪВЕТ, НАДЗОРЕН СЪВЕТ, ПРЕДСТАВИТЕЛ

ИНВЕСТ КЕПИТЪЛ АД, гр. София - Представител и член на СД;

СДРУЖЕНИЕ "СПОРТЕН КЛУБ-ТИМ" Сдружение, гр. Варна – Управляващ;

СПОРТЕН КОМПЛЕКС ВАРНА АД, гр. Варна - Представител и член на СД;

ЦКБ ГРУП ЕАД, гр. София - Член на надзорния съвет;

СДРУЖЕНИЕ "КЛУБ ПО АЕРОБИКА "ТИМ - КЛАС" Сдружение, гр. Варна - Управляващ, Член на колективен орган на управление;

СПОРТЕН КЛУБ ПО БОЙНИ ИЗКУСТВА ТИМ Сдружение, гр. Варна - Представител и член на управителния съвет;

БЪЛГАРСКА КАРАТЕ КИОКУШИН ФЕДЕРАЦИЯ Сдружение, гр. Варна – Представител;

ОБЕДИНЕН СПОРТЕН КЛУБ ЧЕРНО МОРЕ Сдружение, гр. Варна - Член на управителния съвет;

НАЦИОНАЛЕН БОРД ПО ТУРИЗЪМ Сдружение, гр. София - Член на управителния съвет;

ГОЛФ ШАБЛА АД, гр. Шабла - Представител и член на СД;

ЦЕНТРАЛНА КООПЕРАТИВНА БАНКА АД, гр. София - Член на надзорния съвет;

ХИМИМПОРТ АД, гр. София – Член на управителния съвет;

Представител на юридическо лице или друго правно образувание, чрез което пряко се упражнява контрол

СПОРТЕН КОМПЛЕКС ВАРНА АД, гр. Варна;

СЕНТЪРЪЛ ИЙСТ ИНВЕСТМЪНТ ЕООД, гр. Баня;

ПРИСТАНИЩЕ ЛЕСПОРТ АД, гр. Варна;

ЗЪРНЕНИ ХРАНИ-ПЛОВДИВ ООД, гр. София;

НАЦИОНАЛНА СТОКОВА БОРСА АД, гр. Пловдив;

СЧЕТОВОДНА КЪЩА "ХГХ КОНСУЛТ" ООД, гр. София;

БЪЛГЕРИАН ЕЪРУЕЙЗ ГРУП ЕАД, гр. София;

ТЕХНОИМПЕКС АД, гр. София;

Представител на юридическо лице или друго правно образувание, чрез което пряко и непряко се упражнява контрол

ТАЙМ БРОКЪРС ЕООД;

СПОРТЕН МЕНИДЖМЪНТ ЕООД, гр. Варна.

Представител на юридическо лице или друго правно образувание, чрез което непряко се упражнява контрол

ЛЕСПОРТ ПРОДЖЕКТ МЕНИДЖМЪНТ ЕООД, гр. Варна;
МАЯК - КМ АД, гр. Нови пазар;
ПОРТСТРОЙ ИНВЕСТ ЕООД, гр. Варна;
БЪЛГАРСКА ЛОГИСТИЧНА КОМПАНИЯ ЕООД, гр. Варна;
ДОГОВОРЕН ФОНД "ИНВЕСТ КЕПИТЪЛ-ВИСОКОДОХОДЕН" Договорен фонд, гр. София;
БЪЛГАРИЯ ЕР ТЕХНИК ЕООД, гр. София;
РАБЪР ТРЕЙД ООД, гр. София;
ХИМЦЕЛТЕКС ЕООД, гр. София;
АЙ ТИ СИСТЕМС КОНСУЛТ ЕООД, гр. София;
ТРИПЛАН АРХИТЕКТС ЕООД, гр. София;
АВИОКОМПАНИЯ ХЕМУС ЕР ЕАД, гр. София;
ОМЕГА ФИНАНС ООД, гр. София;
БЪЛГАРИЯ ЕР АД, гр. София;
България Ер Меинтенанс ЕАД, гр. София;
ФРАПОРТ ТУИН СТАР ЕЪРПОРТ МЕНИДЖМЪНТ АД, гр. Варна;
АВИО БРАВО ЕООД, гр. София;
КРОНЕ БЪЛГАРИЯ АД, гр. София;
ДОБРОВОЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД "ЦКБ-СИЛА" Пенсионен фонд, гр. София;
УНИВЕРСАЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД "ЦКБ-СИЛА" Пенсионен фонд.

2. ТИХОМИР ИВАНОВ МИТЕВ - член на СД

АКЦИОНЕР С 25 % И ПОВЕЧЕ ОТ КАПИТАЛА НА СЛЕДНИТЕ ТЪРГОВСКИ ДРУЖЕСТВА:

МИ - 5 ООД – УПРАВИТЕЛ И СЪДРУЖНИК С 68%;
ВАРНЕНСКА КОНСУЛТАНТСКА КОМПАНИЯ – 24%

УПРАВИТЕЛ, ЧЛЕН НА СД, УПРАВИТЕЛЕН СЪВЕТ, НАДЗОРЕН СЪВЕТ, ПРЕДСТАВИТЕЛ

БЪЛГАРСКА КОРАБНА КОМПАНИЯ ЕАД, гр. София - Представител и член на СД;
ВАРНЕНСКА КОНСУЛТАНТСКА КОМПАНИЯ ООД, гр. Варна – Управител;
МИ-5 ООД, гр. Варна – Управител;
КОНСУЛТ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД, гр. Варна - Представител и член на СД
ПАРАХОДСТВО БЪЛГАРСКО РЕЧНО ПЛАВАНЕ АД, гр. Русе - Представител и член на управителния съвет;
ИНВЕСТ КЕПИТЪЛ АД, гр. София - Член на СД;
ПОРТ - БАЛЧИК АД, гр. Балчик – Представител;
ШАБЛА МАРИНА АД, гр. Шабла - Член на СД;
ЦЕНТРАЛНА КООПЕРАТИВНА БАНКА АД, гр. София - Управител на клон Варна;
ПОРТ БИМАС ЕООД, гр. Русе – Управител;
СТРОНГ СВ ООД, гр. Варна – Управител.
ШАБЛА ГОЛФ ВАКЛИНО АД – Член на СД

Управител и Представител на юридическо лице или друго правно образувание, чрез което пряко се упражнява контрол

ЛЕСПОРТ ПРОДЖЕКТ МЕНИДЖМЪНТ ЕООД, гр. Варна;
ПОРТСТРОЙ ИНВЕСТ ЕООД, гр. Варна;
БЪЛГАРСКА ЛОГИСТИЧНА КОМПАНИЯ ЕООД, гр. Варна;
ПРИСТАНИЩЕ ЛЕСПОРТ АД, гр. Варна;
ПОРТ ИНВЕСТ ЕООД, гр. Русе;
ВИ ТИ СИ АД, гр. Варна.

Представител на юридическо лице или друго правно образувание, чрез което пряко и непряко се упражнява контрол

МАЯК - КМ АД, гр. Нови пазар;
КОНСУЛТ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД гр. Варна

3. АНДРЕЙ НИКОЛАЕВ ВАСИЛЕВ - Член на СД и Изпълнителен член

ВАРНА ПЛОД АД - ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР;
ИН КОМЕРС ЕООД – УПРАВИТЕЛ;

МИСТРАЛ ЕМ ЕООД - УПРАВИТЕЛ;
ЛАГУНА ЕООД – УПРАВИТЕЛ;
КОРАБНО МАШИНОСТРОЕНИЕ АД – УПРАЖНЯВАЩ КОНТРОЛ ЧРЕЗ ЛАГУНА ЕООД.

4. РОСИЦА НИКОЛАЕВА КИРЯЗОВА - Член на СД

ВАРНА ПЛОД АД - ЧЛЕН НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ;

XXV. НЕ СА ИЗВЕСТНИ НА „ВАРНА ПЛОД“ АД ДОГОВОРЕНОСТИ, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

XXVI. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВИСЯЩИ СЪДЕБНИ, АДМИНИСТРАТИВНИ И АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА

Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи негови задължения в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал - не съществуват висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал на дружеството.

Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи негови вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал- няма такава информация- не съществуват висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал на дружеството.

XXVII. ДАННИ ЗА ДИРЕКТОРА ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ

На основание чл. 116 г от ЗППЦК Корпоративното ръководство на “Варна плод”АД е сключило трудов договор с Директор за връзки с инвеститорите:

Име, презиме, фамилия:	Християна Костова Тончева
Адрес за кореспонденция:	гр. Варна, ул. Академик Игор Курчатов 1
Телефон:	0886007710
Факс:	052747636
E-mail:	toncheva@varnaplod.bg

XXVIII. ПЕРСПЕКТИВИ ЗА РАЗВИТИЕ НА „ВАРНА ПЛОД“ АД (съгл. чл. 39, т.4 от ЗС и чл. 247, ал. 3 от ТЗ)

Мисия:

“Създаване на отлични условия за търговия на едро”

Мисията е съобразена с основните елементи на бизнеса, като клиенти, пазари, производствени мощности и други. Мисията е израз на смисъла на съществуване и ценностната система на фирмата. Дава отговор на въпросите: „Какъв е бизнеса?“, „Какъв е потребителят?“, „Какво е ценно за него?“, „Какъв ще бъде бизнесът ни?“, „Какъв би трябвало да бъде?“.

Основна дейност	• организира и извършва тържищна дейност с пресни и преработени плодове и зеленчуци; • Отдаване под наем на складови, търговски, хладилни и административни площи; • Строителство или сделки с недвижими имоти за целите на дейността на дружеството.
------------------------	---

Клиенти	• ЦКБ АД; • ЗПЗД Армеец; • „Булгарплод“ ЕООД; • „Варна оборот“ ЕООД; • Верига магазини „СБА“; • „БТК“ АД; • „А1 телеком Аустрия Груп“ АД; • „Ивокомерс 98“ ООД; • „Европлод“ ЕООД; • „Интер цитрус“ ООД; и др.
Пазарен обхват	Обхватът на пазара включва клиенти от: • Цялата страна; • Директни вносители; • Производители. Потенциални клиенти, към които ще се насочат маркетингови усилия в бъдеще: • Търговци на грозде; • Международни компании, специализирани в производството и търговията с плодове и зеленчуци; Поддържане на изградена търговска мрежа
Конкуренти	• Стокови тържища от южна България и гр.София
Производителна мощност:	• Над 3 500 кв.м. открити и закрити складови площи; • 83 магазина.

Стратегии:

1. Стратегия за пазарно развитие:

- Задоволяване в максимална степен потребностите на основните потребителски сегменти;
- Предлагане на конкурентни цени;
- Бизнес сътрудничество;

2. Стратегия на вътрешно развитие:

- Оптимизиране на оперативните разходи;
- Увеличаване производителността и рентабилността на труда;
- Повишаване квалификацията на работниците/служителите;

3. Стратегия за концентрация / специализация / ограничаване на дейността, закриване на дейности, други ограничителни мероприятия.

Цели:

➤ Краткосрочни:

- по отношение на продукта –обновяване на материалната база;
- по отношение на персонала - поддържане на оптимален брой и структура на персонала
- по отношение на финансовата стабилност - поддържане на пълна обезпеченост на вземанията на дружеството от клиентите

➤ Дългосрочни:

- по отношение на продукта –привличане на нови клиенти;
- по отношение на персонала - повишаване на квалификацията на персонала;
- по отношение на финансовата стабилност –поддържане на съотношение собствен капитал и заеман капитал.

Маркетингова дейност:

В дружеството има разработени политики, свързани със стратегически / тактически маркетинг. В стратегическия маркетинг водещи са продукта и целевите групи, за които е

предназначен. Тактическият маркетинг засяга цената, позиционирането и промоционалните дейности.

Стратегически маркетинг

- Познаване на клиентите/ целевата аудитория;
- Познаване в детайли характеристиките на продуктите / услугите;
- Мониторинг на конкуренцията и конкурентните оферти;
- Налагане на търговската марка.

Тактически маркетинг

- Реклама и промоции;
- Лични продажби;
- Интернет маркетинг;
- Ценообразуване;
- Дистрибуционна практика;
- Управление на връзките с клиенти.

Фирмени политики:

Продуктова политика:

- Високо качество на предлаганите услуги;
- Стриктно спазване срока за изпълнение;
- Използване на суровини и материали с доказано качество;

Пласментна политика:

- Избор на оптимален дистрибуционен канал и ефективно разпределение на функциите;
- Преки канали за реализация;
- Резервационна система;
- Присъствие на потребителски и индустриален сегмент;
- Разработване на непреки канали за реализация на продуктите и услугите;

Ценова политика:

- Следящи конкуренцията цени;
- Използване на "Пазарно-ориентиран метод на ценообразуване";
- Прилагане на метод в ценообразуването "Разходи Плюс";
- Принцип на ценови отстъпки;
- Преференциални цени за контрагенти с дългосрочна договореност;
- Система на отстъпки за количества;
- Гъвкавост на разплащанията;

Рекламна политика:

- Рекламен бюджет, обвързан с реализираните приходи;
- Рекламен канал на принципа на снежната топка, т.е. клиент = доволен клиент = двама клиенти;
- ПР дейности;
- Управление на връзките с клиенти;
- Прилаган промоционален микс (комбинация от: Реклама + Лични продажби + Стимулиране на продажбите + PR активност);

Договорна политика:

- Дългосрочно договаряне с клиенти;
- Дългосрочно договаряне с доставчици;
- Договорни отношения с постоянните клиенти;
- Сключване на договори за сделки от съществено значение за дейността на дружеството.

Кадрова политика:

- Поддържане на оптимална структура на персонала в зависимост от дейността на дружеството;
- Развитие на персонала (увеличаване / намаляване);
- Принцип на съвместяване на длъжности;

- Квалификация и преквалификация на персонала;
- Ротиране на длъжности;

Социална политика:

- Насърчаване на социалния статус на работещите в дружеството;
- Подобряване условията на труд;
- Стимулираща система за производствения персонал;
- Социални придобивки за служителите;

Фирмена култура:

- Лоялност към продукта, клиента и фирмата;
- Тийм билдинг програми;
- Фирмени ценности и традиции;

Екологична политика:

- Прилагане на мерки за техническо подобрене, осигуряващо съответствие с екологичното законодателство;
- Внедряване на нови, екологосъобразни техники и технологии;
- Използване на съответната техника за опаковане на детайлите и изделията;
- Предотвратяване и намаляване на риска за човешкото здраве чрез създаване на безопасни условия на труд;

Инвестиционна политика:

- Стратегически хоризонт на инвестициите;
- Модернизиране и степен на обновяване на материалната базата;
- Целесъобразност и приоритет на ключови инвестиционни мероприятия, както следва:

Период на реализация	Инвестиционни мероприятия	Стойност на инвестициите /хил. лв./	Очакван доход от инвестициите /хил.лв./
01.2022 – 12.2022	Модернизиране и обновяване на сграден фонд	15	-
01.2022 – 12.2022	Поддръжка и обновяване на асфалтова настилка на територията на „Варна плод“ АД	30	-

ПРОГНОЗНИ ФИНАНСОВИ РЕЗУЛТАТИ ЗА 2022 ГОДИНА:

№:	Показатели:	Прогноза 2022г. (хил.лв.)
1	Финансов резултат	1240
2	Нетни приходи от продажби	2900
3	Общо приходи от оперативна дейност	2900
4	Общо приходи	3360
5	Общо разходи за оперативна дейност	2100
6	Общо разходи	2120
7	Собствен капитал	29105
8	Пасиви (дългосрочни и краткосрочни)	690
9	Обща сума на активите	29795
10	Краткотрайни активи	12217
11	Краткосрочни задължения	655
12	Краткосрочни вземания	1813
13	Краткосрочни финансови активи (без парични средства)	2240
14	Парични средства	8150
15	Дългосрочни задължения	35

XXIX. ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРЕЦЕНКА НА „ВАРНА ПЛОД“ АД

През отчетната 2021 година и настоящата 2022 година „Варна плод“ АД продължава дейността си без промени в установения режим на работа, при строго спазване на предпазните мерки за ограничаване на заразата и разпространението на Ковид-19. Колебанията в общите пазарни условия както и значителна волатилност на финансовите и стоковите пазари в България и в световен мащаб, не доведоха до значителни промени в регулярността и периодичността в приходи на дружеството и като цяло във финансовите резултати. Това се вижда от оповестените данни в настоящия годишен доклад за дейността на „Варна плод“ АД за 2021 г.

Годишният доклад за дейността на "Варна плод" АД, гр. Варна за 2021 г. е изготвен съгласно изискванията на чл. 39 на Закона за счетоводството, чл. 100н, ал. 7 и 8 от ЗППЦК и Приложения № 2 и 3 към Наредба №2 от 9.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар и за разкриването на информация (Приложение № 2 и 3), на база анализ на развитието, пазарните тенденции и присъствие, обществената, макро- и микро-икономическата среда, финансово-икономическото състояние на дружеството за 2021 г. и перспективите му за развитие.

29 март 2022 г.
гр. Варна

Изп. директор:
(Андрей Василев)

Годишният доклад за дейността на "Варна плод" АД, гр.Варна за 2021 г. е обсъден, коригиран и приет от Съвета на директорите на заседание, проведено на 29 март 2022 г., което е отразено в протокол.

29 март 2022 г.
Гр.Варна

Председател на
Съвета на директорите:.....
(Марин Митев)

ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ПУБЛИЧНО ДРУЖЕСТВО „ВАРНА ПЛОД” АД

към 31.12.2021 година

/съгласно Приложение № 3 от НАРЕДБА 2 от 9.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар (Приета с Решение № 231 – Н от 9.11.2021 г. на Комисия за финансов надзор, обн. ДВ, бр. 97 от 19.11.2021г.)/

1. Информация относно ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка.

Няма недопуснати до търговия ценни книжа. Капиталът на дружеството е в размер на 52 709 /петдесет и две хиляди седемстотин и девет/ лева. Разпределен е в 52 709 броя акции, всяка с номинална стойност от 1 лев. Към 31.12.2021 година акциите са разпределени по следния начин:

<u>ДРУЖЕСТВО</u>	<u>БРОЙ АКЦИИ</u>	<u>% ОТ КАПИТАЛА</u>
ЕЛПРОМ АД	28 080	53,27
СЛЪНЦЕ СТАРА ЗАГОРА ТРЕЙД ЕООД	20 045	38,03
ДРУГИ ЮРИДИЧЕСКИ ЛИЦА	3 807	7,22
ФИЗИЧЕСКИ ЛИЦА	777	1,48
<u>Общо:</u>	<u>52 709</u>	<u>100%</u>

Всички акции са поименни, безналични.

2. 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.

ДАНИИ	ЕЛПРОМ АД	СЛЪНЦЕ СТАРА ЗАГОРА ТРЕЙД ЕООД
% ОТ КАПИТАЛА НА ДРУЖЕСТВОТО	53,27 %	38.03 %
БУЛСТАТ	813142573	103844475
СЕДАЛИЩЕ	ВАРНА	ВАРНА
АДРЕС	бул. ВЛАДИСЛАВ ВАРНЕНЧЕК № 277	бул. ВЛАДИСЛАВ ВАРНЕНЧЕК № 277
ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ	ПРОЕКТИРАНЕ НА ПРОИЗВОДСТВО НА СТОКИ ЗА БИТА И ЗА ПРОИЗВОДСТВЕНО ПОТРЕБЛЕНИЕ, СЕРВИЗ, УСЛУГИ, ТЪРГОВИЯ В СТРАНАТА И ЧУЖБИНА; ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ НА НЕДВИЖИМИ ВЕЩИ, ПРАВА,НОУ-ХАУ И ДРУГИ ТАКИВА.	СЕЛСКИ ТУРИЗЪМ; ХОТЕЛИЕРСТВО И РЕСТОРАНТЪОРСТВО; ТЪРГОВСКО ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО И ПОСРЕДНИЧЕСТВО, КОМИСИОННИ, СПЕДИЦИОННИ И ПРЕВОЗНИ СДЕЛКИ; СКЛАДОВИ СДЕЛКИ И ДРУГИ.
БРОЙ ПРИТЕЖАВАНИ ГЛАСОВЕ	28 080	20 045
НАЧИНА, ПО КОЙТО СЕ ПРИТЕЖАВАТ АКЦИИТЕ	ПРЯКО	ПРЯКО

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

Няма акционери със специални контролни права.

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

Няма такива споразумения, известни на дружеството.

5. 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.

Няма такива договори, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане и последиците от тях.

Изпълнителен директор:

/Андрей Василев/

ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ на „ВАРНА ПЛОД” АД





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, Закона за публично предлагане на ценни книжа, Закона за счетоводството, Закона за независим финансов одит и други закони и подзаконни актове и международно признати стандарти.

Стратегическите цели на корпоративното управление са:

- равнопоставено 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.

Като резултат от прилагане принципите на корпоративното управление е балансираното взаимодействие между акционерите, ръководството и заинтересованите лица.

Декларацията за корпоративно управление съдържа в себе си:

1. а) Националния кодекс за корпоративно управление от 01.07.2021 г., или
б) друг кодекс за корпоративно управление, както и
в) информация относно практиките на корпоративно управление, които се прилагат от „Варна плод“ АД в допълнение на кодекса по буква „а“ или буква „б“;
2. обяснение от страна на „Варна плод“ АД кои части на кодекса за корпоративно управление по т. 1, буква „а“ или буква „б“ не спазва и какви са основанията за това, съответно когато не се позовава на никое от правилата на кодекса за корпоративно управление - основания за това;
3. описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на „Варна плод“ АД във връзка с процеса на финансово отчитане;
4. информация по член 10, параграф 1, букви „в“, „г“, „е“, „з“ и „и“ от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане;
5. състава и функционирането на административните, управителните и надзорните органи на „Варна плод“ АД и техните комитети, както и
6. описание на политиката на многообразие, прилагана от „Варна плод“ АД по отношение на административните, управителните и надзорните органи 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, а при неприлагане на такава политика - обяснение относно причините за това.

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



“Варна плод” АД, гр. Варна е вписано в регистъра на Варненски окръжен съд по ф.д. 2126 от 1996 година.

На 15.04.2008г. дружеството е пререгистрирано, съгласно изискванията на ЗТР и е вписано в Търговския регистър, воден от Агенцията по вписванията с Единен идентификационен код 103106697.

Предметът на дейност на дружеството, съгласно съдебното решение е: Организация и извършване на тържищна дейност с пресни и преработени плодове и зеленчуци, хранителни стоки, цветя и свързаните с тази дейност услуги - складови хладилни площи, транспортни, агентийна и маркетингова дейност, амбалаж, разфасовка, пакетаж и др.; отдаване под наем на складови, търговски, хладилни и административни площи. Строителство или сделки с недвижими имоти за целите на дейността на дружеството.

Дружеството е със седалище и адрес на управление:

Република България,
гр.Варна, ул. „Академик Игор Курчатов” №1
тел.: (+359 52) 747636, факс: (+359 52) 747636
[http: www.varnaplod.bg](http://www.varnaplod.bg)
e-mail: office@varnaplod.bg

Акционерният (основния) капитал на “Варна плод” АД е 52 709 лева, разпределен в 52 709 броя безналични поименни акции с право на глас и номинална стойност 1 лев всяка. Всички акции на дружеството са от един и същи клас. Оторизирани акции няма.

Емисия от 52 709 ценни книжа на Дружеството е регистрирана на БФБ – София АД.

Дружеството е вписано в публичния регистър на Комисията за Финансов Надзор.

Ограничение за прехвърляне на акции в Устава на Дружеството не е предвидено, което условие е синхронизирано с действащото законодателство към публичните дружества.

Съгласно договор с Централен депозитар се води книга на акционерите, притежаващи безналични акции, в която се вписват всякакви прехвърляния на собствеността.

Собствеността върху безналичните ценни книжа се удостоверява посредством направените вписвания във водения от „Централен депозитар” АД регистър, за поддържането на който Дружеството заплаща ежегодно такса.

I. Глава първа КОРПОРАТИВНИ РЪКОВОДСТВА

„Варна плод“ АД има едностепенна система за управление. Дружеството се управлява от Съвет на директорите в четири членен състав и се представлява пред трети лица от Изпълнителния член на съвета.

„Варна плод“ АД няма административен орган, защото българското законодателство и правна система не предполагат съществуването на такъв орган.

Съветът на директорите в своята си дейност се ръководи от утвърдени ПРАВИЛА за работа на Съвета на директорите на „Варна плод“ АД, спазвайки препоръките на Националния Кодекс за корпоративно управление. Правилата регламентират подробно изискванията относно функциите и задълженията на Съвета на директорите; процедурата за избор и освобождаването на членове на Съвета на директорите; структурата и компетентността на Съвета на директорите; 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 съобразно спецификата на дружеството на одитен комитет.

Съгласно препоръките на Кодекса за корпоративно управление и разпоредбите на приетите ПРАВИЛА за работа, Съветът на директорите на „Варна плод“ АД осъществява независимо и отговорно управление на дружеството в съответствие с установените визия, цели и стратегии на дружеството за текущата година и интересите на акционерите.

Членовете на Съвета на директорите се ръководят в своята дейност от общоприетите принципи за почтеност и управленска и професионална компетентност, спазвайки Националния кодекс за корпоративно управление и приетия от тях ЕТИЧЕН КОДЕКС за поведение на членовете на съвета на директорите, който установява нормите за етично и професионално поведение на корпоративното ръководство на „Варна плод“ АД 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 работници и служители на дружеството са запознати с установените норми 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 на „Варна плод“ АД провежда срещи с различни групи инвеститори във всеки случай на заявен от тяхна страна интерес, на които присъстват всички членове на корпоративното ръководство.

Съветът на директорите на „Варна плод“ АД предоставя информация по член 10, параграф 1, букви „в“, „г“, „е“, „з“ и „и“ от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане:

Пар.1, б“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.	„Варна плод“ АД притежава следните значими преки акционерни участия: 1. „Мистрал Ем“ ЕООД – 100% 2. „Ин комерс“ ЕООД – 100% 3. „Лагуна“ ЕООД – 100% 4. Корабно машиностроене- 75.9 % (косвено) Няма други косвени акционерни участия. Няма участия в други дружества, чиито акции са официално регистрирани на фондова борса или борси, намиращи се или функциониращи на територията на една или повече държави-членки, когато притежаването достигне, надхвърли или падне под една от следните граници от 10%, 20%, 1/3, 50% и 2/3 от капитала на съответното
--------------------	---	--

		дружество
Пар.1, б“г“	Притежателите на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права	Притежателите на ценни книжа със специални права на контрол са следните: няма такива
Пар.1, б“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;	Ограничения върху правата на глас са следните: няма ограничения
Пар.1, б“з“	Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета и внасянето на изменения в учредителния договор	Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на Съвета на директорите и внасянето на изменения в учредителния договор са определени в Устава на “Варна плод” АД, приетите правила за работа на Съвета на директорите и политиката на многообразието.
Пар.1, б“и“	Правомощията на членовете на съвета, и по-специално правото да се емитират или изкупуват обратно акции;	Правомощията на членовете на Съвета на директорите са уредени в устройствените актове на “Варна плод” АД и приетите правила за работа на Съвета на директорите.

За всички заседания на Съвета на директорите се водят протоколи, които се подписват от всички присъстващи членове, като се отбелязва как е гласувал всеки от тях по разглежданите въпроси. Вземането на решения на Съвета на директорите е съобразно разпоредбите на устройствените актове на дружеството.

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

Изборът и освобождаването на членовете на Съвета на директорите се осъществява в съответствие с изискванията на раздел 2 на Глава първа от Националния кодекс за корпоративно управление от Общото събрание на акционерите “Варна плод” АД, съобразно закона и устройствените актове на дружеството, както и в съответствие с принципите за непрекъснатост и устойчивост на работата на Съвета на директорите. При предложения за избор на нови членове на Съвета на директорите се спазват принципите за съответствие на компетентност на кандидатите с естеството на дейността на дружеството.

“Варна плод” АД прилага Политика на многообразие в органите на управление по отношение на различни аспекти, включително възраст, пол, националност, образование и професионален опит, включително и пазарни стимули, чрез приетата Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление. Многообразието на компетенции и



становища на членовете на управителните органи спомага за доброто разбиране на организацията и дейностите на бизнеса на дружеството. То дава възможност на членовете на Съвета на директорите да оспорват по конструктивен начин управленските решения и да бъдат по-отворени към новаторски идеи, като по този начин се намери противодействие на сходството на мнения на членовете, също познато като „групово мислене“. Целите, заложи в политиката на многообразието са допринасяне за ефективен надзор на управлението и успешно управление на дружеството, повишаване прозрачността по отношение прилагането на многообразието и информиране на пазара за практиките на корпоративно управление, което от своя страна ще доведе до оказване на индиректен натиск върху дружеството за по-многообразни органи на управление.

През отчетната 2021 г. не са извършвани промени в състава на Съвета на директорите на “Варна плод” АД.

Съветът на директорите на “Варна плод” АД се състои от четири члена съгласно устройствените актове на дружеството. Прилагайки политиката на многообразието избраният посредством прозрачна процедура Съветът на директорите е структуриран по начин, който да гарантира професионализма, безпристрастността и независимостта на решенията му във връзка с управлението на дружеството, като неговите членове притежават подходящите квалификация, знания и управленски опит, които изисква заеманата от тях позиция и техните компетенции, права и задълженията следват изискванията на закона, устройствените актове и стандартите на добрата професионална и управленска практика.

Изискването на чл. 116а, ал. 2 от ЗППЦК най-малко 1/3 от състава на Съвета на директорите да бъдат независими членове е спазено напълно – двама от четирите членове на Съвета на директорите на “Варна плод” АД са независими. По този начин дружеството е приложило в пълната един от основните принципи за добро корпоративно управление, а именно разграничаване на мениджмънта на компанията от мажоритарните акционери. Осъществява се активно взаимодействие между независимия/мите директор/и 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.

Организационната структура и система за управление на дружеството е предпоставка за гъвкавост на процесът на вземане на решения. Членовете на Съвета на директорите разполагат с необходимото време за изпълнение на техните задачи и задължения.

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 са определени в приетата от ОСА политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите.

Информацията относно годишния размер на получените от членовете на Съвета на директорите възнаграждения е оповестена в Годишния индивидуален доклад за дейността на “Варна плод” АД за отчетната 2021 г.

През 2021 г. членовете на Съвета на директорите не са получили допълнителни стимули, независимите директори също не получават допълнителни стимули, а само основно възнаграждение.

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 на “Варна плод” АД избягват и недопускат реален или потенциален конфликт на интереси, спазвайки приетите процедури, регламентирани в

устройствените актове на дружеството, избягват конфликти на интереси при сделки със заинтересовани лица и разкриване на информация при възникване на такива. При определяне на лицата като свързани и заинтересовани се използват дефинициите, дадени от ЗППЦК, а именно:

- ♦ **Заинтересовани лица** по смисъла на чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК са членовете на управителните и контролните органи на публичното дружество, лицата - представители на юридически лица, членове на такива органи, неговият прокурист, лица, които пряко и/или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството или го контролират, а при сделки на дъщерно дружество - членовете на управителните и контролните му органи, лицата - представители на юридически лица, членове на такива органи, неговият прокурист, лица, които пряко и/или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството, различни от публичното дружество, както и свързаните с тях лица, когато те:
 1. са страна, неин представител или посредник по сделката или в тяхна полза се извършват сделките или действията, или
 2. притежават пряко и/или непряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание или контролират юридическо лице, което е насрещна страна, неин представител или посредник по сделката или в чиято полза се извършват сделките или действията;
 3. са членове на управителни или контролни органи, представители на юридически лица, членове на такива органи или прокуристи на юридическо лице по т. 1 и 2.
- ♦ **Свързани лица** по смисъла на § 1, т. 13 от ДР на ЗППЦК са:
 1. лицата, едното от които контролира другото лице или негово дъщерно дружество;
 2. лицата, чиято дейност се контролира от трето лице;
 3. лицата, които съвместно контролират трето лице;
 4. съпрузите, роднините по права линия без ограничения, роднините по съребрена линия до четвърта степен включително и роднините по сватовство до четвърта степен включително.
- ♦ **Контрол** по смисъла на § 1, т. 14 от ДР на ЗППЦК е налице, когато едно лице:
 1. притежава, включително чрез дъщерно дружество или по силата на споразумение с друго лице, над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на едно дружество или друго юридическо лице; или
 2. може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на управителния или контролния орган на едно юридическо лице; или
 3. може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на юридическо лице.

Действащата система ги задължава незабавно да разкрият 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 2021 г. не са сключвани сделки между дружеството и членове на Съвета на директорите и/или свързани с тях лица.

Дейността на Съвета на директорите се подпомага от Одитен комитет, създаден въз основа на законовите изисквания и конкретните нужди на дружеството. На проведеното ОСА на дружеството на 30.07.2020 г. е одобрен състав на Одитния комитет. Мандатът на избраният одитен комитет е три години. На ОСА, проведено на 29.06.2021 г., е извършена смяна на един от членовете му.

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

1. информира Съвета на директорите за резултатите от задължителния одит и пояснява по какъв начин задължителният одит е допринесъл за достоверността на финансовото отчитане, както и ролята на одитния комитет в този процес;
2. наблюдава процеса на финансово отчитане и представя препоръки и предложения, за да се гарантира неговата ефективност;
3. 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;

4. 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;

5. 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;

6. отговаря за процедурата за подбор на регистрирания одитор и препоръчва назначаването му с изключение на случаите, когато одитираното предприятие разполага с комисия за подбор;

7. уведомява Комисията, както и Съвета на директорите за всяко дадено одобрение по чл. 64, ал. 3 и чл. 66, ал. 3 от ЗНФО в 7-дневен срок от датата на решението;

8. отчита дейността си пред органа по назначаване;

9. изготвя и предоставя на Комисията в срок до 31 май годишен доклад за дейността си.

II. Глава втора ОДИТ И ВЪТРЕШЕН КОНТРОЛ

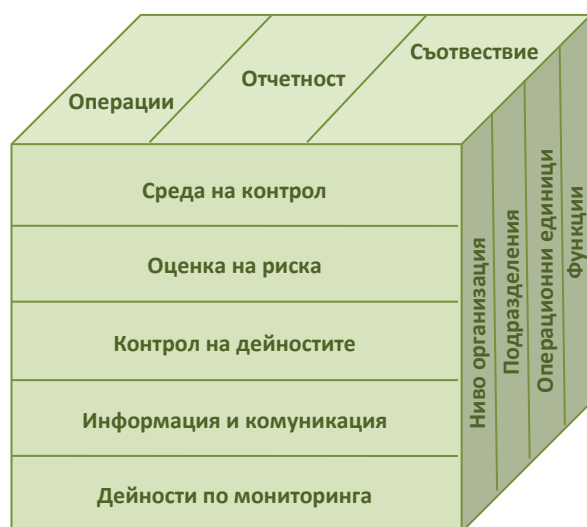
“Варна плод” АД има проектирана и функционираща система за вътрешен контрол и управление на риска, която гарантира правилното идентифициране на рисковете, свързани с дейността на дружеството и подпомага ефективното им управление, обезпечава адекватното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация.

Вътрешният контрол и управлението на риска са динамични и итеративни процеси, осъществявани от управителните и надзорните органи, 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.

Основните компоненти на системата за вътрешен контрол са:

- среда на контрол
- оценка на риска
- контрол на дейностите
- информация и комуникация
- дейности по мониторинга

Тези компоненти са релевантни към цялостната организация и към отделните ѝ нива и подразделения, или отделните операционни единици, функции или други нейни структурни елементи, като тази връзка е представена чрез „Куб на COSO“¹



Основните характеристики на системата за вътрешен контрол са обобщени в следната схема²:

¹ COSO – БАЗОВА КОНЦЕПЦИЯ ЗА ВЪТРЕШЕН КОНТРОЛ

Принципи



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 индивидуален финансов отчет на “Варна плод” АД 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/ Международни счетоводни стандарти за финансово отчитане

Годишният финансов отчет на “Варна плод” АД за отчетната 2021 г. подлежи на заверка от Одиторско дружество „Грант Торнтон“ ООД, избрано на Общото събрание на акционерите на 29.06.2021 г. по предложение на Съвета на директорите на дружеството, ръководени от установените изисквания за професионализъм с подкрепата от Одитния комитет.

Съветът на директорите на “Варна плод” АД е създал всички необходими условия за ефективно изпълнение на задълженията на регистрирания одитор/одиторско предприятие 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 изразят независимо одиторско мнение относно достоверното представяне във всички аспекти на същественост във финансовите отчети на дружеството.

С оглед обезпечаване ефективността на работата на регистрирания одитор на “Варна плод” АД, Съветът на директорите прилага мерки за осигуряване ефективното изпълнение на задълженията на одиторите на дружеството въз основа на изискванията на Закона за независимия финансов одит.

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;

² Модел „Вътрешен контрол – интегрирана рамка“, COSO

- за последователността на прилагането на оповестената счетоводна политика съгласно приложимата счетоводна база;
- за ефективността на системата на вътрешния контрол, ограничена до постигане целите на одита;
- за процеса на счетоводното приключване и изготвянето на финансовия отчет;
- за достоверността и необходимата за потребителите обхватност на представената и оповестена във финансовия отчет информация съгласно приложимата счетоводна база;
- 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.

Без да се засягат изискванията за докладване по Закона за независимия финансов одит и Регламент (ЕС) № 537/2014, обхватът на финансов одит не включва изразяване на сигурност относно бъдещата жизнеспособност на одитираното предприятие, нито за ефективността или ефикасността, с които ръководството на одитираното предприятие е управлявало или ще управлява дейността на предприятието.

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

Избраният Одитен комитет на “Варна плод” АД осигурява надзор на дейностите по финансово отчитане и следи за цялостните взаимоотношения с външния одитор, включително естеството на несвързани с одита услуги, предоставяни от одитора на дружеството.

III. Глава трета ЗАЩИТА НА АКЦИОНЕРИТЕ

Акциите на “Варна плод” АД са регистрирани за търговия на регулиран пазар на БФБ АД - София и всички настоящи акционери и потенциални инвеститори могат свободно да извършват сделки по покупко-продажба на ценните книжа на дружеството. Компанията има сключен договор с „Централен депозитар“ АД за водене на акционерна книга, която отразява актуалното състояние и регистрира настъпилите промени в собствеността.

Корпоративното ръководство на “Варна плод” АД гарантира равнопоставеното третиране на всички акционери, включително миноритарните и чуждестранните акционери, и се задължават да защитават техните права, както и да улесняват упражняването им в границите, допустими от действащото законодателство и в съответствие с разпоредбите на устройствените актове на дружеството. Осигуряват информираност на всички акционери относно техните права.

♦ Общо събрание на акционерите

Корпоративното ръководство на “Варна плод” АД осигурява 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 на “Варна плод” АД. Поканата и материалите, свързани с дневния ред, се публикуват на корпоративния сайт на дружеството www.varnaplod.bg и в информационния сайт „Инфосток“ с адрес www.infostock.bg ;

Корпоративното ръководство по време на общото събрание на “Варна плод” АД 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 устройствените актове на дружеството предвиждат такава възможност – и чрез кореспонденция и/или по електронен път.

Корпоративното ръководство осъществява ефективен контрол чрез създаване на необходимата организация за гласуването на упълномощените лица в съответствие с инструкциите на акционерите или по разрешените от закона начини.

Корпоративното ръководство на “Варна плод” АД спазва правила при организирането и провеждането на редовните и извънредните Общи събрания на акционерите на дружеството, които гарантират равнопоставено третиране на всички акционери и правото на всеки от акционерите да изрази мнението си по точките от дневния ред на Общото събрание.

Корпоративното ръководство на “Варна плод” АД организира процедурите и реда за провеждане на Общото събрание на акционерите по начин, който не затруднява или оскъпява ненужно гласуването.

Текстовете в писмените материали, свързани с дневния ред на Общото събрание “Варна плод” АД 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, в т.ч. предложението за разпределяне на печалба.

“Варна плод” АД на интернет страницата си има информация, относно правата на акционерите и участието им в Общото събрание на акционерите.

Корпоративното ръководство на “Варна плод” АД съдейства на акционерите, имащи право съгласно действащото законодателство, да включват допълнителни въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на Общото събрание.

Корпоративното ръководство на “Варна плод” АД гарантира правото на акционерите да бъдат информирани относно взетите решения на Общото събрание на акционерите.

- ♦ Еднакво третиране на акционери от един клас

Корпоративното ръководство на “Варна плод” АД третира всички акционери от един клас еднакво. Всички акции в рамките на един клас дават еднакви права на акционерите от същия клас. Корпоративното ръководство на “Варна плод” АД предоставя достатъчно информация на инвеститорите относно правата, които дават всички акции от всеки клас преди придобиването им.

- ♦ Консултации между акционерите относно основни акционерни права

Съгласно действащото законодателство и в съответствие с разпоредбите на устройствените актове на “Варна плод” АД, корпоративното ръководство не може да препятства 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.

- ♦ Сделки на акционери с контролни права и сделки на злоупотреба

Корпоративното ръководство на “Варна плод” АД не допуска осъществяването на сделки с акционери с контролни права, които нарушават правата или законните интереси на останалите акционери, включително при условията на договаряне сам със себе си.

IV. Глава четвърта 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 Корпоративното ръководство на “Варна плод” АД до настоящия момент е спазвало принципите и изискванията на ЗППЦК за разкриване на информация. Корпоративното ръководство “Варна плод” АД гарантира, че разкриваната информация осигурява пълна, навременна, вярна и разбираема информация, която дава възможност за обективни и информирани решения и оценки.

“Варна плод” АД прилага съгласно изискванията на ЗППЦК правила за изготвяне на годишните и междинните отчети, реда за разкриване на информация и своевременното оповестяване на всяка съществена периодична и инцидентна информация относно дружеството, неговото управление, корпоративните му ръководства, оперативната му дейност, акционерната му структура.

Във връзка с изпълнение на чл. 43а, ал. 2 и 3 от Наредба 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за



разкриването на информация "Варна плод" АД има сключени договори със „Инфосток“ ООД (специализирана финансова медия) 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 медиите www.infostock.bg както и на корпоративния сайт на "Варна плод" АД – www.varnaplod.bg

На корпоративния сайт на "Варна плод" АД е публикувана следната информация:

- основна, идентифицираща дружеството търговска и корпоративна информация;
- актуална информация относно акционерната структура;
- 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, както и основна информация относно техните членове, включително и информация за комитети;
- финансови отчети за последните 10 години;
- материалите за предстоящите общи събрания на акционерите на дружеството, както и допълнителни такива, постъпили по законов ред;
- Информация за взетите решения от общите събрания на акционерите поне за последните три години, вкл. информация за разпределените от дружеството дивиденди за този период;
- информация за одиторите;
- информация за предстоящи събития;
- информация относно емитираните акции и други финансови инструменти;
- важна информация, свързана с дейността на дружеството;
- информация за правата на акционерите в т.ч. достатъчно информация относно правото на акционерите да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на общото събрание по реда на чл.223а от Търговския закон;
- информация за контакт с директора за връзки с инвеститорите на дружеството.

Във връзка с изпълнение на чл. 116г. от ЗППЦК Корпоративното ръководство на "Варна плод" АД е сключило трудов договор с Директор за връзки с инвеститорите при спазване политиката на многообразие по отношение на подходяща квалификация и опит за осъществяване на своите задължения.

Корпоративното ръководство на "Варна плод" АД възлага на Директора за връзки с инвеститорите да осигурява всички необходими условия и информация, за да могат акционерите на компанията да упражняват своите права. Членовете на Корпоративното ръководство извършва периодично контрол върху коректността и целостта на публично оповестяваната информация. Директорът за връзки с инвеститорите играе важна роля в процеса на разкриване на информация. Той е лицето, което се явява свързващо звено между Корпоративното ръководство, акционерите и всички потенциални инвеститори в ценни книжа на "Варна плод" АД.

Основните функции и задължения на Директора за връзки с инвеститорите са:

- Разработва и предлага за утвърждаване по съответния ред стратегия и политика по връзки с инвеститорите на дружеството като част от стратегията и политиката по разкриване на информация, и отговаря за нейното изпълнение
- Разработва и изпълнява програма и бюджет за работа по връзки с инвеститорите.
- Организира и осъществява ефективна комуникационна връзка между управителния орган на дружеството и неговите акционери и лицата, проявили интерес да инвестират в ценни книжа на дружеството, като им предоставя информация относно текущото финансово и икономическо състояние на дружеството, както и всяка друга информация, на която те имат право по закон в качеството им на акционери или инвеститори;
- Осъществява ефективната комуникация с анализатори, брокери, консултантски компании, инвеститори и медии като използва разнообразни комуникационни канали и комуникационни средства.

- Поддържа секция „Информация за инвеститорите“ на корпоративния уебсайт на дружеството. Подготвя материали и актуализира информацията.
- Организира и осъществява ефективна вътрешна комуникация с всички отдели на дружеството за получаване на навременна информация от структурните звена по повод на подготовката на всички материали и документи, свързани с дейността по връзки с инвеститорите.
- Отговаря за изпращане в законоустановения срок на материалите за свикано общо събрание до всички акционери, поискали да се запознаят с тях;
- Води и съхранява верни и пълни протоколи от заседанията на корпоративното ръководство на дружеството;
- Отговаря за навременното изпращане на всички необходими отчети и уведомления на дружеството до комисията, регулирания пазар, на който се търгуват ценните книжа на дружеството, и Централния депозитар;
- Води регистър за изпратените материали по т. 2 и 4, както и за постъпилите искания и предоставената информация по т. 1, като описва и причините в случай на непредоставяне на поискана информация.
- Организира изготвянето на анализи и информация за капиталовия пазар с цел системно да информира ръководството на дружеството за състоянието и перспективите на капиталовия пазар, отношението на инвестиционната общност към дружеството и за основните акционери.
- Изготвя годишен отчет за своята дейност и го представя пред акционерите на годишното общо събрание.

Корпоративните ръководства осигуряват оповестяването на всяка съществена периодична и инцидентна информация относно дружеството посредством канали, които предоставят равнопоставен и навременен достъп до съответната информация от потребителите.

“Варна плод” АД има задължение за разкриване на:

- ♦ Регулирана информация пред Комисията за финансов надзор и обществеността

Основание	Срок	Обстоятелство
Чл. 100н, ал. 1 от ЗППЦК	До 90 дни от завършването на финансовата година	Годишен финансов отчет за дейността
Чл. 100н, ал. 2 от ЗППЦК	До 120 дни от завършването на финансовата година	Годишен консолидиран финансов отчет за дейността
Чл. 100о, ал. 1 от ЗППЦК	До 30 дни от края на шестмесечието	6-месечен финансов отчет за дейността, обхващащ първите 6 месеца от финансовата година
Чл. 100о, ал. 2 от ЗППЦК	До 60 дни от края на шестмесечието	6-месечен консолидиран финансов отчет за дейността, обхващащ първите 6 месеца от финансовата година
Чл. 100о ¹ , ал. 1 от ЗППЦК	До 30 дни от края на първо, трето и четвърто тримесечие	Уведомление за финансовото състояние
Чл. 100о ¹ , ал. 2 от ЗППЦК	До 60 дни от края на първо, трето и четвърто тримесечие	Уведомление на консолидирана основа за финансовото състояние
Чл. 100с, ал. 1 от ЗППЦК	Незабавно	Промени в правата на притежателите на ценни книжа, различни от акции, включително промените в сроковете и условията по тези ценни книжа, които биха могли непряко да засегнат тези



		права, които са резултат от промяна в условията по заема или лихвения процент
Чл. 100т, ал. 1 от ЗППЦК	Незабавно	Информация, когато Емитентът или лицето, поискала без съгласието на емитента допускане на ценните книжа до търговия на регулиран пазар
Чл.100ш от ЗППЦК	До края на работния ден, следващ деня на вземане на решението или узнаване на съответното обстоятелство, а когато то подлежи на вписване в търговския регистър - до края на работния ден, следващ деня на узнаване за вписването, но не по-късно от 7 дни от вписването	Информация относно следните обстоятелства, подлежащи на вписване: 1. промени в устава; 2. промени в управителните и контролните си органи; 3. решение за преобразуване на дружеството; 4. други обстоятелства, определени с наредба.

♦ Информация пред Комисията за финансов надзор и обществеността

Основание	Срок	Обстоятелство
Чл. 110, ал. 9, т.1 от ЗППЦК	В 7-дневен срок от вписването в търговския регистър	Всяка последваща емисия от акции
Чл. 110, ал. 9, т. 2 от ЗППЦК	В 7-дневен срок от вписването в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за Комисията за финансов надзор	Допускане на всяка последваща емисия от акции за търговия на всеки регулиран пазар, до който е допусната емисия от същия клас
Чл. 111, ал. 6 от ЗППЦК	До края на работния ден, предхождащ деня на изкупуването	Уведомление за броя собствени акции, които ще изкупи в рамките на ограничението по чл. 111, ал. 5, и за инвестиционния посредник, на който е дадена поръчка за изкупуването
Чл. 111а, ал. 1 от ЗППЦК	До края на работния ден, следващ деня на вземане на решението, а когато то подлежи на вписване в търговския регистър - до края на работния ден, следващ деня на узнаване за вписването, но не по-късно от 7 дни от вписването	Всички промени в правата по отделните класове акции, включително промени в правата по деривативни финансови инструменти, издадени от дружеството, които дават право за придобиване на акции на дружеството
Чл. 111а, ал. 2 от ЗППЦК	До края на работния ден, следващ деня на вземане на решението, а когато то подлежи на вписване в търговския регистър - до края на работния ден, следващ деня на узнаване за вписването, но не по-късно от 7 дни от вписването	Решение за издаване на нови акции, включително за решения относно разпределение, записване, обезсилване или превръщане на облигации в акции





Чл. 112д от ЗППЦК	До 10-о число на месеца, следващ месеца, в рамките на който е настъпило увеличение или намаление на капитала	Информация за общия брой акции с право на глас и за размера на капитала към края на месеца, през който е осъществена промяна в капитала. Информацията се разкрива за всеки отделен клас акции
Чл. 114б от ЗППЦК	В 7 - дневен срок от настъпването на обстоятелството	Декларация от членовете на управителните и контролните органи на публичното дружество, неговият прокурист и лицата, които пряко или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството или го контролират
Чл. 115 от ЗППЦК	Най-малко 30 дни преди откриването на общото събрание на акционерите	Покана и материали за провеждане на Общото събрание на акционерите по чл. 224 от Търговския закон, включително и образците за гласуване чрез пълномощник или чрез кореспонденция
Чл.115в от ЗППЦК	Незабавно	Уведомление до Комисията, Централния депозитар и регулирания пазар за решението на общото събрание относно вида и размера на дивидента, както и относно условията и реда за неговото изплащане, включително да посочи поне една финансова институция, чрез която ще се извършват плащанията.
Чл. 116, ал. 11 от ЗППЦК	В 7-дневен срок от Общото събрание на акционерите	Упражняването на гласове в Общото събрание на акционерите чрез представители
Чл. 117, ал. 2 от ЗППЦК	До 3 работни дни от провеждане на Общото събрание на акционерите	Протокол от заседанието на Общото събрание на акционерите
Чл. 148, ал. 3 от ЗППЦК	Незабавно, но не по-късно от 4 работни дни от деня, следващ деня на придобиването или прехвърлянето на акции	Уведомление от всеки акционер, който в резултат на придобиване или прехвърляне правото му на глас достигне, надхвърли или падне под 5 на сто или число, кратно на 5 на сто, от броя на гласовете в общото събрание на дружеството



В началото на 2020 година поради разпространение на новия корона вирус COVID 19 в световен мащаб се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. На 11.03.2020 г. Световната здравна организация обяви и наличието на пандемия от корона вирус. Все още пандемията официално не е приключила.

Към датата на изготвяне на настоящата Декларация за корпоративно управление, в страната действа извънредна епидемична обстановка до 31 март 2022г.

С цел осигуряване на правилно функциониране на пазара и частност обезпечаване дейността си, „Варна плод“ АД ще оповестява до колкото е възможно навременна информация. Това е предпоставка за постигане на финансова стабилност и защита интересите на инвеститорите.

V. Глава пета ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА

„Варна плод“ 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.

Корпоративното ръководство насърчава сътрудничеството между дружеството и заинтересованите лица за повишаване на благосъстоянието на страните и за осигуряване на устойчиво развитие на компанията като цяло.

Спрямо заинтересованите лица „Варна плод“ АД се ръководи от следните основни цели:

- 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.

При постигането на тези цели корпоративното ръководство отчита интересите на заинтересованите лица като се стреми да ги привлича при решаване на определени, изискващи позицията им въпроси. Това гарантира баланса между развитието на дружеството и икономическото, социалното и екологосъобразното развитие на средата, в която то функционира.

Периодично, в съответствие със законовите норми и добрата международна практика за разкриване на информация от нефинансов характер, „Варна плод“ АД информира по икономически, социални и екологични въпроси, касаещи заинтересованите лица, включително борба с корупцията; работа със служителите, доставчиците и клиентите; социалната отговорност на дружеството; опазването на околната среда.

Корпоративното ръководство „Варна плод“ АД гарантира правото на своевременен и редовен достъп до относима, достатъчна и надеждна информация относно дружеството, когато заинтересованите лица участват в процеса на корпоративно управление.

VI. Глава шеста ИНСТИТУЦИОНАЛНИ ИНВЕСТИТОРИ, ПАЗАРИ НА ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ И ДРУГИ ПОСРЕДНИЦИ

Корпоративното ръководство на „Варна плод“ АД 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.

- ♦ **Институционални инвеститори** по смисъла на & 1, буква „в“ от ДР на ЗППЦК са банка, колективна инвестиционна схема и национален инвестиционен фонд, застрахователно дружество, пенсионен фонд или друго дружество, чийто предмет на дейност изисква придобиване, държане и прехвърляне на ценни книжа.
- ♦ **Регулиран пазар** по смисъла на чл. 73 от Закона за пазарите на финансови инструменти е многостранна система, организирана и/или управлявана от пазарен оператор, която среща или съдейства за срещането на интересите за покупка и продажба на финансови



инструменти на множество трети страни чрез системата и в съответствие с нейните недискреционни правила по начин, резултатът от който е сключването на договор във връзка с финансовите инструменти, допуснати до търговия съгласно нейните правила и/или системи, лицензирана и функционираща редовно в съответствие с изискванията на този закон и актовете по прилагането му. Регулиран пазар е и всяка многостранна система, която е лицензирана и функционира в съответствие с изискванията на дял III от Директива 2004/39/ЕО на Европейския парламент и на Съвета.

- ♦ **Инвестиционен посредник** по смисъла на чл. 5, ал. 1 на Закона за пазарите на финансови инструменти е лице, което по занятие предоставя една или повече инвестиционни услуги и/или извършва една или повече инвестиционни дейности.
- ♦ **Инвестиционни услуги и дейности** по смисъла на чл. 5, ал. 2 на Закона за пазарите на финансови инструменти са:
 1. приемане и предаване на нареждания във връзка с един или повече финансови инструменти, включително посредничество за сключване на сделки с финансови инструменти;
 2. изпълнение на нареждания за сметка на клиенти;
 3. сделки за собствена сметка с финансови инструменти;
 4. управление на портфейл;
 5. предоставяне на инвестиционни консултации на клиент;
 6. поемане на емисии финансови инструменти и/или предлагане за първоначална продажба на финансови инструменти при условията на безусловно и неотменимо задължение за записване/придобиване на финансовите инструменти за собствена сметка;
 7. предлагане за първоначална продажба на финансови инструменти без безусловно и неотменимо задължение за придобиване на финансовите инструменти за собствена сметка;
 8. организиране на многостранна система за търговия.

Институционални инвеститори притежават 7,22 % от общия акционерен капитал на дружеството.

Корпоративното ръководство на “Варна плод” АД не ползва услуги на инвестиционни посредници и оператори на пазари.

- ♦ **Пазарен оператор** по смисъла на § 1, т.11 от ДР на Закона за пазарите на финансови инструменти е едно или повече лица, които управляват и/или организират дейността на регулиран пазар. Пазарният оператор може да бъде самият регулиран пазар.

Препоръките или действията, които осъществяват инвестиционните посредници и оператори на пазари се базират на пазарни информация и принципи.

Институционалните инвеститори на „Варна плод“ АД когато действат в качество си на доверено лице оповестяват своите политики на корпоративно управление, както и политиките си за гласуване на общи събрания на компаниите, в които са инвестирали, включително процедурите, които те прилагат при вземане на решения относно използването на правото си на глас. Те разкриват информацията относно действителното упражняване на правото им на глас по техните инвестиции, като разкриването се прави най-малко пред техните клиенти във връзка с ценните книжа на всеки клиент. Спазва се и препоръката на Националния кодекс за корпоративно управление в случаите когато институционалният инвеститор е инвестиционен консултант на инвестиционни дружества разкриването на информацията следва да се прави пред пазарния оператор.

- ♦ **Инвестиционен консултант** по смисъла на чл. 1, ал. 3 от НАРЕДБА № 7 от 5.11.2003 г. за изискванията, на които трябва да отговарят физическите лица, които по договор непосредствено извършват сделки с финансови инструменти и инвестиционни консултации относно финансови инструменти, както и реда за придобиване и отнемане на правото да упражняват такава дейност е физическо лице, което по договор с инвестиционен посредник, управляващо дружество, инвестиционно дружество, национален инвестиционен фонд и/или лице, управляващо алтернативни инвестиционни фондове, извършва инвестиционни анализи и консултации относно финансови инструменти.

- 
- ♦ **Инвестиционна консултация** по смисъла на § 1, т.2 от ДР на Закона за пазарите на финансови инструменти е предоставяне на лична препоръка на клиент по негово искане или по инициатива на инвестиционния посредник във връзка с една или повече сделки, свързани с финансови инструменти. Препоръката е лична, ако се предоставя на лице в качеството му на инвеститор или потенциален инвеститор, съответно на агент на инвеститор или потенциален инвеститор. Препоръката не е лична, когато се предоставя изключително чрез дистрибуторски канали, чрез които публично се предоставя информация или чрез които широк кръг лица имат достъп до информация, или на обществеността. Личната препоръка трябва да бъде подходяща за лицето, на което се предоставя, или да бъде изготвена при отчитане на обстоятелствата, имащи отношение към знанията, уменията и опита на лицето в областта на инвестирането във финансови инструменти. Личната препоръка представлява препоръка за предприемане на едно от следните действия: а) покупка, продажба, записване, замяна, обратно изкупуване, държане или поемане на определени финансови инструменти; б) да се упражни или да не се упражни право по определени финансови инструменти за покупка, продажба, записване, замяна или обратното им изкупуване.

Попечителите, държащи финансови инструменти за сметка на клиенти, упражняват правата на глас в съответствие с насоките, дадени от крайните собственици на инструментите. Освен ако не получат специфични инструкции, попечителите не следва да упражняват правата на глас по държаните от тях финансови инструменти.

“Варна плод” АД изисква разкриване и ограничаване на конфликтите на интереси, като и тяхното разкриване от упълномощените съветници, анализатори, брокери, рейтингови агенции и други, които предоставят анализи или консултации. Това изискване се прилага при условие, че тези конфликти на интереси могат да застрашат целостта и обективността на техния анализ или съвет или могат да послужат за вземане на решение от страна на инвеститорите.

В случай на допускане на “Варна плод” АД до търговия в юрисдикция, различна от тази, в която то е учредено, следва да оповести приложимите за него правила за корпоративно управление.

В случай на двойни листвания, пазарните оператори се задължават да оповестят и документират критериите и процедурите за признаване на изискванията за листване на основния пазар.

Регулираните пазари на финансови инструменти, многостранните системи за търговия и другите пазари следва да използват механизми за събиране, определяне и разкриване на цените, които в достатъчна степен позволяват на инвеститорите на пазарен принцип да обследват и оценяват своите инвестиции в корпоративни финансови инструменти. Същата информация се представя и за “Варна плод” АД.



С оглед защита на инвеститорите на Дружеството, при наличие на признаци за промяна на финансовото състояние, в резултат на обявената пандемия, породена от COVID-19, „Варна плод“ АД ще разкрива информация относно реалното или потенциално влияние на COVID-19 върху дейността на дружеството и финансово-икономическото му състояние.

Настоящата декларация за корпоративно управление на „Варна плод“ АД е съставена и подписана на 29.03.2022 г.

Съвет на директорите:
/Марин Великов Митев/

.....
/Тихомир Иванов Митев/

.....
/Андрей Николаев Василев/

.....
/Росица Николаева Кирязова/

**ПРОГРАМА
НА
“ВАРНА ПЛОД” АД ЗА ПРИЛАГАНЕ НА МЕЖДУНАРОДНО ПРИЗНАТИ
СТАНДАРТИ ЗА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ**

Корпоративното управление е част от съвременната делова практика. То е тясно свързано с ефективното функциониране на капиталовите пазари. Съвременното корпоративно управление съдейства за конкурентоспособността на бизнеса и националните икономики, както и за устойчивото развитие в национален и международен план. Българските дружества спазват години наред установените с Търговския закон и Закона за публичното предлагане на ценни книжа принципи и норми на корпоративно управление.

Доброто корпоративно управление представлява управлението, което акционерите осъществяват посредством избрания Съвет на директорите с цел гарантиране доходи от техните инвестиции и е съчетаване на ефективно спазване на законите и съответните подзаконови нормативни актове, установяване на добри практически норми в работата на Съвета на директорите, водещи до постигане на висок стандарт в управлението.

„Варна плод“ АД разглежда доброто корпоративно управление като съвкупност от взаимоотношения между управителния орган на дружеството, неговите акционери и трети заинтересовани страни – търговски партньори.

Основни принципи за корпоративно управление са да:

- Защищава правата на акционерите;
- Обезпечава равнопоставено третиране на всички акционери, без значение на притежаваните от тях акции;
- Осигурява своевременно и точно разкриване на информация по всички въпроси, свързани с дружеството, включително и финансовото положение, резултатите от дейността, собствеността и управлението на дружеството;
- Признава правата на заинтересованите лица и насърчава сътрудничеството между дружеството и заинтересованите лица за увеличаване на благосъстоянието, разкриването на работни места и осигуряването на устойчиво развитие на предприятието;
- Подпомага стратегическото управление на Дружеството, контрола върху дейността на управителните органи и отчетността на тези органи пред дружеството и акционерите.

I. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ НА ПРОГРАМАТА

1. Утвърждаване на принципите на добро корпоративно управление в дружеството;
2. Увеличаване на изгодата на акционерите
3. Поощряване на успешните стопански дейности на дружеството;
4. Повишаване на доверието на акционерите, инвеститорите и лицата заинтересовани от управлението и дейността на дружеството;

5. Подобряване на процесите, свързани с разкриването на информация от дружеството;
6. Подпомагане вземането на инвестиционни решения от акционерите;
7. Осигуряване на механизъм за добро корпоративно управление на дружеството от страна на управителните органи.

II. ОРГАНИ НА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

“Варна плод” АД е публично дружество с едностепенна форма на управление. Целите на корпоративното управление се изпълняват от Съвет на директорите, който се състои от четири члена. Съветът на директорите е възложил оперативното управление на дружеството на един от своите членове - Изпълнителен директор, подпомаган в работата си от Председател на СД. Съветът на директорите се свиква на заседания съобразно Устава на дружеството, в съответствие със законовите изисквания.

Основните функции и задължения на съвета на директорите са:

1. Съветът на директорите насочва и контролира независимо и отговорно дейността на дружеството съобразно установените визия, цели, стратегии на дружеството и интересите на акционерите и заинтересованите лица. Препоръчително е визията, целите и стратегиите да се установяват съобразно икономическите, социални и екологически приоритети на дружеството
 2. Съветът на директорите следи за резултатите от дейността на дружеството и при необходимост инициира промени в управлението на дейността.
 3. Съветът на директорите третира равнопоставено всички акционери, действа в техен интерес и с грижата на добър търговец.
 4. Членовете на Съвета на директорите се ръководят в своята дейност от общоприетите принципи за почтеност, лоялност и управленска и професионална компетентност. Съветът на директорите приема и спазва Етичен кодекс.
- Съветът на директорите при изпълнение на своите функции се стреми да следва икономическите социални и екологически приоритети на дружеството.
5. Съветът на директорите насърчава прилагането и съблюдава спазването от страна на дъщерните дружества на възприетите принципи за устойчиво развитие на групово ниво, когато това е приложимо. Съдейства за утвърждаване на култура за устойчиво развитие.
 6. Съветът на директорите осигурява и контролира интегрираното функциониране на системите за счетоводство и финансова отчетност и вътрешен контрол.
 7. Съветът на директорите дава насоки, одобрява и контролира изпълнението на бизнес плана на дружеството, сделките от съществен характер, както и други дейности, установени в устройствените му актове.
 8. Съветът на директорите се отчита за своята дейност пред Общото събрание на акционерите, включително чрез представяне на доклад за изпълнение на приета политика за възнагражденията.

Избор и освобождаване на членове на Съвета на директорите

1. Общото събрание на акционерите избира и освобождава членовете на Съвета на директорите съобразно закона и устройствените актове на дружеството, както и в съответствие с принципите за непрекъснатост и устойчивост на работата на Съвета на директорите.

2. При предложения за избор на нови членове на Съвета на директорите се спазват принципите за съответствие на компетентност на кандидатите с естеството на дейността на дружеството.

3 Дейността на членовете на Съвета на директори следва да бъде обект на ежегодна оценка.

III. ЗАЩИТА НА ПРАВАТА НА АКЦИОНЕРИТЕ

1. Корпоративното управление в дружеството защитава правата на акционерите.

Основните права на акционерите включват правото на:

- сигурност в регистрацията на собствеността;
- свободно прехвърляне на акции при спазване на изискванията на закона и Устава;
- редовно и своевременно получаване на информация, свързана с дружеството;
- участие и глас в Общото събрание на акционерите;
- участие в избора на управителни органи;
- участие в разпределението на печалбата на дружеството.

2. Акционерите имат право да участват при и да получават необходимата информация за вземането на решения, свързани с основни корпоративни събития, като например:

- изменения в устава или на други вътрешни устройствени актове на дружеството;
- вземане на решение за издаване на допълнителни акции;
- съществени за дружеството сделки, които фактически водят до продажба на дружеството.

3. Акционерите имат право да участват ефикасно и да гласуват на общото събрание на акционерите, както и да получават информация за процедурата, по която се провежда общото събрание на акционерите, включително и за реда за упражняване правото на глас:

- акционерите получават достатъчна и своевременна информация за датата, мястото и дневния ред на общото събрание, както и пълна и своевременна информация на въпросите, които ще се решават на събранието.
- на акционерите се дава възможност да задават въпроси към управителните органи и да поставят точки в дневния ред на общото събрание в границите на разумното.
- акционерите могат да гласуват лично или чрез представител, упълномощен при условията на чл.116 от ЗППЦК, като гласовете са равнозначни, независимо дали са дадени лично или чрез пълномощник.

IV. РАВНОПОСТАВЕНО ТРЕТИРАНЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ

1. Корпоративното управление на дружеството обезпечава равнопоставено третиране на всички акционери, включително миноритарните и/или чуждестранните акционери.
2. Всички акционери в дружеството са третирани еднакво.
3. В рамките на даден клас всички акционери следва да имат еднакво право на глас, което носят всички класове акции преди покупка.
4. Попечителите или номиналните собственици гласуват, както са се договорили със собственика, бенефициент на акциите.

5. Процедурата и редът на Общото Събрание на акционерите позволяват справедливо отношение към акционерите. Процедурите на дружеството не трябва да затрудняват или ненужно да оскъпяват гласуването.
6. Членовете на управителните органи на дружеството са длъжни да разкриват наличието на съществен интерес по сделки или въпроси, които засягат дружеството.

V. РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ

Корпоративните ръководства осигуряват оповестяването на всяка съществена периодична и инцидентна информация относно дружеството посредством канали, които предоставят равнопоставен и навременен достъп до съответната информация от потребителите.

“Варна плод” АД има задължение за разкриване на:

- Регулирана информация пред Комисията за финансов надзор и обществеността

Основание	Срок	Обстоятелство
Чл. 100н, ал. 1 от ЗППЦК	До 90 дни от завършването на финансовата година	Годишен финансов отчет за дейността
Чл. 100н, ал. 2 от ЗППЦК	До 120 дни от завършването на финансовата година	Годишен консолидиран финансов отчет за дейността
Чл. 100о, ал. 1 от ЗППЦК	До 30 дни от края на шестмесечието	6-месечен финансов отчет за дейността, обхващащ първите 6 месеца от финансовата година
Чл. 100о, ал. 2 от ЗППЦК	До 60 дни от края на шестмесечието	6-месечен консолидиран финансов отчет за дейността, обхващащ първите 6 месеца от финансовата година
Чл. 100о ¹ , ал. 1 от ЗППЦК	До 30 дни от края на първо, трето и четвърто тримесечие	Уведомление за финансовото състояние
Чл. 100о ¹ , ал. 2 от ЗППЦК	До 60 дни от края на първо, трето и четвърто тримесечие	Уведомление на консолидирана основа за финансовото състояние
Чл. 100с, ал. 1 от ЗППЦК	Незабавно	Промени в правата на притежателите на ценни книжа, различни от акции, включително промените в сроковете и условията по тези ценни книжа, които биха могли непряко да засегнат тези права, които са резултат от промяна в условията по заема или лихвения процент
Чл. 100т, ал. 1 от ЗППЦК	Незабавно	Информация, когато

Чл.100ш от ЗППЦК	До края на работния ден, следващ деня на вземане на решението или узнаване на съответното обстоятелство, а когато то подлежи на вписване в търговския регистър - до края на работния ден, следващ деня на узнаване за вписването, но не по-късно от 7 дни от вписването	Емитентът или лицето, поискало без съгласието на емитента допускане на ценните книжа до търговия на регулиран пазар Информация относно следните обстоятелства, подлежащи на вписване: 1. промени в устава; 2. промени в управителните и контролните си органи; 3. решение за преобразуване на дружеството; 4. други обстоятелства, определени с наредба.
-------------------------	---	---

- Информация пред Комисията за финансов надзор и обществеността

Основание	Срок	Обстоятелство
Чл. 110, ал. 9, т.1 от ЗППЦК	В 7-дневен срок от вписването в търговския регистър	Всяка последваща емисия от акции
Чл. 110, ал. 9, т. 2 от ЗППЦК	В 7-дневен срок от вписването в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за Комисията за финансов надзор	Допускане на всяка последваща емисия от акции за търговия на всеки регулиран пазар, до който е допусната емисия от същия клас
Чл. 111, ал. 6 от ЗППЦК	До края на работния ден, предхождащ деня на изкупуването	Уведомление за броя собствени акции, които ще изкупи в рамките на ограничението по чл. 111, ал. 5, и за инвестиционния посредник, на който е дадена поръчка за изкупуването.
Чл. 111а, ал. 1 от ЗППЦК	До края на работния ден, следващ деня на вземане на решението, а когато то подлежи на вписване в търговския регистър - до края на работния ден, следващ деня на узнаване за вписването, но не по-късно от 7 дни от вписването	Всички промени в правата по отделните класове акции, включително промени в правата по финансови инструменти, издадени от дружеството, които дават право за придобиване на акции на дружеството

Чл. 111а, ал. 2 от ЗППЦК	До края на работния ден, следващ деня на вземане на решението, а когато то подлежи на вписване в търговския регистър - до края на работния ден, следващ деня на узнаване за вписването, но не по-късно от 7 дни от вписването	Решение за издаване на нови акции, включително за решения относно разпределение, записване, обезсилване или превръщане на облигации в акции
Чл. 112д от ЗППЦК	До 10-о число на месеца, следващ месеца, в рамките на който е настъпило увеличение или намаление на капитала	Информация за общия брой акции с право на глас и за размера на капитала към края на месеца, през който е осъществена промяна в капитала. Информацията се разкрива за всеки отделен клас акции
Чл. 114б от ЗППЦК	В 7 - дневен срок от настъпването на обстоятелството	Декларация от членовете на управителните и контролните органи на публичното дружество, неговият прокурист и лицата, които пряко или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството или го контролират
Чл. 115 от ЗППЦК	Най-малко 30 дни преди откриването на общото събрание на акционерите	Покана и материали за провеждане на Общото събрание на акционерите по чл. 224 от Търговския закон, включително и образците за гласуване чрез пълномощник или чрез кореспонденция
Чл.115в от ЗППЦК	Незабавно	Уведомление до Комисията, Централния депозитар и регулирания пазар за решението на общото събрание относно вида и размера на дивидента, както и относно условията и реда за неговото изплащане, включително да посочи поне една финансова институция, чрез която ще се извършват плащанията.
Чл. 116, ал. 11 от ЗППЦК	В 7-дневен срок от Общото събрание на акционерите	Упражняването на гласове в Общото събрание на

Чл. 117, ал. 2 от ЗППЦК	До 3 работни дни от провеждане на Общото събрание на акционерите	акционерите чрез представители Протокол от заседанието на Общото събрание на акционерите
Чл. 148, ал. 3 от ЗППЦК	Незабавно, но не по-късно от 4 работни дни от деня, следващ деня на придобиването или прехвърлянето на акции	Уведомление от всеки акционер, който в резултат на придобиване или прехвърляне правото му на глас достигне, надхвърли или падне под 5 на сто или число, кратно на 5 на сто, от броя на гласовете в общото събрание на дружеството

VI. ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА. УСТОЙЧИВО РАЗВИТИЕ

Устойчивото развитие е постигане на баланс между социалните и екологичните принципи, като социално оправдано и екологосъобразно икономическо развитие. То има за цел да отговори на потребностите на настоящото поколение, без да излага на риск способността на бъдещите поколения да посрещат собствените си нужди.

Ръководството на дружеството е ангажирано с политики относно устойчивото развитие на компанията, като това предполага бъдещо разкриване на информация, свързана с климата.

Корпоративното ръководство осигурява ефективно взаимодействие със заинтересованите лица. Дава насоки, одобрява и контролира политиката за ангажиране на заинтересованите лица. Към групата на заинтересованите лица се отнасят определени групи лица, на които дружеството директно въздейства и които от своя страна могат да повлияят на дейността му, в т. ч. доставчици, клиенти, служители, кредитори, групи за обществен натиск и други. Дружеството идентифицира кои са заинтересованите лица с отношение към неговата дейност въз основа на тяхната степен и сфери на влияние, роля и отношение към устойчивото му развитие.

В своята политика за ангажиране на заинтересованите лица ръководството на дружеството се съобразява със законовите изисквания, гарантира зачитане на правата на заинтересованите лица, установени със закон или по силата на взаимни споразумения с компанията. Добрата практика на корпоративно управление изисква съобразяване със заинтересованите лица в съответствие с принципите за прозрачност, отчетност и бизнес етика и защита на човешките права.

Съветът на директорите на дружеството гарантира достатъчна информираност на всички заинтересовани лица относно законово установените им права, поддържа ефективни връзки със заинтересованите лица с цел разкриване при наличие на информация от нефинансов характер за икономически, социални и екологични въпроси, касаещи заинтересованите лица.

Ръководството гарантира правото на своевременно и редовен достъп до относима, достатъчна и надеждна информация относно дружеството, когато заинтересованите лица участват в процеса на корпоративно управление.

VII. ОЦЕНКА НА ПРОГРАМАТА ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

Съветът на директорите на “Варна плод” АД поне веднъж в годината извършва проверка и контрол на изпълнение на програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление и набелязва мерки за усъвършенстването ѝ.

Настоящата програма е разработена в съответствие с международно признатите стандарти за добро корпоративно управление и Национален кодекс за корпоративно управление /променен през юли 2021г./.

Изпълнителен директор:

/Андрей Василев/

**Д О К Л А Д ЗА ПРИЛАГАНЕ НА ПОЛИТИКАТА
ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ
НА "ВАРНА ПЛОД" АД за 2021 година**

Изготвен на основание чл. 12 от Наредба № 48 на Комисията за финансов надзор от 20 март 2013 г. за изискванията към възнагражденията.

Настоящият доклад отразява начина, по който политиката за възнагражденията е прилагана за периода от нейното приемане до края на отчетната година. Отразява фактическото прилагане на критериите за формиране на възнагражденията на членовете на СД на дружеството, залегнали в приетата Наредба № 48 на КФН от 20.03.2013 г.

1. Информация относно процеса на вземане на решения при определяне на политиката за възнагражденията, включително, ако е приложимо, информация за мандата и състава на комитета по възнагражденията, имената на външните консултанти, чиито услуги са били използвани при определянето на политиката за възнагражденията;

Политиката за възнагражденията на "Варна плод" АД е разработена от членовете на Съвета на директорите, в съответствие с приетите нормативни актове и Устава на дружеството. Всяко нейно изменение и допълнение се разработва от Съвета на директорите и се утвърждава от Общото събрание на акционерите.

През отчетният период дружеството няма Комитет по възнагражденията. При разработването на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите не са ползвани външни консултанти.

2. Информация относно относителната тежест на променливото и постоянното възнаграждение на членовете на управителните и контролните органи;

Членовете на Съвета на директорите на "Варна плод" АД получават само постоянно възнаграждение. Сумата на месечното възнаграждение е определена от Общото събрание на акционерите и се изплаща при условията и в сроковете на сключените между тях и Дружеството договори за управление. На този етап променливо възнаграждение не се предвижда.

3. Информация относно критериите за постигнати резултати, въз основа на които се предоставят опции върху акции, акции на дружеството или друг вид променливо възнаграждение и обяснение как критериите по чл. 14, ал. 2 и 3 допринасят за дългосрочните интереси на дружеството;

На този етап "Варна плод" АД не предвижда допълнително възнаграждение на членовете на Съвета на директорите като акции на дружеството, опции върху акции и други подходящи финансови инструменти.

4. Пояснение на прилаганите методи за преценка дали са изпълнени критериите за постигнатите резултати;

Към момента Дружеството не прилага методи за преценка с оглед изпълнение на критериите за постигнатите резултати.

5. Пояснение относно зависимостта между възнаграждението и постигнатите резултати;

Възнагражденията не са обвързани с постигнатите резултати.

6. Основните плащания и обосновка на годишната схема за изплащане на бонуси и/или на всички други непарични допълнителни възнаграждения;

Дружеството не прилага схема на изплащане на бонуси и/или на други непарични допълнителни възнаграждения.

7. Описание на основните характеристики на схемата за допълнително доброволно пенсионно осигуряване и информацията относно платените и/или дължимите вноски от дружеството в полза на директора за съответната финансова година, когато е приложимо;

Дружеството не заплаща за своя сметка вноски за допълнително доброволно пенсионно осигуряване на членовете на Съвета на директорите.

8. Информация за периодите на отлагане на изплащането на променливите възнаграждения;

Дружеството не предвижда изплащане на променливи възнаграждения, поради това няма такава информация.

9. Информация за политиката на обезщетенията при прекратяване на договорите;

На членовете на съвета на директорите не се изплащат обезщетения при прекратяване на договорите за управление, включително и при прекратяване при пенсиониране.

10. Информация за периода, в който акциите не могат да бъдат прехвърляни и опциите върху акции не могат да бъдат упражнявани, при променливи възнаграждения, основани на акции;

Дружеството не предвижда такъв вид възнаграждения.

11. Информация за политиката за запазване на определен брой акции до края на мандата на членовете на управителните и контролните органи след изтичане на периода по т. 10;

Дружеството не следва такава политика, тъй като не предвижда такъв вид възнаграждения.

12. Информация относно договорите на членовете на управителните и контролните органи, включително срока на всеки договор, срока на предизвестие за прекратяване и детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване;

Към 31.12.2021 година Съветът на директорите на "Варна плод" АД се състои от четирима членове, а именно:

Марин Великов Митев, Председател на СД

Срок на договора – безсрочен. Мандат до 30 юли 2023 г.

Срок на предизвестие за прекратяване – Прекратява се по решение на общото събрание на акционерите на дружеството, без предизвестие.

Детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване – не се предвиждат други дължими обезщетения и/или плащания в случай на предсрочно прекратяване.

Тихомир Иванов Митев, член на СД

Срок на договора - безсрочен. Мандат до 30 юли 2023 г.

Срок на предизвестие за прекратяване – Прекратява се по решение на общото събрание на акционерите на дружеството, без предизвестие.

Детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване – не се предвиждат други дължими обезщетения и/или плащания в случай на предсрочно прекратяване.

Росица Николаева Кирязова, член на СД

Срок на договора - безсрочен. Мандат до 30 юли 2023 г.

Срок на предизвестие за прекратяване – Прекратява се по решение на общото събрание на акционерите на дружеството, без предизвестие.

Детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване – не се предвиждат други дължими обезщетения и/или плащания в случай на предсрочно прекратяване.

Андрей Николаев Василев, член на СД и Изпълнителен директор

Срок на договора - безсрочен. Мандат като член на Съвета на директорите до 30 юли 2023 г.

Срок на предизвестие за прекратяване – Прекратява се по решение на общото събрание на акционерите на дружеството, без предизвестие.

Детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване – не се предвиждат други дължими обезщетения и/или плащания в случай на предсрочно прекратяване.

13. Пълния размер на възнаграждението и на другите материални стимули на членовете на управителните и контролните органи за съответната финансова година;

Пълният размер на възнагражденията за 2021 година са както следва:

Марин Великов Митев - Председател на СД	45 436.91 лв.
Андрей Николаев Василев - Член на СД и Изп. директор	90 873.82 лв.
Росица Николаева Кирязова – Член на СД	45 436.91 лв.
Тихомир Иванов Митев – Член на СД	45 436.91 лв.

Дружеството не прилага схема на изплащане на бонуси и/или на други непарични допълнителни възнаграждения.

14. Информация за възнаграждението на всяко лице, което е било член на управителен или контролен орган в публично дружество за определен период през съответната финансова година:

а) пълния размер на изплатеното и/или начислено възнаграждение на лицето за съответната финансова година;

През отчетният период няма такива лица.

б) възнаграждението и други материални и нематериални стимули, получени от лицето от дружества от същата група;

През отчетният период няма такива лица.

в) възнаграждение, получено от лицето под формата на разпределение на печалбата и/или бонуси и основанията за предоставянето им;

През отчетният период няма такива лица.

г) всички допълнителни плащания за услуги, предоставени от лицето извън обичайните му функции, когато подобни плащания са допустими съгласно сключения с него договор;

През отчетният период няма такива лица.

д) платеното и/или начислено обезщетение по повод прекратяване на функциите му по време на последната финансова година;

През отчетният период няма такива лица.

е) обща оценка на всички непарични облаги, приравнени на възнаграждения, извън посочените в букви "а" - "д";

През отчетният период няма такива лица.

ж) информация относно всички предоставени заеми, плащания на социално-битови разходи и гаранции от дружеството или от негови дъщерни дружества или други дружества, които са предмет на консолидация в годишния му финансов отчет, включително данни за оставащата неизплатена част и лихвите;

През отчетният период няма такива лица.

15. Информация по отношение на акциите и/или опциите върху акции и/или други схеми за стимулиране въз основа на акции:

а) брой на предложените опции върху акции или предоставените акции от дружеството през съответната финансова година и условията, при които са предложени, съответно предоставени;

Няма такива.

б) брой на упражнените опции върху акции през съответната финансова година и за всяка от тях, брой на акциите и цената на упражняване на опцията или стойността на лихвата по схемата за стимулиране на база акции към края на финансовата година;

Няма такива.

в) брой на неупражнените опции върху акции към края на финансовата година, включително данни относно тяхната цена и дата на упражняване и съществени условия за упражняване на правата;

Няма такива.

г) всякакви промени в сроковете и условията на съществуващи опции върху акции, приети през финансовата година.

Няма такива.

16. (нова - ДВ, бр. 61 от 2020 г.) Годишно изменение на възнаграждението, резултатите на дружеството и на средния размер на възнагражденията на основа пълно работно време на служителите в дружеството, които не са директори, през предходните поне пет финансови години, представени заедно по начин, който да позволява съпоставяне;

Година	Годишно изменение		
	Възнаграждения, лв.	Финансов резултат на дружеството, хил. лв.	Среден размер на възнагражденията на основа пълно работно време на служителите в дружеството, лв.
2017	315 278	1 930	14 331
2018	318 848	1 474	15 942
2019	287 860	483	17 991
2020	327 242	1 354	19 250
2021	293 261	1 237	15 435

17. (нова - ДВ, бр. 61 от 2020 г.) Информация за упражняване на възможността да се изиска връщане на променливото възнаграждение;

Дружеството не предвижда такъв вид възнаграждения.

18. (нова - ДВ, бр. 61 от 2020 г.) Информация за всички отклонения от процедурата за прилагането на политиката за възнагражденията във връзка с извънредни обстоятелства по чл. 11, ал. 13, включително разяснение на естеството на извънредните обстоятелства и посочване на конкретните компоненти, които не са приложени.

Няма информация за отклонения от процедурата за прилагането на политиката за възнагражденията във връзка с извънредни обстоятелства по чл. 11, ал. 13, включително разяснение на естеството на извънредните обстоятелства и посочване на конкретните компоненти, които не са приложени.

Настоящата Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на "Варна плод" АД е разработена от Съвета на директорите на Дружеството в съответствие с изискванията на Наредба № 48 на КФН от 20 март 2013г., Обн. ДВ. бр.32 от 2 Април 2013г., изм. и доп. ДВ. бр.41 от 21 Май 2019г., изм. ДВ. бр.66 от 20 Август 2019г., изм. и доп. ДВ. бр.61 от 10 Юли 2020г. Същата е приета от Общото събрание на акционерите на дружеството, проведено на 31.08.2020 година.

**ПОЛИТИКА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА
НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „ВАРНА ПЛОД“ АД**

ГЛАВА I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Настоящата Политика за формиране на възнагражденията във „Варна плод“ АД (наричана по-долу за краткост Политиката) е разработена с цел установяване на ясни и обективни принципи при формиране възнагражденията на членовете на управителния орган на дружеството – Съвет на директорите.
2. Съветът на директорите на дружеството изготвя Политиката и носи отговорност за нейното прилагане след утвърждаване на политиката с решение на Общото събрание на акционерите на дружеството. Изменения в утвърдената от Общото събрание на акционерите политика, се приемат по реда на нейното изготвяне и утвърждаване.
3. При съставянето на политиката на „Варна плод“ АД са взети в предвид структурата на неговата вътрешна организация и обхвата на извършваните от него услуги и дейности.
4. Съветът на директорите е отговорен за своевременното оповестяване на утвърдената от Общото събрание на акционерите политика за формиране на възнагражденията и последващите изменения в нея.
5. Политиката определя принципите, които се прилагат при формиране на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите.
6. В годишния Доклад за дейността на дружеството, който се представя пред Общото събрание на акционерите и се одобрява от него, се отчита информация за получените през годината възнаграждения на членовете на Съвета на директорите и Изпълнителния директор.
7. Настоящата политика за дейността на дружеството, относно определяне възнагражденията на членовете на Съвета на директорите, приема за водещи принципите на Препоръка 2009/386/ЕО за допълнение на Препоръка 2004/913/ЕО и Препоръка 2005/162/ЕО по отношение на режима за възнагражденията на директорите на дружества, чиито ценни книжа са допуснати до търговия на регулиран пазар, както и Наредба № 48 от 20 март 2013 г. на Комисията за финансов надзор.

ГЛАВА II. ОСНОВНИ ПРИНЦИПИ

8. (1) **/Изменена с Решение на общото събрание на акционерите от 31.08.2020 г./** Политиката на възнагражденията ще допринесе за изпълнението на бизнес целите поставени от дружеството, неговите дългосрочни интереси и устойчивостта му, а именно: стимулиране на дългосрочната устойчивост и гарантиране, че възнагражденията на Съвета на директорите са формирани въз основа на резултатите от дейността, съответствие с бизнес стратегията, целите, ценностите и дългосрочните интереси на дружеството, както и недопускане на дискриминация, конфликт на интереси и неравносйно третиране на лицата при определяне на възнагражденията в съответствие с Наредбата за изискванията за възнагражденията и ЗППЦК.

(2) **/Нова, приета с Решение на Общото събрание на акционерите от 31.08.2020 г./** Процеса на вземане на решения при определяне на Политиката, както при нейния преглед и изпълнение, включва мерки за предотвратяване или управление на конфликти на интереси. Мерките за предотвратяване или управление на конфликти включват: задължение за членовете на Съвета на директорите да избягват конфликти между своя интерес и интересите на дружеството. Ако такива конфликти възникнат, лицата са длъжни да уведомят своевременно дружеството, както и да разкрият тези обстоятелства по начин, достъпен за акционерите, включително и да не участват във вземането на решения в тези случаи. Дружеството прилага единни норми и правила за предотвратяване на конфликт на интереси, висока прозрачност при вземането на решения на всички равнища, регулярен анализ на риска от възникване на конфликт на интереси, постоянен мониторинг относно риска от възникване на конфликт на интереси.

9. (1) **/Изменена с Решение на Общото събрание на акционерите от 31.08.2020 г./** Дружеството разглежда най-малко веднъж на всеки 4 години политиката за възнаграждения, както и когато са необходими съществени изменения и/или допълнения в нея или това е необходимо за постигане на целите на чл. 11, ал. 8 от Наредба №48 от 2013 г. на Комисия по финансов надзор за изискванията към възнагражденията.

(2) **/Нова, приета с Решение на Общото събрание на акционерите от 31.08.2020 г./** До приемането на политиката за възнагражденията или когато Общото събрание не приема предложената политика, публичното дружество изплаща възнаграждения на членовете на Съвета на директорите в съответствие със съществуващата си практика. В тези случаи Съветът на директорите на дружеството е длъжен на следващото общо събрание да представи политика, съответно преработена политика.

(3) **/Нова, приета с Решение на Общото събрание на акционерите от 31.08.2020 г./** Когато съществува приета политика за възнагражденията и Общото събрание не приема предложените изменения и/или допълнения в нея, съответно предложената нова политика, дружеството продължава да изплаща възнаграждения на членовете на Съвета на директорите си в съответствие с приетата политика. В този случай Съветът на директорите на публичното дружество е длъжен на следващото Общо събрание да предостави за приемане преработени изменения и/или допълнения в нея, съответно преработена нова политика.

(4) **/Изменена с Решение на Общото събрание на акционерите от 31.08.2020 г., предишна ал. 2/** Дружеството ежегодно разкрива пред акционерите си начина, по който прилага Политиката, като изготвя доклад, който е самостоятелен документ към годишния финансов отчет. Докладът следва да е с минималното съдържание, посочено в чл.13, т. 1 – 18 от Наредба № 48 от 2013 г. на Комисията за финансов надзор за изискванията към възнагражденията.

ГЛАВА III.

ПРИНЦИПИ ПРИ ОПРЕДЕЛЯНЕ И СТРУКТУРА НА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ И НА ИЗПЪЛНИТЕЛНИЯ ДИРЕКТОР

10. Определят се следните принципи, които се прилагат при формиране на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите и на Изпълнителния директор:

(1) Възнагражденията на членовете на Съвета на директорите и на Изпълнителния директор на Дружеството задължително се определят от Общото събрание на акционерите и са сметка на дружеството.

(2) Членовете на Съвета на директорите получават постоянно възнаграждение под формата на определена от Общото събрание на акционерите сума, изплащана при условията и в сроковете на сключените между тях и Дружеството договори за управление.

(3) На членовете на съвета на директорите не се изплащат обезщетения при прекратяване на договорите за управление, включително и при прекратяване при пенсиониране.

(4) **/Отменена с Решение на Общото събрание на акционерите от 31.08.2020 г./**

(5) **/Отменена с Решение на Общото събрание на акционерите от 31.08.2020 г./**

(6) **/Нова, приета с Решение на Общото събрание на акционерите от 31.08.2020 г./** Възнагражденията и условията на труд на служителите в дружеството при разработването на политиката на членовете на Съвета на директорите са отчетени при спазване на заложените принципи, които се прилагат при формиране на възнагражденията им, именно:

а/ При правилното прилагане на Кодекса на труда и други подзаконови нормативни актове при регламентиране на заплащането на труда;

б/ Осигуряване на заплащане, съответстващо на длъжността, приноса и качествата, които притежава съответния служител, както и в зависимост от професионалния опит и функционалните отговорности на длъжността, посочено в длъжностната характеристика на служителя;

в/ Установяване на ясни и обективни правила за определяне на индивидуалното възнаграждение на служителите;

г/ Превенция на всякаква форма на дискриминация и неравностойно третиране на служителите при определяне и формиране на възнагражденията им;

д/ Определяне на индивидуалното възнаграждение според работното време, оценка и

йерархия на заеманата длъжност, отчитане на индивидуалните качества на служителите, като се спазват минималните стойности предвидени за всяка длъжност;

е/ При прекратяване на трудовото правоотношение на служителите се изплащат обезщетения в случаите, размерите и по реда определен в Кодекса на труда.

(7) Членовете на Съвета на директорите са длъжни да внесат гаранция за управлението си, чийто размер се определя от Общото събрание на акционерите и не може да бъде по-малък от 3 (три)-месечното им брутно възнаграждение. Гаранцията се блокира в полза на Дружеството по банкова сметка на лицето, открита в посочена от Дружеството банка на територията на страната.

(8) При невнасяне на гаранцията в определения срок, съответното лице не получава възнаграждение като член на Съвета на директорите до внасяне на пълния размер на гаранцията.

(9) Гаранцията се освобождава:

а) в полза на внеслото я лице - след датата на решението на Общото събрание на акционерите за освобождаването му от отговорност и след освобождаването му от длъжност;

б) в полза на дружеството - в случай, че Общото събрание на акционерите е взело решение за това при констатиране на нанесени вреди на дружеството.

(10) Общото събрание на акционерите може да освободи от отговорност член на Съвета на директорите при наличие на заверени от регистриран одитор годишен финансов отчет за предходната година, приет от редовно годишно общо събрание на акционерите, и междинен финансов отчет за периода от началото на текущата година до последния ден на месеца, предхождащ месеца, в който е обнародвана поканата за свикване на общото събрание.

(11) Не се предвижда предоставяне на възнаграждение на членовете на Съвета на директорите под формата на акции на Дружеството, опции върху акции или други права за придобиване на акции. Не се предвиждат и възнаграждения, основаващи се на промени в цената на акциите на Дружеството.

(12) Принципите по т.10 се прилагат и по отношение на назначен прокурист на Дружеството.

11. /Изменена с Решение на Общото събрание на акционерите от 31.08.2020 г./ Процесът на вземане на решения при определяне на политиката за възнаграждения включва разработване на предложение за приемане на политиката за възнагражденията или изменение или допълнението ѝ от Съвета на директорите на дружеството. Приемането на Политиката и измененията в нея се включват като самостоятелна точка в дневния ред на редовното годишно общо събрание на Дружеството, обявен в поканата по чл. 115, ал. 2 ЗППЦК, и се утвърждават от общото събрание на акционерите.

ГЛАВА IV. ОПОВЕСТЯВАНЕ

12. Оповестяването на Политиката и практиките за възнагражденията се извършва в съответствие с изискванията на Наредба № 48 от 20 март 2013 г. за изискванията към възнагражденията, издадена от Комисията за финансов надзор.

13. /Изменена с Решение на Общото събрание на акционерите от 31.08.2020 г./ Дружеството е длъжно да оповестява Политиката и всяка последваща промяна в нея по ясен и достъпен начин, без да разкрива чувствителна търговска информация или друга информация, представляваща защитена от закона тайна. Приетата политика за възнагражденията, с посочени в нея дата на приемането ѝ и дата на влизане в сила и резултатите от гласуването на Общото събрание, се публикува незабавно на интернет страницата на дружеството и е достъпна най-малко докато е в сила.

ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§1. /Изменен и допълнен с Решение на Общото събрание на акционерите от 31.08.2020 г./ Настоящата Политика е приета в съответствие с Наредба № 48 от 20 март 2013 г. на Комисията за финансов надзор за изискванията за възнагражденията, изм. и доп. ДВ бр.41 от 21 май 2019 г., изм. ДВ бр.66 от 20 август 2019 г., изм. и доп.ДВ бр.61 от 10.07.2020 г.

§2. /Изменен и допълнен с Решение на Общото събрание на акционерите от 31.08.2020 г./

Настоящата политика е разработена от Съвета на директорите на публичното дружество „Варна плод“ АД и е приета на негово заседание с Протокол от 15.05.2013 г., в изпълнение на правомощията му по чл.11, ал.2 от Наредба № 48 от 20 март 2013 г., утвърдена от редовно годишно Общо събрание на акционерите на дружеството, провело се на 27.06.2013 г. и влиза в сила от датата, на която е взето решение за нейното приемане от Общото събрание на акционерите на дружеството. Изменена и допълнена с Решение на Общото събрание на акционерите на 31.08.2020 г.

ПРОГРАМА ЗА ПРИЛАГАНЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА ЗА СЛЕДВАЩАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА ИЛИ ЗА ПО-ДЪЛЪГ ПЕРИОД.

Дружеството приема да следва залегналите в настоящата Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите правила, относно изплащането възнаграждения за по-дълъг период - до края на мандата. Управляващите считат, че залегналите в политиката критерии за определяне на възнагражденията към настоящия момент са ефективни, с оглед постигнатите финансови резултати през отчетния период. Членовете на СД приемат, че при рязка промяна във финансово стопанските показатели, независимо дали ще бъдат във възходяща или низходяща посока, Програмата за определяне на възнагражденията ще бъде преразгледана и отразените в нея промени ще бъдат приети по надлежен ред.

Изпълнителен директор:

/Андрей Василев/

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл.100н, ал.4, т.4 от ЗППЦК

Долуподписаният **Андрей Николаев Василев**, в качеството си на Изпълнителен директор на „Варна плод“ АД, вписано в търговския регистър с ЕИК 103106697, със седалище и адрес на управление гр.Варна, ул. Академик Игор Курчатов 1,

декларирам, доколкото ми е известно:

1. Финансовият отчет на „Варна плод“ АД за 2021 година, съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата на „Варна плод“ АД;
2. Докладът за дейността на „Варна плод“ АД за 2021 година съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на дружеството, както и състоянието на „Варна плод“ АД заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено.

Декларатор:

/А. Василев/

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл.100н, ал.4, т.4 от ЗППЦК

Долуподписаната **Зоя Атанасова Тодорова**, в качеството си на Главен счетоводител на „Варна плод“ АД, вписано в търговския регистър с ЕИК 103106697, със седалище и адрес на управление гр.Варна, ул. Академик Игор Курчатов 1,

декларирам, доколкото ми е известно:

1. Финансовият отчет на „Варна плод“ АД за 2021 година, съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата на „Варна плод“ АД;
2. Докладът за дейността на „Варна плод“ АД за 2021 година съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на дружеството, както и състоянието на „Варна плод“ АД заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено.

Декларатор:

/З. Тодорова/

Грант Торнтон ООД

адрес: бул. Черни връх № 26, 1421 София
адрес: ул. Параскева Николау №4, 9000 Варна
тел.: (+3592) 987 28 79, (+35952) 69 55 44
факс: (+3592) 980 48 24, (+35952) 69 55 33
ел. поща: office@bg.gt.com
уеб сайт: www.grantthornton.bg

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите на
Варна плод АД
Ул. „Акад. Игор Курчатов“ № 1, гр. Варна

Доклад относно одита на индивидуалния финансов отчет

Мнение

Ние извършихме одит на индивидуалния финансов отчет на Варна плод АД („Дружеството“), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2021 г. и отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, включващи и обобщено оповестяване на съществени счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2021 г., 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 ЕС и българското законодателство.

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, приложим в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с тези изисквания. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Обръщане на внимание

Обръщаме внимание на пояснение 35 „Събития след края на отчетния период“ от индивидуалния финансов отчет, в което е оповестено възникването на некоригиращото събитие във връзка с военната инвазия на Руската федерация в Украйна започнала на 24 февруари 2022 г. Поради високата степен на несигурност и динамичното развитие на макроикономическата и геополитическа обстановка, ръководството на Дружеството не е в състояние да оцени точни количествени параметри върху бъдещото му развитие и финансово състояние през 2022 г.

В допълнение голяма част от кредитополучателите на Варна плод АД оперират в отрасъл туризъм, който все още е под въздействието на негативните последици от Covid-19 пандемията. Друга част от контрагентите на Дружеството оперират в сектор строителство и недвижими имоти, за които се очаква да бъдат затруднени поради продължаващия военен конфликт и нарушени вериги на доставки за основни суровини и материали.

Тези обстоятелства биха могли да доведат до промяна в балансовите стойности на активите, в частност стойността на инвестициите в дъщерни дружества, и пасивите на Дружеството, които в индивидуалния финансов отчет са определени при извършването на редица преценки и допускания от страна на ръководството и отчитане на най-надеждната налична информация към датата на приблизителните оценки. Нашето мнение не е модифицирано във връзка с този въпрос.

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.

Тест за обезценка на финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	
Пояснение 12,13,15 и 30 от индивидуалния финансов отчет	
Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
Финансовите активи на Дружеството към 31 декември 2021 г. са в общ размер на 26 741 хил. лв., от които дългови инструменти, отчитани по амортизирана стойност са на стойност 25 371 хил. лв. Тази категория финансовите активи представляват основно предоставени заеми и вземания по цесии. Оценката на финансовите активи е сред най-значимите за индивидуалния финансов отчет на Дружеството. Допусканията за определяне на очакваните кредитни загуби от обезценка за финансовите активи по амортизирана стойност, са ключови предположения и по своята същност включват значителни преценки от страна на ръководството на Дружеството. Поради това, както и вземайки предвид несигурностите, породени от влошената икономическа обстановка вследствие на пандемията от Covid-19 за отделните индустрии, ние определихме оценката на финансовите активи към отчетната дата като ключов одиторски въпрос. Пояснение 35.2 Анализ на кредитния риск към индивидуалния финансов отчет представя информация относно преценките и допусканията на ръководството на Дружеството при формирането на очакваните кредитни загуби от обезценка за 2021 г. на финансовите активи, последващо отчитани по амортизирана стойност.	По време на нашия одит, одиторските ни процедури включваха, без да са ограничени до: - анализ на адекватността на политиките и процедурите свързани с класификация, последващо отчитане и мониторинг от гледна точка на съответствието им с МСФО 9 и добрите практики в областта, включително относно настъпили промени в резултат на въведените мерки срещу пандемията от Covid-19 в работните процеси - преглед и оценка дали са налице фактори, индикиращи значително увеличение на кредитния риск, свързан с финансовите активи по амортизирана стойност; - процедури за оценка и сравнение с пазарни данни и външни източници; - определяне на необходима обезценка на индивидуална база чрез проверка на конкретните вземания и извършване на тестове на детайлите като част от процедурите по същество относно класификацията и стойността им; - анализ на финансовото състояние на извадка от заемополучателите и длъжниците по други вземания и проучване дали са налице отклонения при спазване на договорните условия; - прилагане на професионална преценка, за да анализираме и оценим ключовите допускания, използвани при прилагането на моделите за очакваните кредитни загуби и калкулиране на обезценки за предоставените заеми и вземанията по цесии; - оценка на адекватността на оповестяванията във финансовия отчет, включително оповестяванията на основните предположения, преценки, чувствителност и изложеността на Дружеството на кредитен риск.

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, в т.ч. декларацията за корпоративно управление, доклад за изпълнение на политиката за възнагражденията, изготвени от ръководството съгласно Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад върху него.

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

Отговорност на ръководството и лицата, натоварени с общо управление за индивидуалния финансов отчет

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

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване на 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 дължащи 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 и Закона за независимия финансов одит, 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 във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят 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 във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие;
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя 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 свързаните с това предпазни мерки.

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

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността, в т.ч. декларацията за корпоративно управление, доклад за изпълнение на политиката за възнаграждения, ние изпълниме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно Указанията на професионалната организация на дипломираните експерт-счетоводители и регистрираните одитори в България – Институт 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 становища 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:

- информацията, включена в индивидуалния доклад за дейността за финансовата година, за която е изготвен индивидуалния финансов отчет, съответства на финансовия отчет;
- индивидуалният доклад за дейността е изготвен в съответствие с приложимите законови изисквания, с изключение на посоченото по-долу:
 - в индивидуалния доклад за дейността частично е отразена изискваната информация относно договорите за заем, по които Варна плод АД или негови дъщерни предприятия са заемополучатели съгласно т.8 от Приложение №2 към Наредба №2/9.11.2021 г. във връзка с чл. 100(н), ал.(7), т.2 от ЗППЦК.

- в индивидуалния доклад за дейността частично е отразена изискваната информация относно отпуснати договори за заем от Варна плод АД или негови дъщерни предприятия и информация относно предоставени гаранции или поемане на задължения съгласно т.9 от Приложение №2 към Наредба №2/9.11.2021 г. във връзка с чл. 100(н), ал.(7), т.2 от ЗППЦК.
- (в) в резултат на придобитото познаване и разбиране на дейността на Дружеството и средата, в която то функционира, не сме установили случаи на съществено невярно представяне в индивидуалния доклад за дейността;
- (г) в декларацията за корпоративно управление за финансовата година е представена изискваната от съответните нормативни актове информация, в т.ч. информацията по чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа;
- (д) докладът за изпълнение на политиката за възнагражденията за финансовата година, за която е изготвен индивидуалния финансов отчет, е предоставен и отговаря на изискванията, определени в наредбата по чл. 116в, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

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

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на Дружеството и средата, в която то функционира, по наше мнение, не е налице съществено неправилно докладване в описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на Дружеството във връзка с процеса на финансово отчитане и в 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 г. относно предложенията за поглъщане, които са включени в декларацията за корпоративно управление на Дружеството, която е част от годишния доклад за дейността.

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

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

Информацията относно сделките със свързани лица е оповестена в пояснение 28 към индивидуалния финансов отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2021 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 финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за индивидуалния финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2021 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 финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

Докладване за съответствие на електронния формат на индивидуалния финансов отчет, включен в годишния индивидуален финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал.4 от ЗППЦК с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Отговорности на одитора за одита на индивидуалния финансов отчет“, ние изпълнихме процедурите, съгласно „Указания относно изразяване на одиторско мнение във връзка с прилагането на единния европейски електронен формат (ЕЕЕФ) за финансовите отчети на дружества, чиито ценни книжа са допуснати за търгуване на регулиран пазар в Европейския съюз (ЕС)“ на Института на дипломираните

експерт-счетоводители (ИДЕС) в България“. Тези процедури касаят проверка на формата и дали четимата от човек част на този електронен формат съответства на одитирания индивидуален финансов отчет и изразяване на становище по отношение на съответствието на електронния формат на индивидуалния финансов отчет на Варна плод АД за годината, завършваща на 31 декември 2021 г., приложен в електронния файл „8945009AKWJI7TKSC140-20211231-BG-SEP.xhtml“, с изискванията на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/815 на Комисията от 17 декември 2018 г. за допълнение на Директива 2004/109/ЕО на Европейския парламент и на Съвета чрез регулаторни технически стандарти за определянето на единния електронен формат за отчитане („Регламент за ЕЕЕФ“). Въз основа на тези изисквания, електронният формат на индивидуалния финансов отчет, включен в годишния индивидуален отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК, трябва да бъде представен в XHTML формат.

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

Нашето становище е само по отношение на електронния формат на индивидуалния финансов отчет, приложен в електронния файл „8945009AKWJI7TKSC140-20211231-BG-SEP.xhtml“ и не обхваща другата информация, включена в годишния индивидуален финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК.

На базата на извършените процедури, нашето мнение е, че електронният формат на индивидуалния финансов отчет на Дружеството за годината, завършваща на 31 декември 2021 г., съдържащ се в приложения електронен файл „8945009AKWJI7TKSC140-20211231-BG-SEP.xhtml“, е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.

Докладване във връзка с чл. 59 от Закона за независимия финансов одит съгласно чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014

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:

- Грант Торнтон ООД е назначено за задължителен одитор на индивидуалния финансов отчет на Варна плод АД за годината, завършила на 31 декември 2021 г. от общото събрание на акционерите, проведено на 29 юни 2021 г., за период от една година.
- Одитът на финансовия отчет за годината, завършила на 31 декември 2021 г. на Дружеството представлява пета поредна година на непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от нас.
- В подкрепа на одиторското становище ние сме предоставили в раздел „Ключови одиторски въпроси“ описание на най-важните оценени рискове, обобщение на отговора на одитора и важни наблюдения във връзка с тези рискове, когато е целесъобразно.
- 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 извършения от нас задължителен одит, освен одита, ние не сме предоставяли други услуги на Дружеството и контролираните от него предприятия

Марий Апостолов
Управител
Регистриран одитор отговорен за одита

Грант Торнтон ООД, одиторско дружество, рег. № 032

30 март 2022 г.
България, гр. София, бул. Черни връх №26

Грант Торнтон ООД

адрес: бул. Черни връх № 26, 1421 София
адрес: ул. Параскева Николау №4, 9000 Варна
тел.: (+3592) 987 28 79, (+35952) 69 55 44
факс: (+3592) 980 48 24, (+35952) 69 55 33
ел. поща: office@bg.gt.com
уеб сайт: www.grantthornton.bg

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

До акционерите на
Варна плод АД
Ул. „Акад. Игор Курчатов“ № 1, гр. Варна

Долуподписаният:

1. Марий Георгиев Апостолов, в качеството ми на Управител на **одиторско дружество** Грант Торнтон ООД, с ЕИК 831716285, със седалище, адрес на управление и адрес за кореспонденция: гр. София, 1421, бул. „Черни връх“ № 26 и в качеството ми на регистриран одитор (с рег. № 488 от регистъра по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит), отговорен за одит ангажимента от името на **одиторско дружество** Грант Торнтон ООД (с рег. № 032 от регистъра по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит), **декларирам, че**

Одиторско дружество Грант Торнтон ООД беше ангажирано да извърши задължителен финансов одит на финансовия отчет на Варна плод АД за 2021 г., съставен съгласно Международните стандарти за финансово отчитане, приети от ЕС, общоприето наименование на счетоводната база, дефинирана в т. 8 на ДР на Закона за счетоводството под наименование „Международни счетоводни стандарти“. В резултат на нашия одит ние издадохме одиторски доклад от 30 март 2022 г.

С настоящото УДОСТОВЕРЯВАМЕ, ЧЕ както е докладвано в издадения от нас одиторски доклад относно индивидуалния финансов отчет на Варна плод АД за 2021 година, издаден на 30 март 2022 г.:

1. **Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „а“ Одиторско мнение:** По наше мнение, приложеният индивидуален финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2021 г. и за неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС)” (*стр.1 от одиторския доклад*);

Обръщане на внимание

Обръщаме внимание на пояснение 35 „Събития след края на отчетния период“ от индивидуалния финансов отчет, в което е оповестено възникването на некоригиращото събитие във връзка с военната инвазия на Руската федерация в Украйна започнала на 24 февруари 2022 г. Поради високата степен на несигурност и динамичното развитие на макроикономическата и геополитическа обстановка, ръководството на Дружеството не е в състояние да оцени точни количествени параметри върху бъдещото му развитие и финансово състояние през 2022 г.

В допълнение голяма част от кредитополучателите на Варна плод АД оперират в отрасъл туризъм, който все още е под въздействието на негативните последици от Covid-19 пандемията. Друга част от контрагентите на Дружеството оперират в сектор строителство и недвижими имоти, за които се очаква да бъдат затруднени поради продължаващия военен конфликт и нарушени вериги на доставки за основни суровини и материали.

Тези обстоятелства биха могли да доведат до промяна в балансовите стойности на активите, в частност стойността на инвестициите в дъщерни дружества, и пасивите на Дружеството, които в индивидуалния финансов отчет са определени при извършването на редица преценки и допускания от страна на ръководството и отчитане на най-надеждната налична информация към датата на приблизителните оценки. Нашето мнение не е модифицирано във връзка с този въпрос.

2. **Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „б“ Информация, отнасяща се до сделките на Варна плод АД със свързани лица.** Информацията относно сделките със свързани лица е надлежно оповестена в пояснение 28 „Сделки със свързани лица“ към индивидуалния финансов отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2021 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 (*стр.5 от одиторския доклад*).
3. **Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „в“ Информация, отнасяща се до съществените сделки.** Нашите отговорности за одит на индивидуалния финансов отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, включват оценяване дали финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2021 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 финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки (*стр. 5 от одиторския доклад*).

Удостоверяванията, направени с настоящата декларация, следва да се разглеждат единствено и само в контекста на издадения от нас одиторски доклад в резултат на извършения независим финансов одит на индивидуалния финансов отчет на Варна плод АД за отчетния период, завършващ на 31 декември 2021 г., с дата на одиторския доклад 30 март 2022 г. Настоящата декларация е предназначена единствено за посочения по-горе адресат и е изготвена единствено и само в изпълнение на изискванията, които са поставени с чл. 100н, ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и не следва да се приема като заместваща нашите заключения, съдържащи се в издадения от нас одиторски доклад от 30 март 2022 г. по отношение на въпросите, обхванати от чл. 100н, т. 3 от ЗППЦК.

Марий Апостолов
Управител

Регистриран одитор отговорен за одита

Грант Торнтон ООД, одиторско дружество, рег. № 032

30 март 2022 г.
гр. София, България