

Междинен индивидуален съкратен финансов
отчет

„ВАРНА ПЛОД“ АД

31 декември 2023 г.

Съдържание

Страница

Междинен индивидуален съкратен отчет за финансовото състояние	3
Междинен индивидуален съкратен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	5
Междинен индивидуален съкратен отчет за промените в собствения капитал	6
Междинен индивидуален съкратен отчет за паричните потоци	8
Пояснения към междинния индивидуален съкратен финансов отчет	9

Пояснения към междинния индивидуален съкратен финансов 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; отдаване под наем на складови, търговски, хладилни и административни площи.

Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр.Варна, ул.”Академик Курчатов” №1. Дружеството е с едностепенна система на управление. Управлява се от Съвет на директорите в състав:

- 1) Андрей Николаев Василев – изпълнителен директор
- 2) Марин Великов Митев – председател на Съвета на директорите
- 3) Тихомир Иванов Митев – член на Съвета

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
Светла Иванова
Росица Кирязова

Средносписъчният брой на служителите в Дружеството през четвърто тримесечие на 2023 г. е 19, в т.ч. 14 жени.

„Варна плод” АД е публично дружество съгласно Закона за публично предлагане на ценни книжа.

Основни акционери във "Варна Плод" АД са "Слънце Стара Загора Трейд" ЕООД, гр. Варна с 38,03% акционерен дял към 31.12.2023 г. и „Елпром” АД, гр. Варна с 53,27% акционерен дял към 31.12.2023 г.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Този междинен индивидуален съкратен финансов отчет за период до 31.12.2023 г. е изготвен в съответствие с МСС 34 „Междинно финансово отчитане“. Той не съдържа цялата информация, която се изисква за изготвяне на пълни годишни финансови отчети съгласно МСФО и следва да се чете заедно с годишния индивидуален финансов отчет на Дружеството към 31.12.2022 г., изготвен 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).

Междинния индивидуален съкратен финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева (‘000 лв.) (включително сравнителната информация за 2022 г.), освен ако не е посочено друго.

Дружеството изготвя междинен съкратен индивидуален 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).

Междинният съкратен индивидуален финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

3. Счетоводна политика и промени през периода

3.1. Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са влезли в сила от 1 януари 2022 г.

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 продукцията 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 заемодателя, включително такси, платени или получени или от предприятието, или от заемодателя, 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.

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 2022 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 МСС 1 Представяне на финансовите отчети и МСФО Изявления за приложение 2: Оповестяване на счетоводните политики в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС

Дружеството оповестява 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., 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 транзакции в сила от 1 януари 2023 г., прието от ЕС

Предприятието трябва да прилага измененията в стандарта за транзакциите, които възникват на или след началото на най-скорошния представен сравнителен период. Също така Дружеството следва да 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 да 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.

Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила не по-рано от 1 януари 2024 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, но не и размера или момента на признаването на активи, пасиви, приходи или разходи или информацията, която дружествата оповестяват за тези елементи. Измененията имат за цел 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. Изрично се 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 на МСФО 16 Лизинг: Задължение по лизинг при продажба и обратен лизинг в сила не по-рано от 1 януари 2024 г. Все още не са приети от ЕС

Измененията на МСФО 16 изискват от Дружеството продавач-наемател да оценява впоследствие лизинговите пасиви, произтичащи от обратен лизинг, по начин, по който не признава никаква сума от печалбата или загубата, която се отнася до правото на ползване, което то запазва. Новите изисквания не възпрепятстват продавача-наемател да признае в печалбата или загубата печалба или загуба, свързана с частичното или пълното прекратяване на лизинговия договор. Измененията на МСФО 16 не предписват специфични изисквания за оценяване на лизинговите пасиви, произтичащи от обратен лизинг.

Към датата на одобрение на тези финансови отчети са издадени някои нови стандарти, изменения и разяснения на съществуващите стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2022 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:

- МСФО 17 „Застрахователни договори“ в сила от 1 януари 2023 г., приет от ЕС
- Изменения в МСФО 17 Застрахователни договори в сила от 1 януари 2023 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., приети от ЕС.
- МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени“ в сила от 1 януари 2016 г., не са приети от ЕС

3.3. Промени в приблизителните оценки

При изготвянето на междинни финансови отчети 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 междинен индивидуален съкратен 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 индивидуален финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2022 г.

3.4. Управление на риска относно финансови инструменти

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

Междинният индивидуален съкратен финансов отчет не включва цялата информация относно управлението на риска и оповестяванията, изисквани при изготвянето на годишни финансови отчети, и следва да се чете заедно с годишния индивидуален финансов отчет към 31 декември 2022 г. Целите и политиките на Дружеството за управление на капитала, кредитния и ликвидния риск са описани в последния годишен индивидуален финансов отчет. Не е имало промени в политиката на управление на риска относно финансови инструменти през периода.

4. 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;
- 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.

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.

5. Инвестиционни имоти

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

Модел цена на придобиване

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

	‘000 лв.
Брутна балансова стойност	
Салдо към 1 януари 2023 г.	3 735
Новопридобити активи:	
- разходи за инвестиционни имоти в процес на изграждане	
- разходи във връзка с придобиване на инвестиционен имот	
- други	
Отписани активи	
Салдо към 31 декември 2023 г.	<u>3 735</u>
Амортизация	
Салдо към 1 януари 2023 г.	(2 488)
Отписани активи	-
Амортизация	(125)
Салдо към 31 декември 2023 г.	<u>(2 613)</u>
Балансова стойност към 31 декември 2023 г.	<u><u>1 122</u></u>
	‘000 лв.
Брутна балансова стойност	
Салдо към 1 януари 2022 г.	3 648
Новопридобити активи:	
- разходи за инвестиционни имоти в процес на изграждане	
- разходи във връзка с придобиване на инвестиционен имот	87
- други	
Отписани активи	
Салдо към 31 декември 2022 г.	<u>3 735</u>
Амортизация	
Салдо към 1 януари 2022 г.	(2 359)
Отписани активи	-
Амортизация	(129)
Салдо към 31 декември 2022 г.	<u>(2 488)</u>
Балансова стойност към 31 декември 2022 г.	<u><u>1 248</u></u>

Инвестиционните имоти са отдавани под наем по договори за оперативен лизинг. Лизинговите договори обичайно са безсрочни, предвид което не могат да бъдат определени минималните лизингови постъпления в средносрочен и дългосрочен план. Ръководството очаква запазване нивата на минималните лизингови постъпления през следващи периоди.

Приходите по договори за наем към 31 декември 2023 г., възлизащи на 2 956 хил. лв. (за същия период на 2022 г. – 2 779 хил. лв., са включени в отчета за доходите на ред „Приходи от продажби“). Не са признати условни наеми. Разходите по инвестиционните имоти за периода са в размер на 136 хил. лв. и включват разходи за ремонт и поддръжка на имотите, местни данъци и такси и други.

Справедливата стойност на инвестиционните имоти, отчитани по модела на цена на придобиване е към дата 31.12.2022 г. и възлиза на 11 335 хил. лв., и е определена съгласно оценки от независим оценител.

6. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31 декември 2023 '000 лв.	31 декември 2022 '000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	10 078	8 620
Пари и парични еквиваленти	10 078	8 620

Дружеството отчита като пари и парични еквиваленти, суми по договори за краткосрочен депозит - със срок 1 месец към 31 декември 2023 г., в размер на 618 хил. лв.

7. Финансови активи

	31 декември 2023 '000 лв.	31 декември 2022 '000 лв.
Краткосрочни финансови активи		
Борсови капиталови инструменти	1 379	1 379
	1 379	1 379
Кредити и вземания		
- Предоставени заеми	676	831
- Лихви	282	249
- Очаквани кредитни загуби	(599)	(599)
	359	481
Общо краткосрочни финансови активи	1 738	1 860

Към 31 декември 2023 г. предоставените краткосрочни заеми от Дружеството следва да се уредят в рамките на следващите 12 месеца. Договорения лихвен процент по заемите е в диапазона 3%-4.5%.

Всички предоставени заеми са необезпечени.

8. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 52 709 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 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.

	31 декември 2023 '000 лв.	31 декември 2022 '000 лв.
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на периода	52 709	52 709
Общ брой акции, оторизирани на 31 декември	52 709	52 709

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

	31 декември 2023 Брой акции	31 декември 2023 %	31 декември 2022 Брой акции	31 декември 2022 %
Слънце Стара Загора Трейд ЕООД	20 045	38.03	20 045	38.03
Елпром АД	28 080	53.27	28 080	53.27
Други юридически лица	3 807	7.23	3 807	7.23
Физически лица	777	1.47	777	1.47
	52 709	100	52 709	100

9. Резерви

Всички суми са в '000 лв.	Законови резерви	Допълни телни резерви	Преоце нъчен резерв	Резерв от преоценки по планове с дефинирани доходи	Общо
Салдо към 1 януари 2023 г.	13	27 360	392	19	27 784
Планове с дефинирани доходи Промени съгл. решение на ОСА		1 414			1 414
Салдо към 31 декември 2023 г.	13	28 774	392	19	29 198

10. Приходи

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

	31 декември 2023 '000 лв.	31 декември 2022 '000 лв.
Приходи от наем складове	1 452	1 354
Приходи от наем магазини	912	897
Приходи от услуги, съпътстващи тържищна дейност	667	619
Приходи от продажба на стоки	8	4
Приходи от продажба на материални запаси	84	343
Други приходи	17	12
	3 1040	3 229

11. Необичайни събития и сделки

През периода 01 януари 2023 г. – 31 декември 2023 г. не са настъпили събития и сделки, засягащи активите, пасивите, собствения капитал, нетния доход или паричните потоци, които са необичайни поради своя характер, размер или честота на проявление.

12. Разходи за данъци върху дохода

Признатите разходи за данък са базирани на най-добрата преценка от страна на ръководството за очакваната годишна ставка за корпоративен данък за 2022 г., приложена за финансовия резултат, реализиран през текущия междинен период към 31 декември 2023 г. е 10%.

13. Доход на акция

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

Среднопретегленият 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:

	31 декември 2023 '000 лв.	31 декември 2022 '000 лв.
Нетна печалба подлежаща на разпределение	1 542	1 409
Среднопретеглен брой акции	52 709	52 709
Основен доход на акция (в лв. за акция)	29.25	26.73

14. Сделки и салда със свързани лица

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

Транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и никакви гаранции не са били предоставяни или получавани.

14.1. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на съвета на директорите, изпълнителния директор. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	31 декември 2023 ‘000 лв.	31 декември 2022 ‘000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	619	527
Разходи за социални осигуровки	81	73
Общо възнаграждения	700	600

14.2. Разчети със свързани лица в края на периода

	31 декември 2023 ‘000 лв.	31 декември 2022 ‘000 лв.
Нетекущи вземания от:		
- акционери	16 326	16 019
Общо нетекущи вземания от свързани лица	16 326	16 019

	31 декември 2023 ‘000 лв.	31 декември 2022 ‘000 лв.
Текущи вземания от:		
- акционери	231	223
- дъщерни дружества	231	225
- други свързани лица	971	911
Общо текущи вземания от свързани лица	1 433	1 359

15. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали други коригиращи събития или други значителни некоригиращи събития между датата на индивидуалния междинен финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване освен описаните по-долу.

16. Одобрение на междинния съкратен индивидуален финансов отчет

Междинния индивидуален съкратен финансов отчет към 31 декември 2023 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 25 януари 2024 г.

Съставител: _____

/Стефка Първанова/

Изпълнителен директор: _____

/Андрей Василев/

Дата 25 януари 2024 година