Междинен индивидуален съкратен финансов отчет

„ВАРНА ПЛОД“ АД

30 юни 2025 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 второто тримесечие на 2025 г. е 18, в т.ч. 12 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 30.06.2025 г. и „Елпром” АД, гр. Варна с 53,27% акционерен дял към 30.06.2025 г.

1. **Основа за изготвяне на финансовия отчет**

Този междинен индивидуален съкратен финансов отчет за период до 30.06.2025 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 31.12.2024 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 2024 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.

1. **Счетоводна политика и промени през периода**
   1. **Нови стандарти, изменения и разяснения на съществуващи стандарти към 1 януари 2024 г.**

Дружеството е приело всички нови и/или ревизирани стандарти и тълкувания, издадени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и респ. от Комитета за разяснения на МСФО, които са били уместни за неговата дейност.

От възприемането на тези стандарти и/или тълкувания, в сила за годишни периоди започващи на 1 януари 2024 г., не са настъпили промени в счетоводната политика, освен някои нови и разширяването на вече установени оповестявания, без това да доведе до други промени - в класификацията или оценката на отделни отчетни обекти и операции

**Изменения на МСС 1 Представяне на финансови отчети – Класификация на пасивите като текущи или нетекущи, както и Нетекущи пасиви с договорни клаузи**

Целта на измененията е да се изяснят изискванията в МСС 1 Представяне на финансови отчети относно класификацията на пасивите като текущи или нетекущи.

С измененията на МСС 1:

• Изяснява се понятието „уреждане“ на пасив за целите на класификацията като текущ или нетекущ пасив;

• Уточнява се, че намерението на ръководството на предприятието не засяга класификацията на пасива като текущ или нетекущ пасив;

• Изяснява се, че опции на контрагента, които биха могли да доведат до уреждане на пасива чрез прехвърляне на инструменти на собствения капитал на предприятието, не засягат класификацията на пасива като текущ или нетекущединствено ако опцията се признава като инструмент на собствения капитал;

• Уточнява се класифицирането на пасив, произтичащ от заемно споразумение с договорни клаузи, като текущ или нетекущ;

• Определят се оповестяванията в пояснителните приложения, когато предприятието има заемни споразумения с договорни клаузи, които биха могли да изискват пасивът да стане изискуем в рамките на дванадесет месеца след края на отчетния период.

**Изменение на МСФО 16 Лизинг – Пасив по лизинг при продажба с обратен лизинг**

Целта на изменението е да се допълнят изискванията за счетоводното отчитане на сделки за продажба с обратен лизинг, при които лизинговите плащания по обратния лизинг представляват променливи лизингови плащания, които не зависят от индекс или процент (и не са по същество фиксирани лизингови плащания), поради което не са включени в първоначалната оценка на пасива по лизинга и на актива с право на ползване при продавача лизингополучател.

Изменението на МСФО 16 може да се разглежда като по-нататъшно развитие на въпроса, разгледан от КРМСФО в Тълкувателно решение от м. юни 2020 г. с название „Продажба с обратен лизинг с променливи плащания“.

Изменението на МСФО 16 засяга единствено счетоводното отчитане при продавач лизингополучател. Не се променя счетоводното отчитане на купувача лизингодател.

**Изменения на МСС 7 Отчет за паричните потоци и МСФО 7 Финансови инструменти: оповестяване – Споразумения за финансиране на плащанията към доставчиците**

Целта на измененията е да се добавят нови изисквания за оповестяване и пояснения в рамките на съществуващите изисквания за оповестяване, така че да се предостави качествена и количествена информация относно споразуменията за финансиране на плащанията към доставчиците, което позволява на потребителите да оценят ефекта на такива споразумения върху пасивите и паричните потоци на предприятието, както и върху неговата изложеност на ликвиден риск.

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

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

Към 31.12.2024 г. са издадени някои нови стандарти, изменения и разяснения на съществуващите стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2024 г., и не са били приложени по-рано от 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 Групата през първия период, започващ след датата на влизането им в сила. По -долу е даден списък с промените в стандартите:

- Изменения в МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове: Липса на конвертируемост, в сила от 1 януари 2025 г., все още не са приети от ЕС;

- Годишни подобрения, в сила от 1 януари 2026 г., все още неприети от ЕС;

- Изменения на класификацията и оценката на финансовите инструменти (изменения на МСФО 9 и МСФО 7), в сила от 1 януари 2026 г., все още неприети от ЕС;

- МСФО 18 Представяне и оповестяване във финансовите отчети, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприет от ЕС;

* - МСФО 19 Дъщерни предприятия без публична отчетност: Оповестявания, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприет от ЕС.

**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 2024 г.

**3.4. Управление на риска относно финансови инструменти**

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

Междинният инивидуален 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 2024 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.

1. **Отчитане по сегменти**

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

* 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 инвстиции в борсови капиталови инстрименти;
* 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.

1. **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 2025 г. | 4 124 |
| Новопридобити активи: |  |
| - разходи за инвестиционни имоти в процес на изграждане |  |
| - разходи във връзка с придобиване на инвестиционен имот |  |
| - други |  |
| Отписани активи |  |
| Салдо към 30 юни 2025 г. | 4 124 |
| **Амортизация** |  |
| Салдо към 1 януари 2025 г. | (2 749) |
| Отписани активи | - |
| Амортизация | (70) |
| Салдо към 30 юни 2025 г. | (2 819) |
| **Балансова стойност към 30 юни 2025 г.** | **1 305** |

|  |  |
| --- | --- |
|  | **‘000 лв.** |
| **Брутна балансова стойност** |  |
| Салдо към 1 януари 2024 г. | 3 735 |
| Новопридобити активи: | 389 |
| - разходи за инвестиционни имоти в процес на изграждане |  |
| - разходи във връзка с придобиване на инвестиционен имот |  |
| - други |  |
| Отписани активи |  |
| Салдо към 31 декември 2024 г. | 4 124 |
| **Амортизация** |  |
| Салдо към 1 януари 2024 г. | (2 613) |
| Отписани активи | - |
| Амортизация | (136) |
| Салдо към 31 декември 2024 г. | (2 749) |
| **Балансова стойност към 31 декември 2024 г.** | **1 375** |

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 30 юни 2025 г., възлизащи на 1 864 хил. лв. (за същия период на 2024 г. – 1 647 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 68 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 31.12.2024 г. и възлиза на 11 781 хил. лв., и е определена съгласно оценки от независим оценител.

1. **Пари и парични еквиваленти**

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **30 юни 2025** | **30 юни 2024** |
|  | **‘000 лв.** | **‘000 лв.** |
| Парични средства в банки и в брой в: |  |  |
| * български лева | 11 799 | 10 392 |
| **Пари и парични еквиваленти** | **11 799** | **10 392** |

Дружеството отчита като пари и парични еквиваленти, суми по договори за краткосрочен депозит - със срок 1 месец към 30 юни 2025 г., в размер на 1 718 хил. лв.

1. **Финансови активи**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **30 юни**  **2025** | **31 декември**  **2024** |
|  | **‘000 лв.** | **‘000 лв.** |
| **Краткосрочни финансови активи** |  |  |
| Борсови капиталови инструменти | 1 706 | 1 706 |
|  | **1 706** | **1 706** |
|  |  |  |
| **Кредити и вземания** |  |  |
| * Предоставени заеми | 676 | 676 |
| * Лихви | 308 | 308 |
| * Очаквани кредитни загуби | (633) | (633) |
|  | **351** | **351** |
| **Общо краткосрочни финансови активи** | **2 057** | **2 057** |

Към 30 юни 2025 г. предоставените краткосрочни заеми от Дружеството следва да се уредят в рамките на следващите 6 месеца. Договорения лихвен процент по заемите е в диапазона 3%-4.5%.

Всички предоставени заеми са необезпечени.

1. **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.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | **30 юни**  **2025** | **31 декември**  **2024** |
|  |  | **‘000 лв.** | **‘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:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **30 юни** | | **30 юни** | **31 декември** | **31 декември** |  | |
|  | **2025** | | **2025** | **2024** | **2024** |  | |
|  | **Брой акции** | | **%** | **Брой акции** | **%** |  | |
|  |  | |  |  |  |  |  |
| 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** |  |  |

1. **Резерви**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Всички суми са в ‘000 лв.** | **Законови резерви** | **Допълнителни резерви** | **Преоценъчен резерв** |  | **Резерв от преоценки по планове с дефинирани доходи** | **Общо** | |
| **Салдо към 1 януари 2025 г.** | **13** | **23 553** | **391** |  | **19** |  | **23 976** | |
| Планове с дефинирани доходи |  |  |  |  |  |  |  | |
| Промени съгл. решение на ОСА |  | 1 127 |  |  |  |  | 1 127 | |
| **Салдо към 30 юни 2025 г.** | **13** | **24 680** | **391** |  | **19** |  | **25 103** | |

1. **Приходи**

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **30 юни**  **2025** | **30 юни**  **2024** |
|  | **‘000 лв.** | **‘000 лв.** |
|  |  |  |
| Приходи от наем складове | 963 | 792 |
| Приходи от наем магазини | 505 | 470 |
| Приходи от услуги,съпътстващи тържищна дейност | 396 | 331 |
| Други приходи | 43 | 54 |
|  | **1 907** | **1 647** |

1. **Необичайни събития и сделки**

През периода 01 януари 2025 г. – 30 юни 2025 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.

1. **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 2024 г., приложена за финансовия резултат, реализиран през текущия междинен период към 30 юни 2025 г. е 10%.

1. **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:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **30 юни**  **2025** | **30 юни**  **2024** |
|  | **‘000 лв.** | **‘000 лв.** |
|  |  |  |
| Нетна печалба подлежаща на разпределение | 751 000 | 556 000 |
| Среднопретеглен брой акции | 52 709 | 52 709 |
| **Основен доход на акция (в лв. за акция)** | **14.25** | **10.55** |

1. **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.

* 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:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **30 юни**  **2025** | **30 юни**  **2024** |
|  | **‘000 лв.** | **‘000 лв.** |
| Краткосрочни възнаграждения: |  |  |
| Заплати, включително бонуси | 137 | 136 |
| Разходи за социални осигуровки | 5 | 4 |
| **Общо възнаграждения** | **142** | **140** |

* 1. **Разчети със свързани лица в края на периода**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **30 юни**  **2025** | **31 декември**  **2024** |
|  | **‘000 лв.** | **‘000 лв.** |
| **Нетекущи вземания от:** |  |  |
| - акционери | 8 742 | 8 742 |
| **Общо нетекущи вземания от свързани лица** | **8 742** | **8 742** |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **30 юни**  **2025** | **31 декември**  **2024** |
|  | **‘000 лв.** | **‘000 лв.** |
| **Текущи вземания от:** |  |  |
| - акционери | 228 | 228 |
| - дъщерни дружества | 212 | 212 |
| -други свързани лица | 795 | 842 |
| **Общо текущи вземания от свързани лица** | **1 235** | **1 282** |
|  |  |  |
|  |  |  |

1. **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.

1. **Одобрение на междинния съкратен индивидуален финансовия отчет**

Междинният индивидуален съкратен финансов отчет към 30 юни 2025 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 25 юли 2025 г.

Съставител:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Изпълнителен директор:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

/Стефка Първанова/ /Андрей Василев/

Дата 25 юли 2025 година