

## **ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА ВИКОРС АД**

### **За годината, приключваща на 31 декември 2022 г.**

ПРИЕТ С ПРОТОКОЛ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ ОТ 07.03.2023 г.  
НАСТОЯЩИЯТ ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА Е ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ С РАЗПОРЕДБИТЕ НА ЧЛ.39 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО И ИЗИСКВАНИЯТА НА ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

Ръководството представя своя годишен доклад и годишния финансов отчет към 31 декември 2022 г., изготвен в съответствие с Националните счетоводни стандарти приети с Постановление на Министерски съвет 46 от 21.03.2005г., изм. и доп. С ПМС 251 от 17.10.2007г., изм. и доп. С ПМС 394 от 30.12.2015 г., обнародвани в ДВ, бр. 3 от 2018 г., в сила от 01.01.2018 г., изм. и подп в ДВ, бр. 15 от 19.02.2019 г.

### **ОПИСАНИЕ НА ДЕЙНОСТТА**

Дружеството е регистрирано в Р България. Основната му дейност е свързана с управление и стопанисване на недвижими имоти. Дружеството и през тази година е продължило основната си дейност, свързана с управление и стопанисване на недвижими имоти.

#### *Капиталова структура*

Собственият капитал на Дружеството е 980 хил.лв. През отчетната 2022г. не са настъпили изменения в основния капитал на Дружеството спрямо предходния отчетен период.

#### **Дивиденди и разпределение на печалбата**

През годината не са разпределяни дивиденди.

### **УПРАВЛЕНИЕ**

Съгласно действащия Търговски закон в България, към 31 декември 2022 г. ВИКОРС АД е акционерно дружество с едностепенна система на управление.

Към 31 декември 2022 г., Съветът на директорите се състои от следните членове:

1. ВЕЗНИ ЕООД, представлявано от Андон Методиев Пиперевски;
2. Васил Тодоров Тодоров;
3. БТПП-ЦПОПКФО ЕООД, представлявано от Маргарита Бориславова Дамянова.

Представляващи Дружеството са ВЕЗНИ ЕООД, представлявано от Андон Методиев Пиперевски и Васил Тодоров Тодоров.

Начин на представляване - заедно.

### **ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА**

#### **Резултати за текущия период**

Финансовият резултат на Дружеството за 2022 г. след данъци е загуба в размер на 45 хил.лв. Данъчното облагане на Дружеството се извършва съгласно изискванията на местното законодателство.

#### **Човешки ресурси**

##### *Персонал*

Персоналът, с който е реализирана производствената програма през 2022 г. е 1 служител. Във връзка с осъществяване на дейността си Дружеството наема външни подизпълнители.

##### *Работна заплата*

Начислените и изплатени средства за работна заплата за изтеклата година са в размер на 7 хил.лв.

##### *Анализ на продажби и структура на разходите*

Основният дял от приходите на Дружеството са от отдаване под наем на собствени имоти и организиране на обучителни семинари. През 2022 г. са реализирани приходи от основна дейност в размер на 12 хил.лв.

Разходите за основна дейност са в размер на 57 хил.лв., формирани основно от разходи за възнаграждения и външни услуги.

**ВИКОРС АД**  
**ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2022**

|                   | 2022 г. | 2021 г. |
|-------------------|---------|---------|
| Приходи           | 57      | 43      |
| Разходи           | 12      | 41      |
| Финансов резултат | (45)    | 2       |

*Инвестиционни проекти*

Дружеството притежава следните инвестиционни имоти: сгради и съоръжения.

**Финансови инструменти**

Финансовите инструменти, отчетани в Дружеството към 31 декември 2022г., са:

| Финансови активи                                              | 31.12.2022 г. | 31.12.2021 г. |
|---------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Кредити и вземания, в т.ч.:</b>                            | <b>23</b>     | <b>22</b>     |
| Текущи търговски и други вземания (без предплащания и аванси) | 23            | 22            |
| Парични средства                                              | 162           | 196           |
| <b>Общо финансови активи</b>                                  | <b>185</b>    | <b>218</b>    |
|                                                               |               |               |
| Финансови пасиви                                              | 31.12.2022 г. | 31.12.2021 г. |
| Текущи търговски и други задължения                           | 2             | 3             |
| <b>Общо финансови пасиви</b>                                  | <b>2</b>      | <b>3</b>      |

Общата несигурност при сегашната неблагоприятна икономическа ситуация в условията на пандемия, породила лек спад в продажбите на Дружеството ще се преодолява чрез оптимизиране на оперативната дейност и следване на стратегия, съсредоточена върху основните компетенции на Дружеството. Освен промяна на бизнес модела и приемане на нова стратегия за функциониране в променяща се среда, Дружеството предприема намаляване на разходите си и политика на по-бърза и ефективна адаптация към променящата се среда. Акционерите разполагат с необходимите ресурси и достъп до финансиране, с които ще оказва финансова подкрепа на Дружеството при необходимост, с цел да осигури продължаване на дейността му като действащо предприятие в обозримо бъдеще (най-малко през следващите 12 месеца, но неограничавайки се само с тях), и за покриване на задълженията му в периодите, в които те са дължими.

**Управление на капиталовия риск**

Целите на акционерите при управление на капитала са да защитят правото на Викорс АД да продължи, като действащо дружество с цел доходност за акционерите и поддържане на оптимална капиталова структура, за да се намали цената на капитала.

За да поддържа или изменя капиталовата структура, Викорс АД може да коригира сумата на изплатените дивиденди и възстановения капитал на акционерите, да се емитират нови акции или да се продадат активи, за да се покрият дългове на дружеството.

Политиката на ръководството е да се поддържа стабилна капиталова база, така че да се съхрани доверието на собствениците, и на пазара като цяло, и да може да се осигурят условия за развитие на бизнеса в бъдеще.

Целта на Дружеството е да поддържа баланс между по-високата възвращаемост, която може да е възможна с по-високите нива на задлъжнялост и ползите и сигурността от силна капиталова позиция.

Като акционерно, Дружеството е предмет на специфични капиталови изисквания да поддържа собствен капитал по-голям от регистрирания акционерен капитал, както и да поддържа законни резерви на минимално ниво от 10% от регистрирания акционерен капитал.

**Анализ на съотношението собствен/привлечен капитал**

**Управление на финансовия риск**



Дружеството има експозиция към следните финансови рискове:

- кредитен риск;
- ликвиден риск;
- оперативен риск.

В настоящия доклад е оповестена информацията относно експозицията на Дружеството спрямо всеки от горепосочените рискове, целите, политиките и процеси в Дружеството по оценяване, и управление на риска, и управлението на капитала. Допълнителни количествени оповестявания са включени в бележките към финансовия отчет.

#### **Основни положения за управление на риска**

Политиките за управление на риска в Дружеството са установени с цел да идентифицират и анализират рисковете, влияещи върху Дружеството, да установяват граници за поемане на рискове по отделни видове, дефинират правила за контрол върху рисковете и спазване на установените граници. Политиките и системите по управление на рисковете подлежат на регулярна проверка с цел установяване на настъпили изменения на пазара и дейностите на Дружеството. Дружеството чрез обучение и прилагане на установените стандарти и процедури за управление цели да развие дисциплина и конструктивна контролна среда, където всички служители разбират своята роля и задължения.

#### **Кредитен риск**

Кредитният риск е рискът, че контрагентът няма да изпълни задълженията си по даден финансов инструмент или договор, което води до финансова загуба. Дружеството е изложено на кредитен риск от своите оперативни дейности (главно за търговски вземания), както и от дейностите си по финансиране, включително депозити в банки и финансови институции, валутни сделки и други финансови инструменти.

#### **Вземания от клиенти**

Експозицията към кредитен риск зависи от индивидуалните характеристики на отделните клиенти. Демографската структура на клиентите и риска от неплащане в индустрията или в страната, в която те оперират влияят в по-малка степен на кредитния риск.

#### **Ликвиден риск**

Ликвиден риск възниква при положение, че дружеството не изпълни своите задължения, когато те станат изискуеми. Дружеството прилага подход, който да осигури необходимия ликвиден ресурс да се посрещнат настъпилите задължения при нормални или стресови условия без да се реализират неприемливи загуби или да се увреди репутацията на Дружеството.

Дружеството следи риска от недостиг на средства, с помощта на повтарящи се инструменти за планиране на ликвидността. Целта на Дружеството е да поддържа баланс между срочност на привлечения ресурс и гъвкавост.

#### **Оперативен риск**

Оперативен риск е рискът от преки или косвени загуби, произтичащи от широк кръг от причини, свързани с процесите, персонала, технологиите и инфраструктурата на Дружеството, както и от външни фактори, различни от кредитни, пазарни и ликвидни рискове, като например тези, произтичащи от правни и регулаторни изисквания и общоприети стандарти на корпоративно поведение. Оперативни рискове възникват от всички операции на Дружеството.

Целта на Дружеството е да се управлява оперативния риск, така че да се балансира между избягването на финансови загуби и увреждане на репутацията на Дружеството, и цялостната ефективност на разходите и да се избягват процедурите за контрол, които ограничават инициативата и творчеството.

Основната отговорност за разработване и прилагане на контроли за оперативния риск се възлага на висшето ръководство. Тази отговорност се подпомага от развитието на общи стандарти за Дружеството за управление на оперативния риск в следните области:

- изисквания за подходящо разпределение на задълженията, включително и независимо оторизиране на сделки;
- изисквания за равняване и мониторинг на сделките;
- съответствие с регулаторните и други правни изисквания;
- документация за контрол и процедури;
- изисквания за периодична оценка на оперативните рискове и адекватността на контролите и процедурите за справяне с идентифицираните рискове;

- изисквания за докладване на оперативни загуби и предложените коригиращи действия;
- обучение и професионално развитие;
- етични и бизнес стандарти;

Дружеството не държи в портфейлите си от финансови инструменти експозиции в гръцки държавни ценни книжа, както и в ДЦК на държави в затруднено финансово състояние.

#### Информация по чл. 187 д от Търговския закон

През 2022 г. не са придобивани и прехвърляни собствени акции от Дружеството. Дружеството не притежава собствени акции от капитала си.

#### Информация по чл. 247, ал. 2 от Търговския закон

В устава на Дружеството не са предвидени специални права, по силата, на които членовете на Съвета да придобиват акции и облигации на Дружеството.

Към 31.12.2022 г. членовете на Съвета на директорите имат следните участия по смисъла на чл. 247, ал. 2, т. 4 от ТЗ:

- ✓ ВЕЗНИ ЕООД
  1. Член на СД на АТС Младост ЕАД;
  2. Член на СД на Стор Бейз АД.
- ✓ Васил Тодоров Тодоров
  1. Член на СД и Представляващ в Стор Бейз АД;
  2. Управител в Клъстер Подемна Техника ООД;
  3. Управител в Телмаш ЕООД;
  4. Председател, Управляващ Сдружение Браншова камара на производителите и търговците на телфери и кранове.
- ✓ БТПП- ЦПОПКФО ЕООД
  1. Член на СД на АТС Младост ЕАД
  2. Член на СД на Стор Бейз АД

През изминалата 2022 г. членовете на Съвета на директорите на Дружеството или свързани с тях лица не са сключвали договори по смисъл на чл. 240 б от Търговския закон.

#### Изследователска и развойна дейност. Клонова мрежа

Дружеството не е развивало изследователска и развойна дейност  
Дружеството няма регистрирани клонове в страната и чужбина.

#### Важни събития, настъпили след датата на изготвяне на финансовия отчет

Не са настъпили събития след датата на изготвяне на финансовия отчет, които биха рефлектирали върху резултата на Дружеството през следващия отчетен период.

#### Предвиждано развитие на Дружеството

Ръководството не предвижда промени в развитието на основната дейност на Дружеството в краткосрочен и дългосрочен план.

#### СТОПАНСКИ ЦЕЛИ ЗА 2023 ГОДИНА

Ръководството си е поставило следните основни цели, които да бъдат постигнати през 2023 г.:

| цел |                                                                                                                                | срок  |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| 1.  | <b>По управление на недвижимите имоти:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Заетост на помещенията – над 50%.</li></ul> | текущ |
| 2.  | <b>Участие по проекти:</b>                                                                                                     | текущ |

#### Отговорности на ръководството



**ВИКОРС АД**  
**ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2022**

---

Според българското законодателство, ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към края на годината, финансово му представяне и парични му потоци.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на годишния финансов отчет към 31 декември 2022 г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовия отчет е изготвен на принципа на действащото предприятие.

Ръководството носи отговорност за правилното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягване и разкриване на евентуални злоупотреби и други нередности.



---

Васил Тодоров Тодоров  
Изпълнителен директор  
Викорс АД  
гр.София  
28.09.2023 г.