

**"НАЦИОНАЛНА КОМПАНИЯ ИНДУСТРИАЛНИ ЗОНИ" ЕАД**

---

**гр.София, ул."Ангел Кънчев" №1**

# **ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

**към 31.12.2019 година**

**БАЛАНС**  
 на "НАЦИОНАЛНА КОМПАНИЯ ИНДУСТРИАЛНИ ЗОНИ" ЕАД  
 към 31.12.2019 година

АКТИВ			ПАСИВ		
Раздели, групи, статии	Сума (в хил. лева)		Раздели, групи, статии	Сума (в хил. лева)	
	текуща година	предходна година		текуща година	предходна година
а	1	2	а	1	2
<b>А. Нетекущи (дълготрайни) активи</b>			<b>А. Собствен капитал</b>		
I. Нематериални активи			I. Записан капитал	79 861	59 882
1. Концесии, патенти, лицензи, търговски марки, програмни продукти и други подобни права и активи	22	53	II. Резерв от последващи оценки	428	423
Общо за група I:	22	53	1. Законови резерви	957	565
II. Дълготрайни материални активи			2. Други резерви	6 716	1 697
1. Земи и сгради, в т.ч.:	1 079	545	Общо за група II:	7 673	2 262
- земи	193	80	III. Натрупана печалба (загуба) от минали години, в т.ч.:		
- сгради	886	465	- неразпределена печалба	11	
2. Машини, производствено оборудване и апаратура	819	252	- непокрита загуба	-2 023	
3. Съоръжения и други	167	171	Общо за група III:	-2 012	
4. Предоставени аванси и дълготрайни материални активи	1 141	1 033	IV. Текуща печалба (загуба)	10 104	3 912
Общо за група II:	3 206	2 001	<b>Общо за раздел "А":</b>	<b>96 054</b>	<b>66 479</b>
III. Дългосрочни финансови активи			<b>Б. Задължения</b>		
1. Акции и дялове в предприятия от група	12 513	17 796	1. Получени аванси, в т.ч.:	8 671	1 164
2. Предоставени заеми на предприятия от група	-	170	- до 1 година	8 671	1 164
3. Акции и дялове в асоциирани и смесени предприятия	10 893	6 103	2. Задължения към доставчици, в т.ч.:	23	10
5. Дългосрочни инвестиции, включително инвестиционни имоти	57 543	33 997	- до 1 година	23	10
Общо за група III:	80 949	58 066	3. Задължения, свързани с асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.:	1 358	1 358
IV. Отсрочени данъци:	7	5	- до 1 година	1 358	1 358
<b>Общо за раздел "А":</b>	<b>84 184</b>	<b>60 125</b>	4. Други задължения, в т.ч.:	1 802	661
<b>Б. Текущи (краткотрайни) активи</b>			- до 1 година	1 802	661
I. Материални запаси			- Задължения към персонала, в т.ч.:	56	41
1. Суровини и материали	1	1	- до 1 година	56	41
Общо за група I:	1	1	- Осигурителни задължения, в т.ч.:	11	8
II. Вземания			- до 1 година	11	8
1. Вземания от клиенти и доставчици, в т.ч.:	1 041	9 621	- Данъчни задължения, в т.ч.:	1 192	136
2. Вземания от предприятия от група в т.ч.:	9	17	- до 1 година	1 192	136
3. Други вземания, в т.ч.:	972	2 028	<b>Общо за раздел "Б", в т.ч.:</b>	<b>11 854</b>	<b>3 193</b>
Общо за група II:	2 022	11 666	- до 1 година	11 854	3 193
IV. Парични средства, в т.ч.:			<b>В. Финансирания и приходи за бъдещи периоди, в т.ч.:</b>	<b>223</b>	<b>9 053</b>
- в брой	5	22	- финансирания	66	
- в безсрочни сметки (депозити)	21 849	4 856	- приходи за бъдещи периоди	157	9 053
Общо за група IV:	21 854	4 878			
<b>Общо за раздел "Б":</b>	<b>23 877</b>	<b>16 545</b>			
<b>В. Разходи за бъдещи периоди</b>	<b>70</b>	<b>2 055</b>			
<b>Сума на актива (А+Б+В)</b>	<b>108 131</b>	<b>78 725</b>	<b>Сума на пасива (А+Б+В)</b>	<b>108 131</b>	<b>78 725</b>

Дата на съставяне: 25.06.2020 г.

Съставител:

Димитър Гончев

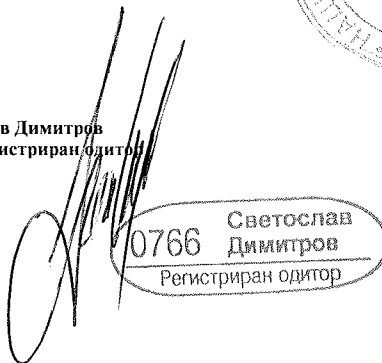


Ръководител:

Антоанета Барес

Заверил съгласно одиторски доклад от 27.08.2020 г.

Светослав Димитров  
 ДЕС, Регистриран одитор



**ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ**  
на "НАЦИОНАЛНА КОМПАНИЯ ИНДУСТРИАЛНИ ЗОНИ" ЕАД  
за 2019 година

Наименование на разходите	Сума (в хил. лева)		Наименование на приходите	Сума (в хил. лева)	
	текуща година	предходна година		текуща година	предходна година
а	1	2	а	1	2
<b>А. Разходи</b>			<b>Б. Приходи</b>		
1. Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т.ч.:	3 884	3 454	1. Нетни приходи от продажби, в т.ч.:	21 276	8 763
а) суровини и материали	218	279	а) имоти и права за тях	21 047	8 585
б) външни услуги	3 666	3 175	в) услуги	229	178
2. Разходи за персонала, в т.ч.:	1 429	1 188	2. Разходи за придобиване на активи по стопански начин	836	2 730
а) разходи за възнаграждения	1 199	1 004	3. Други приходи, в т.ч.:	87	131
б) разходи за осигуровки, в т.ч.:	230	184	<b>Общо приходи от оперативна дейност (1+2+3)</b>	<b>22 199</b>	<b>11 624</b>
3. Разходи за амортизация и обезценка, в т.ч.:	1 733	253	4. Приходи от участия в дъщерни, асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.:	1 029	100
а) разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи, в т.ч.:	1 733	253	а) приходи от участия в предприятия от група	1 029	100
аа) разходи за амортизация	315	253	5. Други лихви и финансови приходи, в т.ч.:	13	10
бб) разходи от обезценка	1 418		<b>Общо финансови приходи (4+5)</b>	<b>1 042</b>	<b>110</b>
4. Други разходи, в т.ч.:	4 921	2 491			
а) балансова стойност на продадените активи	3 618	2 131			
<b>Общо разходи за оперативна дейност (1+2+3+4)</b>	<b>11 967</b>	<b>7 386</b>	<b>Общо приходи (1+2+3+4+5)</b>	<b>23 241</b>	<b>11 734</b>
5. Разходи от обезценка на финансови активи, включително инвестициите, признати като текущи (краткосрочни) активи, в т.ч.:					
а) отрицателни разлики от промяна на валутни курсове	2	1			
6. Разходи за лихви и други финансови разходи, в т.ч.:	3	12			
<b>Общо финансови разходи (5+6)</b>	<b>5</b>	<b>13</b>			
7. Печалба от обичайна дейност	11 269	4 335			
<b>Общо разходи (1+2+3+4+5+6)</b>	<b>11 972</b>	<b>7 399</b>			
8. Счетоводна печалба (общо приходи - общо разходи)	11 269	4 335			
9. Разходи за данъци от печалбата	1 167	124			
10. Други данъци, алтернативни на корпоративния данък	-2	299			
11. Печалба (8-9-10)	10 104	3 912			
<b>Всичко (Общо разходи 9+10+11)</b>	<b>23 241</b>	<b>11 734</b>	<b>Всичко (Общо приходи)</b>	<b>23 241</b>	<b>11 734</b>

Дата на съставяне: 25.06.2020 г.

Съставител:

Димитър Кънчев



Ръководител:

Ситоанета Барес

Заверил съгласно одиторски доклад от 27.08.2020 г.

Светослав Димитров  
ДБС, Регистриран одитор0766 Светослав  
Димитров  
Регистриран одитор

**ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ**  
на "НАЦИОНАЛНА КОМПАНИЯ ИНДУСТРИАЛНИ ЗОНИ" ЕАД

за 2019 година

(хиляди лева)

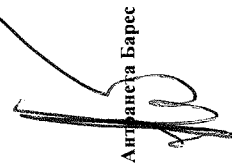
Показатели	Запасан капитал	Резерв от последващи оценки	Резерви			Финансов резултат от минали години		Текуща печалба/загуба	Общо собствен капитал
			Законови	Други резерви	Неразпределена печалба	Непокрита загуба			
а	1	2	3	4	5	6	7	8	
<b>1. Салдо в началото на отчетния период</b>	<b>59 882</b>	<b>423</b>	<b>565</b>	<b>1 697</b>			<b>3 912</b>	<b>66 479</b>	
2. Салдо след промени в счетоводната политика и грешки	59 882	423	565	1 697			3 912	66 479	
3. Изменения за сметка на собствениците, в т.ч.: - увеличение	19 979							19 979	
3. Финансов резултат за текущия период	19 979						10 104	10 104	
4. Разпределения на печалбата, в т.ч.:			392	3 206			-3 912	-314	
5. Последващи оценки на активи и пасиви - увеличение		5						5	
6. Други изменения в собствения капитал				1 813		11	-2 023	-199	
<b>7. Салдо към края на отчетния период</b>	<b>79 861</b>	<b>428</b>	<b>957</b>	<b>6 716</b>	<b>11</b>	<b>-2 023</b>	<b>10 104</b>	<b>96 054</b>	
<b>8. Собствен капитал към края на отчетния период</b>	<b>79 861</b>	<b>428</b>	<b>957</b>	<b>6 716</b>	<b>11</b>	<b>-2 023</b>	<b>10 104</b>	<b>96 054</b>	

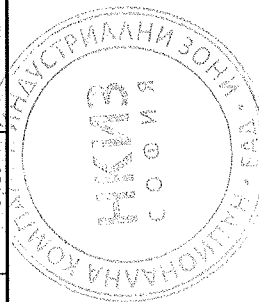
Дата на съставяне: 25.06.2020 г.

Съставител:

  
Димитар Тончев

Ръководител:

  
Антонета Барес



Заверил съгласно одиторски доклад от 27.08.2020 г.

Светослав Димитров  
ДЕС, Регистриран одитор





**ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ**  
на "НАЦИОНАЛНА КОМПАНИЯ ИНДУСТРИАЛНИ ЗОНИ" ЕАД  
за 2019 година

(в хил. лева)

Наименование на паричните потоци	Текущ период			Предходен период		
	постъпления	плащания	нетен поток	постъпления	плащания	нетен поток
а	1	2	3	4	5	6
<b>А. Парични потоци от основна дейност</b>						
Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	24 704	4 166	20 538	6 639	4 759	1 880
Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения	1	1 404	-1 403	1	1 203	-1 202
Парични потоци, свързани с лихви, комисионни, дивиденди и други подобни	20	3	17	4		4
Парични потоци от положителни и отрицателни валутни курсови разлики		2	-2		1	-1
Платени и възстановени данъци от печалбата		124	-124		44	-44
Други парични потоци от основна дейност		2 461	-2 461	248	642	-394
<b>Всичко парични потоци от основна дейност (А)</b>	<b>24 725</b>	<b>8 160</b>	<b>16 565</b>	<b>6 892</b>	<b>6 649</b>	<b>243</b>
<b>Б. Парични потоци от инвестиционна дейност</b>						
Парични потоци, свързани с дълготрайни активи		486	-486		3 535	-3 535
Парични потоци, свързани с лихви, комисионни, дивиденди и други подобни	1 029		1 029	100		100
<b>Всичко парични потоци от инвестиционна дейност (Б)</b>	<b>1 029</b>	<b>486</b>	<b>543</b>	<b>100</b>	<b>3 535</b>	<b>-3 435</b>
<b>В. Парични потоци от финансова дейност</b>						
Парични потоци, свързани с получени или предоставени заеми	320	150	170			
Парични потоци от лихви, комисионни, дивиденди и други подобни		302	-302		12	-12
<b>Всичко парични потоци от финансова дейност (В)</b>	<b>320</b>	<b>452</b>	<b>-132</b>		<b>12</b>	<b>-12</b>
<b>Г. Изменение на паричните средства през периода (А + Б + В)</b>	<b>26 074</b>	<b>9 098</b>	<b>16 976</b>	<b>6 992</b>	<b>10 196</b>	<b>-3 204</b>
<b>Д. Парични средства в началото на периода</b>			<b>4 878</b>			<b>8 082</b>
<b>Е. Парични средства в края на периода</b>			<b>21 854</b>			<b>4 878</b>

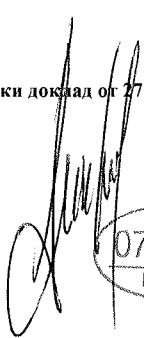
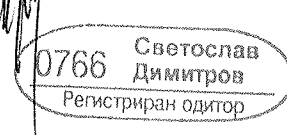
Дата на съставяне: 25.06.2020 г.

Съставител:




Димитър Тончев      Ръководител  
 Ангелина Барос

Заверил съгласно одиторски доклад от 27.08.2020 г.  
 Светослав Димитров  
 ДЕС, Регистриран одитор

Светослав  
 Димитров  
 Регистриран одитор

Справка за нетекущите (дълготрайните) активи  
на "НАЦИОНАЛНА КОМПАНИЯ ИНДУСТРИАЛНИ ЗОНИ" ЕАД  
към 31.12.2019 година

(Хил. лева)

Показатели	Очетна стойност на нетекущите активи					Преоценена стойност	Амортизация			Преоценена амортизация в края на периода	Балансова стойност в края на периода (5-9)
	В началото на периода	на постъпили през периода	на излезли през периода	В края на периода (1+2-3)	В началото на периода		Начислена през периода	В края на периода (6+7)	8		
а	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
<b>I. Нематериални активи</b>											
2. Концесии, патенти, лицензи, търговски марки, програмни продукти и други подобни права и активи	118	3		121	121	65	34	99	99	22	
<b>Общо за група I</b>	118	3		121	121	65	34	99	99	22	
<b>II. Дълготрайни материални активи</b>											
1. Земи и сгради, включително права в т.ч.: - земи	804	564		1 368	1 368	259	30	289	289	1 079	
- сгради	80	113		193	193	x	x	x	x	193	
2. Машини, производствено оборудване и апаратура	724	451		1 175	1 175	259	30	289	289	886	
3. Съоръжения и други	378	625		1 003	1 003	126	58	184	184	819	
4. Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане	457	80		537	537	286	84	370	370	167	
<b>Общо за група II</b>	1 033	8 987	8 877	1 141	1 141					1 141	
<b>Общо за група II</b>	2 672	10 256	8 877	4 051	4 051	671	172	843	843	3 206	
<b>III. Дългосрочни финансови активи</b>											
1. Акции и дялове в предприятия от група	17 796		5 283	12 513	12 513	x	x	x	x	12 513	
2. Предоставени заеми на предприятия от група	170	150	320			x	x	x	x		
3. Акции и дялове в асоциирани и смесени предприятия	6 103	5 283	493	10 893	10 893	x	x	x	x	10 893	
5. Дългосрочни инвестиции	33 997	60 465	36 919	57 543	57 543	x	x	x	x	57 543	
<b>Общо за група III</b>	58 066	65 898	43 015	80 949	80 949	x	x	x	x	80 949	
<b>IV. Отсрочени данъци</b>	5	2		7	7	x	x	x	x	7	
<b>Общо нетекущи (дълготрайни) активи (I+II+III+IV)</b>	60 861	76 159	51 892	85 128	85 128	756	206	942	942	84 184	

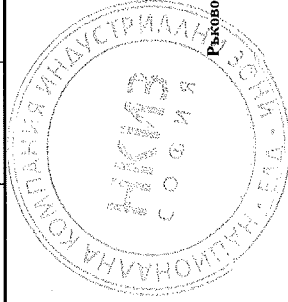
Дата на съставяне: 25.06.2020 г.

Съставител:

Димитър Топчев

Разработител:

Ангелина Барес

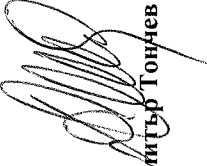


**Справка за размера на държавното участие в капитала  
на "Национална компания индустриални зони" ЕАД  
към 31.12.2019 година**

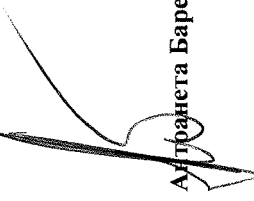
Акционер	Основен /записан/ капитал АД									
	2019					2018				
	Брой акции	Стойност	Внесен	% Дял	Брой акции	Стойност	Внесен	% Дял		
I. Акции- обикновени, поименни с право на глас										
Република България	79 861 343	79 861 343	79 861 343	100	59 882 019	59 882 019	59 882 019	100		
Министерство на икономиката										
<b>Общо за клас I:</b>	79 861 343	79 861 343	79 861 343	100	59 882 019	59 882 019	59 882 019	100		
Акции клас....										
<b>Общо за клас...:</b>	79 861 343	79 861 343	79 861 343	100	59 882 019	59 882 019	59 882 019	100		

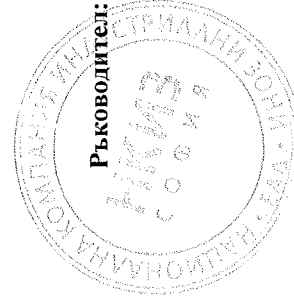
Дата на съставяне: 25.06.2020 г.

Съставител:

  
Димитър Тончев

Ръководител:

  
Антранета Барес



# П Р И Л О Ж Е Н И Е

## КЪМ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2019 ГОДИНА

### ПРЕДСТАВЯНЕ НА СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА В ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ И ОПОВЕСТЯВАНЕ ПО СЧЕТОВОДНИТЕ СТАНДАРТИ

<b>1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО</b>	<b>2</b>
<b>2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО</b>	<b>4</b>
<b>3. НЕТЕКУЩИ (ДЪЛГОТРАЙНИ) АКТИВИ И АМОРТИЗАЦИЯ</b>	<b>22</b>
<b>4. ДЪЛГОСРОЧНИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ</b>	<b>23</b>
<b>5. ТЕКУЩИ (КРАТКОТРАЙНИ) АКТИВИ</b>	<b>25</b>
<b>6. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВИ</b>	<b>27</b>
<b>7. ЗАДЪЛЖЕНИЯ</b>	<b>27</b>
<b>8. ПРИХОДИ</b>	<b>29</b>
<b>9. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ</b>	<b>29</b>
<b>10. РАЗХОДИ ЗА ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ</b>	<b>29</b>
<b>11. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ</b>	<b>31</b>
<b>12. РАЗХОДИ ЗА ДАНЪЦИ ВЪРХУ ПЕЧАЛБАТА</b>	<b>32</b>
<b>13. ПАСИВИ И АКТИВИ ПО ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ</b>	<b>32</b>
<b>14. ДИВИДЕНТИ</b>	<b>32</b>
<b>15. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА</b>	<b>32</b>
<b>16. КЛЮЧОВ УПРАВЛЕНСКИ ПЕРСОНАЛ</b>	<b>33</b>
<b>17. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИТЕ РИСКОВЕ</b>	<b>33</b>
<b>18. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА</b>	<b>34</b>



## **1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО**

### **1.1. Учредяване и регистрация**

„Национална компания индустриални зони” ЕАД е образувано на 03.02.2009 г. като продължава дейността на обявеното в ликвидация дружество „Сердика – 1” ЕАД, съгласно чл.274 от Търговския закон. Дружеството е със 100% държавна собственост, упражняващ правата на държавата като едноличен собственик на капитала е Министъра на икономиката.

На 15.04.2009 г. в дружеството чрез вливане в „Национална компания индустриални зони” ЕАД се прекрати „Народна култура” ЕООД в ликвидация.

**Правна форма:** Еднолично акционерно дружество.

**Предмет на дейност:** Създаване, изграждане, управление (продажба и отдаване под наем на активи) и развитие на индустриални, икономически и технологични зони и паркове, придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, придобиване, управление и продажба на облигации, финансиране на дружества, в които участва, привличане на инвестиции, предоставяне на услуги по водоснабдяване и канализация, доставяне и пречистване на вода за питейно-битови цели, както и услуги по отвеждане и пречистване на отпадъчни води, включително стопанисването, поддръжката и експлоатация на водоснабдителни, канализационни и пречиствателни мрежи и съоръжения, строителство, реконструкция, ремонт, поддържане и опериране на всякакви елементи на техническата инфраструктура, разположени върху собствени на дружеството имоти, проектна, инженерингова и търговска дейност, както и всякаква друга производствена и търговска дейност, незабранена от закона.

Основната икономическа дейност според КИД – 2008 е 68.32 – Управление на недвижими имоти.

**Седалището и адресът на управление на дружеството:** гр. София, община Столична, район „Средец”, ул. ”Ангел Кънчев” №1.

**Структурата на управление е едностепенна - Съвет на директорите.**

Дружеството се представлява и управлява от Изпълнителен директор.

**Съвет на директорите:** Антоанета Петрова Иванова – Барес, Ивелина Петрова Крушкова, Илия Димитров Лазаров, Адриан Асенов Христов и Нина Стефанова Владимирова.

**Изпълнителен директор:** Антоанета Петрова Иванова – Барес.

Средно списъчния състав на персонала през 2019 година е 49човека.

### **1.2. Собственост и управление**

“Национална компания индустриални зони” ЕАД е създадена на 03.02.2009 г. с Протокол №РД-21- 50 от 03.02.2009 г. на Министъра на икономиката, енергетиката и туризма като продължава дейността на „Сердика-1” ЕАД (в ликвидация) съгласно чл.274 от Търговския закон. Капиталът на Дружеството е 100% държавна собственост. Упражняващ правата на държавата като едноличен собственик на капитала е Министъра на икономиката.

Регистрираният акционерен капитал на дружеството е в размер на 79 861 343 лева (словом: седемдесет и девет милиона осемстотин шестдесет и една хиляди триста четиридесет и три лева), разпределен в 79 861 343броя (словом: седемдесет и девет милиона осемстотин шестдесет и една хиляди триста четиридесет и три) обикновени поименни акции с право на глас, с номинална стойност на всяка акция – 1 (един) лв.

Акциите на дружеството са непривилегирани, поименни, като всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на

ликвидационен дял, съразмерни на номиналната стойност на акцията. Прехвърлянето на поименните акции се извършва с джиро и трябва да бъде вписано в книгата на поименните акционери

Едноличен собственик на капитала към 31.12.2019 година е Министерство на икономиката:

	<b>Брой</b>	<b>%</b>
1. Министерство на икономиката	79 861 343	100
<b>О Б Щ О</b>	<b>79 861 343</b>	<b>100</b>

С протокол № РД-21-11 от 20.03.2019 г. на министъра на икономиката, в качеството си на представител на държавата като едноличен собственик на капитала на “Национална компания индустриални зони” ЕАД, гр. София, увеличава капитала на “Национална компания индустриални зони” ЕАД, чрез непарична вноска в размер на 13 978 112 лева (тринадесет милиона деветстотин седемдесет и осем хиляди сто и дванадесет лева), с правото на собственост върху недвижими имоти – частна държавна собственост, находящи се в гр. Бургас.

С протокол № РД-21-42 от 02.09.2019 г. на министъра на икономиката, в качеството си на представител на държавата като едноличен собственик на капитала на “Национална компания индустриални зони” ЕАД, гр. София, увеличава капитала на “Национална компания индустриални зони” ЕАД, чрез непарична вноска в размер на 6 001 212 лева (шест милиона хиляда двеста и дванадесет лева), с правото на собственост върху недвижими имоти – частна държавна собственост, находящи се в гр. София.

С протокол № РД-21-52 от 19.11.2019 г. на министъра на икономиката, в качеството си на представител на държавата като едноличен собственик на капитала на “Национална компания индустриални зони” ЕАД, гр. София, преобразува „Център за отдих – Китен“ ЕАД, гр. Китен чрез вливане в Национална компания индустриални зони” ЕАД, гр. София.

Дружеството се представлява и управлява от изпълнителния директор Антоанета Петрова Иванова – Барес.

### 1.3. Структура на дружеството

„НКИЗ” ЕАД е едноличен собственик на капитала на три самостоятелни дружества - „Свободна зона Русе” ЕАД, „Индустриална зона Видин” ЕАД и „Индустриални терени и складове” ЕАД.

„НКИЗ” ЕАД притежава 50% от капитала на „Индустриална зона Загоре“ АД, гр. Стара Загора, 49% от капитала на „Сантоку инженеринг” АД, 46% от капитала на „Транзитна търговска зона“ АД, гр. Варна и 34.05% от капитала на „Индустриален и логистичен парк – Бургас” АД.

Дружеството не притежава клонове или други звена на самостоятелна издръжка.

### 1.4. Предмет на дейност

Предмета на дейност на „НКИЗ” ЕАД е създаване, изграждане, управление (продажба и отдаване под наем на активи) и развитие на индустриални, икономически и технологични зони и паркове, придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, придобиване, управление и продажба на облигации, финансиране на дружества, в които участва, привличане на инвестиции, предоставяне на услуги по водоснабдяване и канализация, доставяне и пречистване на вода за питейно-битови цели, както и услуги по отвеждане и пречистване на отпадъчни

води, включително стопанисването, поддръжката и експлоатация на водоснабдителни, канализационни и пречиствателни мрежи и съоръжения, строителство, реконструкция, ремонт, поддържане и опериране на всякакви елементи на техническата инфраструктура, разположени върху собствени на дружеството имоти, проектна, инженерингова и търговска дейност, както и всякаква друга производствена и търговска дейност, незабранена от закона.

Основната икономическа дейност според КИД – 2008 е 68.32 – Управление на недвижими имоти.

## **2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО**

### **2.1. База за изготвяне на индивидуалния финансов отчет**

Индивидуалният финансов отчет на Национална Компания Индустриални Зони ЕАД е изготвен в съответствие със Закона за счетоводството (нов) в сила от 01.01.2016 г. (ДВ 95/08.12.2015 г. и последващи изменения) и Националните счетоводни стандарти (НСС), утвърдени от МС с ПМС № 46/2005 (ДВ 30/07.04.2005 г.) и изменени и допълнени с ПМС 251/2007 г. (ДВ 86/ 26.10.2007 г.), с ПМС 394/2015 г. (ДВ 3/12.01.2016 г. и в сила от 01.01.2016 г. и ПМС № 27/2019 г. (ДВ бр. 15/19.2.2019 г.).

Със Закона за счетоводство се транспонират в националното счетоводно законодателство правилата и изискванията на Директива 2013/34/ЕС на Европейския парламент и на Съвета на ЕС от 26.06.2013 г., относно годишните финансови отчети, консолидираните финансови отчети и свързаните доклади на някои видове предприятия.

С ПМС № 27/2019 г. (ДВ бр. 15/19.2.2019 г.) са изменени Националните счетоводни стандарти, като е направена промяна в СС 17 Лизинг в частта относно счетоводното отчитане на договорите за експлоатационен (оперативен) лизинг в сила от 2019 г. Промените от гледна точка на наемодателя са свързани основно с отчитането на т.нар. стимули, които представляват плащания, извършени от наемодателя към наемателя, или възстановяване или поемане от страна на наемодателя на разходите на наемателя по подобрения на наетото имущество, преместване и други подобни, направени при сключване на/или подновяване на лизинговия договор и са договорени отделно от наемните плащания. Промяната в стандарта изисква наемодателят да признава общата сума на плащанията за стимули като намаление на прихода от наем за целия срок на лизинговия договор, обичайно на линейна база. Дружеството няма практика да дава стимули и промените в СС 17 не са довели до промяна в счетоводната политика.

На база определени в Закона за счетоводство критерии дружеството се класифицира в категорията средно предприятие.

Настоящият индивидуален годишен финансов отчет е изготвен при спазване

принципа на историческата цена. Дружеството води своите счетоводни регистри в български лев (BGN), който приема като негова отчетна валута за представяне и изготвя своите официални финансови отчети в съответствие с българското счетоводно законодателство. Данните в индивидуалния финансов отчет са представени в български лева и всички показатели са закръглени до най-близките хиляда български лева (хил. лв.), освен ако е упоменато друго.

### **Несигурност на счетоводните приблизителни оценки**

Представянето на финансов отчет съгласно Националните счетоводни стандарти изисква ръководството да направи най-добри приблизителни оценки, начисления и разумно обосновани предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите, приходите и разходите, и на оповестяването на условни вземания и задължения към датата на отчета. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към датата на индивидуалния финансов отчет, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от тях. Обектите, които предполагат по-висока степен на субективна преценка или сложност, или където предположенията и приблизителните счетоводни оценки са съществени за индивидуалния финансов отчет, са оповестени в приложенията към съответните активи и пасиви, респ. приходи и разходи.

### **2.2. Консолидиран отчет на дружеството**

Дружеството е започнало процеса на изготвяне на своя консолидиран отчет за 2019 г. съгласно НСС, в който отчет ще е включен и настоящият индивидуален отчет. Съгласно планираните дати ръководството очаква консолидираният отчет да бъде одобрен за издаване не по-късно от 01.09.2020 г. от Съвета на директорите на дружеството, след която дата отчетът ще бъде на разположение на трети лица.

### **2.3. Сравнителни данни**

Дружеството представя сравнителна информация в този индивидуален финансов отчет за периода от 1 януари до 31 декември на предходната 2018 година. Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето за текущата година.

### **2.4. Отчетна валута**

Дружеството води своите счетоводни регистри в български лев (BGN), който приема като негова отчетна валута за представяне. Данните в баланса и приложенията към него са представени в хиляди лева.

От 01 януари 1999 г. българският лев е с фиксиран курс към еврото: 1.95583 лв. за 1 евро.

Сделките в чуждестранна валута се вписват, като към сумата на чуждестранната валута се прилага централният курс на Българска народна банка /БНБ/ към датата на сделката. Курсовите разлики, възникващи при уреждането на вземанията и задълженията при курсове, различни от тези, по които са били заведени, се отчитат като финансови приходи или финансови разходи за периода, в който възникват. Към 31 декември се извършва преценка по заключителен курс на БНБ на монетарните валутни позиции. Текущо такава преценка се извършва тримесечно.

Немонетарните отчетни обекти в баланса, първоначално деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат в отчетната валута като се прилага историческият обменен курс към датата на операцията и последващо не се преоценяват по заключителен курс.

### **2.5. Приходи**

Приходите в дружеството се признават на база принципа за начисляване и до степенята, до която стопанските изгоди се придобиват от него и доколкото приходите могат надеждно да се измерят. Основните видове приходи, които реализира дружеството са от: наеми на сгради, земи и техническа инфраструктура (газопрепосна мрежа, оптична мрежа, канална мрежа); продажба на недвижими имоти и права.

При предоставянето на услуги, приходите се признават, отчитайки етапа на завършеност на сделката към датата на баланса, ако този етап може да бъде надеждно измерен, както и разходите, извършени по сделката и разходите за приключването ѝ.

При продажбите на активи приходите се признават, когато всички съществени рискове и ползи от собствеността на тези активи преминават в купувача. При продажба на недвижими имоти и свързани с тях права (право на строеж) приходите се признават след като правото на собственост/или съответното право на строеж се прехвърли на купувача, или ако дружеството се е ангажирало с извършване на значими инфраструктурни дейности приходът се признава след извършването им.

Приходите от наеми по договорите за оперативен лизинг се признават на база линейния метод за целия срок на наемния договор.

Приходите се оценяват на база справедливата цена на продадените активи и услуги, нетно от косвени данъци (акциз и данък добавена стойност) и предоставени отстъпки.

Приходите за бъдещи периоди се отлагат за признаване като текущ приход за периода, през който са изпълнени условията по свързаните с тях договори.

Финансовите приходи се включват в отчета за приходи и разходи, като се

посочват диференцирано от финансовите разходи, и включват приходи от лихви (по заеми и разплащателни сметки в банки), както и приходи от дивиденди. Приходите от лихви се признават пропорционално на времевия период на лихвоносния актив на база метода на ефективната лихва, а приходите от дивиденди - когато се установи правото за тяхното получаване.

## **2.6. Разходи**

Разходите в дружеството се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост.

Разходите за бъдещи периоди се отлагат за признаване като текущ разход за периода, през който договорите за които се отнасят, се изпълняват:

- Разходи за абонамент, застраховка и за други предплатени услуги се признават за периода, за който се консумира съответната услуга;
- Разходи направени във връзка със сключени сделки се признават, когато се изпълнят условията по договорите.

Финансовите разходи се състоят от: такси за банкови гаранции, банкови такси за обслужване на сметки и отрицателни курсови разлики от сделки и операции във валута и се включват в отчета за приходи и разходи, когато възникнат.

## **2.7. Нематериални активи**

Дълготрайните нематериални активи са представени в счетоводния баланс по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и обезценка. В техния състав са включени програмни продукти, използвани в дружеството и web базирани продукти.

### ***Първоначална оценка***

Цената на придобиване включва покупната цена, включително митнически такси и невъзстановяеми данъци, след приспадане на търговските отстъпки и всички преки разходи за подготовка на актива за използването му по предназначение. Преките разходи са: разходи за първоначална доставка и обработка, разходи, свързани с разработка на допълнителни функционалности, разходите за инсталиране, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, поръчката и/или създаването, доставката, инсталирането, параметризирането и др. на нематериалния актив.

Дружеството е определило стойностен праг от 700 лв., под който придобитите активи независимо, че притежават характеристиката на нематериален актив, се изписват като текущ разход в момента на придобиването им.

### ***Последващи разходи***

Последващи разходи, направени след първоначалното признаване на нематериалния актив в баланса на дружеството, които могат надеждно да бъдат измерени и отнесени към нематериалния актив, когато водят до увеличаване на очакваните икономически изгоди спрямо първоначално оценената стандартна ефективност на съществуващия актив се отчитат като увеличение на балансовата му стойност: разширяване обхвата и експлоатационните възможности на нематериалния актив, включително разходи за разработка на допълнителна функционалност.

Последващи разходи, направени по повод поддържане на първоначално установената стандартна ефективност на нематериален актив, се признават за текущи разходи в периода на възникването: разходи за абонаментно обслужване по поддръжка, консултации във връзка с тази поддръжка и други подобни.

### ***Методи на амортизация и полезен живот***

Дружеството използва линеен метод на амортизация на дълготрайните нематериални активи. Определеният им срок на полезен живот е 2 г. за програмните продукти и 6 г. и 6 месеца за търговските марки. Периодично се извършва преглед на срока на годност и прилаганите методи на амортизация на активите и ако очакванията се различават от предходните приблизителни оценки, последните се променят перспективно.

### ***Преглед за обезценка***

Балансовите стойности на дълготрайните нематериални активи подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че балансовата стойност би могла да се отличава трайно от възстановимата им стойност. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната балансова стойност, то последната се коригира до възстановимата стойност на съответните активи. Загубите от обезценка се отчитат в отчета за приходите и разходите.

### ***Печалби и загуби от продажба***

Дълготраен нематериален актив се отписва при продажбата му или когато не се очакват никакви бъдещи икономически изгоди от неговото използване или при освобождаване от него. Печалбите или загубите, възникващи при отписването на

актива (представляващи разликата между нетните постъпления от продажбата, ако има такива, и балансовата стойност на актива) се включват в отчета за приходите и разходите, когато активът бъде отписан. Приходите от продажбата се посочват към “други приходи”, а балансовата стойност - към “балансова стойност на продадени дълготрайни материални и нематериални активи” (част от другите разходи).

## **2.8. Дълготрайни материални активи**

Дълготрайните материални активи са представени в счетоводния баланс по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка. За сграда, находяща се на ул. Ангел Кънчев № 1 има формиран преоценъчен резерв в резултат от вливане на „Народна култура“ (в ликвидация) в НКИЗ. (Приложение 2.17).

### ***Първоначална оценка***

При първоначалното признаване дълготрайните материални активи се отчитат по цена на придобиване. *Цената на придобиване* включва покупната цена, включително всички преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние. Преките разходи са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална доставка и обработка, разходите за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, непризнат данъчен кредит и др. п.

Дружеството е определило стойностен праг от 700 лв., под който придобитите активи независимо, че притежават характеристиката на дълготраен актив, се изписват като текущ разход в момента на придобиването им.

Дълготрайни материални активи, които се състоят от разграничими съставни части, отговарящи на критериите за дълготраен материален актив по отделно, се третираат като отделни дълготрайни материални активи и се амортизират на база полезния срок на годност на отделните разграничими части.

### ***Последващи разходи***

Последващите разходи, свързани с дълготраен материален актив, водещи до подобряване на бъдещата икономическа изгода от актива се отчитат като увеличение на балансовата му стойност.

При подмяна на разграничима част от дълготраен материален актив, подменената част се отписва, а направеният разход за подмяната или подновяването на частта се отчита като придобиване на отделен актив.



Разходите за текущ ремонт и поддръжка се признават за текущи в периода, през който са направени.

### ***Методи на амортизация***

Дружеството използва линеен метод на амортизация на дълготрайните материални активи. Полезният живот по групи активи е както следва:

- сгради – 25 г.
- машини и оборудване – 3-10 г.
- съоръжения (газопреносни и оптични мрежи) – 25-30 г.
- компютри – 2 г.
- транспортни средства – 4-6 г.
- стопански инвентар – 7 г.

Неамортизируеми активи са земите и разходите за придобиване на дълготрайни материални активи.

### ***Преглед за обезценка***

Балансовите стойности на дълготрайните материални активи подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че балансовата стойност би могла да се отличава трайно от възстановимата им стойност. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната балансова стойност, то последната се коригира до възстановимата стойност на активите. Възстановимата стойност на дълготрайните материални активи е по-високата от двете: нетна пазарна цена или стойност в употреба. За определяне на стойността в употреба на активите, бъдещите парични потоци се дисконтират до тяхната сегашна стойност като се прилага дисконтов фактор преди данъци, който отразява текущите пазарни условия и оценки на времевата стойност на парите и рисковете, специфични за съответния актив. Загубите от обезценка се отчитат в отчета за приходи и разходи към ”разходи за амортизация и обезценка”. При необходимост от обезценка на сградата, за която има формиран преоценъчен резерв (от вливане), загубата от обезценка се отчита за сметка на този резерв до изчерпването му.

### ***Печалби и загуби от продажба***

Материалните дълготрайни активи се отписват от баланса когато се извадят трайно от употреба и не се очакват от тях бъдещи стопански изгоди или се продадат. Печалбите или загубите от продажби на отделни активи от групата на “материалните

дълготрайни активи” се определят чрез сравняването на приходите от продажбата и балансовата стойност на актива към датата на продажбата. Приходите от продажбата се посочват към “други приходи от продажби”, а балансовата стойност - към “балансова стойност на продадени активи” (част от другите разходи).

### **2.9. Инвестиционни имоти**

Дружеството третира като инвестиционни имоти, притежавани от него недвижими имоти, които представляват:

- земи и сгради, притежавани за неопределено понастоящем бъдещо използване;
- земи и сгради (или част от сгради, които са отделими), отдавани под наем;
- земи, притежавани с цел изграждане на индустриални зони за бъдещо отдаване под наем;
- извършени подобрения в земите, свързани с изграждане на инфраструктурата в района на съответната индустриална зона (пътища, водоснабдителни електропреносни мрежи, присъединяване към ел.мрежите и др.п. разходи), за да може тя да изпълнява предназначението си.

Инвестиционните имоти са представени в баланса по модела на цената на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка, така както е описан съгласно НСС 16 Дълготрайни материални активи.

Цената на придобиване на апортираните от държавата в дружеството инвестиционни имоти - земи се определя на база оценката от вещите лица, приета от съда.

Последващите разходи, свързани с инвестиционен имот, се отразяват като увеличение на балансовата му стойност, когато водят до увеличаване на очакваните икономически изгоди спрямо първоначално определените. Всички други последващи разходи по поддръжката на имота се признават като текущи разходи за периода, през който са направени.

Инвестиционните имоти се представят в счетоводния баланс към групата на дългосрочните финансови активи, с изключение на разходите, свързани с изграждане на инфраструктурата на имотите, които се отчитат към групата на дълготрайните материални активи. След приключване на процеса по изграждане тези подобрения в земите се прехвърлят към групата на инвестиционните имоти и респ. се представят към дългосрочните финансови активи.

Дружеството използва линеен метод на амортизация на активите, включени в групата на инвестиционните имоти. Земите (вкл. подобренията в тях) не се амортизират.

Полезният живот на сградите е 25 г.

Балансовите стойности на инвестиционните имоти подлежат на ежегоден

преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че балансовата стойност би могла да се отличава трайно от възстановимата им стойност. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната балансова стойност, то последната се коригира до възстановимата стойност на активите. Възстановимата стойност на инвестиционните имоти е по-високата от двете: нетна продажна цена или стойност в употреба. За определяне на стойността в употреба на инвестиционните имоти, бъдещите парични потоци се дисконтират до тяхната сегашна стойност като се прилага дисконтов фактор преди данъци, който отразява текущите пазарни условия и оценки на времевата стойност на парите и рисковете, специфични за съответния инвестиционен имот. Загубите от обезценка се отчитат в отчета за приходи и разходи към ”разходи за амортизация и обезценка“. Инвестиционните имоти се отписват от счетоводния баланс, когато се извадят трайно от употреба и не се очакват от тях бъдещи стопански изгоди или се продадат. Печалбите или загубите от продажби на отделни активи от групата на ”инвестиционните имоти” се определят чрез сравняването на приходите от продажбата и балансовата стойност на актива към датата на продажбата. Приходите от продажбата се посочват към ”нетни приходи от продажби на имоти и права за тях”, а балансовата стойност - към ”балансирана стойност на продадени активи” (част от другите разходи).

Трансфери от и към групата ”инвестиционните имоти” се прави когато има промяна в употребата на даден имот. В случай на прехвърляне от инвестиционни имоти към имоти за използване в собствената дейност или материални запаси или в случай на прехвърляне на имот, използван в собствената дейност към инвестиционен имот активът се завежда в новата си група по балансова стойност към датата на промяната.

#### **2.10. Акции и дялове в предприятия от група, асоциирани и смесени предприятия**

Дългосрочните инвестиции, представляващи акции в дъщерни дружества и асоциирани предприятия се представят в счетоводния баланс по себестойност, намалена със загубите от обезценки.

Обичайно дружеството признава в баланса си инвестициите си в акции на дъщерни и асоциирани дружества на датата, на която то става страна по договорните условия за придобиването на този вид финансов актив. Всички инвестиции първоначално се оценяват по тяхната цена на придобиване (себестойност), която представлява справедливата стойност на възнаграждението, което е платено, вкл. преките разходи по придобиването.

При покупка и продажба на инвестиции в дъщерни и асоциирани дружества се прилага метод ”датата на уреждане” на сделката.

Акциите на дъщерните и асоциирани дружества не са обект на търговски

сделки, вкл. и не се търгуват на фондови борси. Това обстоятелство не дава възможност да се осигурят котировки на пазарни цени на активен пазар, които да изразяват достатъчно достоверно справедливата стойност на тези инвестиции.

Притежаваните от дружеството дългосрочни инвестиции подлежат на преглед за обезценка. При установяване на условия за обезценка, същата се отразява в отчета за приходи и разходи като обезценка на финансови активи.

Инвестициите в акции се отписват от баланса на дружеството, когато правата за получаване на парични потоци от тези активи са изтекли, или са прехвърлени и то е прехвърлило съществена част от рисковете и ползите от собствеността върху инвестицията (актива) на други дружества (лица). Положителната разликата между приходите от продажбата на инвестициите и тяхната балансова стойност се представя към “финансови приходи” (към приходи от лихви и други финансови приходи), а когато разликата е отрицателна – към “финансови разходи” (към разходи за лихви и други финансови разходи).

Дружеството не притежава участия в смесени предприятия.

### **2.11. Материални запаси**

Материалните запаси, представляващи материали, при придобиване се оценяват по цена на придобиване, която включва всички доставни разходи, които допринасят за привеждане на материалите в готов за тяхното използване вид - фактурна цена, вносни мита и такси, транспортни разходи, невъзстановяеми данъци и други разходи.

При изписване се прилага методът на средно-претеглената цена. Към 31 декември материалните запаси са оценени по по-ниската от: цена на придобиване (себестойност) и нетната реализируема стойност.

### **2.12. Търговски и други вземания**

Търговските вземания се представят и отчитат по стойността на оригинално издадената фактура, намалена с размера на обезценката за несъбираеми суми.

Вземанията по предоставени заеми първоначално се представят по справедливата им стойност на база предоставените средства. Тяхната последваща оценка е амортизируемата им стойност, определена при използването на метода на ефективната лихва, и намалена с направена обезценка.

Приблизителната оценка за съмнителни и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума съществува висока несигурност (Приложение № 2.19) Несъбираемите вземания се изписват, когато се установят правните основания за това, или когато дадено търговско или друго вземане се прецени като напълно несъбираемо. Изписването става за сметка на формирания коректив за обезценки.

Загубите от обезценки на вземания се включват в индивидуалния отчет за приходи и разходи към “Разходи за обезценка на финансови активи”.

### **2.13. Парични средства**

Паричните средства и еквиваленти включват касовите наличности и разплащателните сметки.

Паричните средства в лева са оценени по номиналната им стойност, а паричните средства, деноминирани в чуждестранна валута – по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2019 година.

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци:

- паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20%);
- платеният ДДС за придобиване на дълготрайни материални активи, както и полученият ДДС при продажбата им, е включен в основна (оперативна) дейност като плащания към доставчици, респ. постъпления от клиенти, доколкото той участва и се възстановява заедно и в оперативните потоци на дружеството за съответния период (месец);
- временно блокирани парични средства се включват към паричните средства и еквиваленти, като за тях се прави допълнително оповестяване към приложението за Парични средства към счетоводния баланс.

### **2.14. Задължения към доставчици и други задължения**

Задълженията към доставчици и другите текущи задължения се отчитат по стойността на оригиналните фактури (цена на придобиване), която се приема за справедливата стойност на сделката и ще бъде изплатена в бъдеще срещу получените стоки и услуги.

### **2.15. Лизинг**

#### ***Оперативен лизинг***

##### **Като лизингодател**

Лизинг, при който наемодателят продължава да притежава съществената част от всички рискове и стопански изгоди от собствеността върху дадения актив се класифицира като оперативен лизинг. Приходите от наем се признават по линейния метод за целия срок на лизинговия договор, включително когато постъпленията не се получават на тази база.

### ***Отдадени под наем сгради***

Дружеството е отдало под наем 5-ти и 6-ти етаж в административната си сграда в гр. София, ул. Ангел Кънчев, № 1. Отдадените площи не са третираны като отделен инвестиционен имот доколкото представляват част от използваната в дейността на дружеството сграда и не могат да се продадат поотделно и в договорите са включени клаузи за прекратяване с предизвестие.

### ***Отдадени под наем други инвестиционни имоти***

- Помещение в сграда в с. Телиш, община Червен бряг, област Плевен, за срок от десет години;
- Отдадена част от парцел под наем с площ от 200 кв. м в индустриална зона „София – Божурище“, за срок от пет години.

Компанията е сключила договори за отдаване под наем на неизползваните земеделски земи, както следва:

- в с. Телиш, община Червен бряг, област Плевен – 1600 дка, за срок от десет години;
- в с. Марино поле, община Карлово, област Пловдив – 616 дка, за срок от пет години;
- в с. Гурмазово, община Божурище, област Софийска – 1754 дка, за срок от пет години.

## **2.16. Задължения към персонала по социалното и трудово законодателство**

Трудовите отношения с работниците и служителите на дружеството, в качеството му на работодател, се основават на разпоредбите на Кодекса на труда и на разпоредбите на действащото осигурително законодателство.

Основно задължение на дружеството в качеството му на работодател е да извършва задължително осигуряване на наетия персонал за фонд “Пенсии”, допълнително задължително пенсионно осигуряване (ДЗПО), фонд “Общо заболяване и майчинство” (ОЗМ), фонд “Безработица”, фонд “Трудова злополука и професионална болест” (ТЗПБ) и здравно осигуряване. Размерите на осигурителните вноски се утвърждават със Закона за бюджета на ДОО и Закона за бюджета на НЗОК за съответната година. Вноските се разпределят между работодателя и осигуреното лице в съответствие с правилата от Кодекса за социално осигуряване (КСО).

Осигурителните и пенсионни планове, прилагани от дружеството в качеството му на работодател, се основават на българското законодателство и са планове с определени (дефинирани) вноски. При тези планове работодателят плаща месечно определени вноски в държавните фонд “Пенсии”, фонд “ОЗМ”, фонд “Безработица”, фонд “ТЗПБ”, както и в универсални и професионални пенсионни фондове - на база фиксирани по закон проценти и няма правно или конструктивно задължение да

доплаща във фондовете бъдещи вноски в случаите, когато те нямат достатъчно средства да изплатят на съответните лица заработените от тях суми за периода на трудовия им стаж. Аналогични са и задълженията по отношение на здравното осигуряване.

Към дружеството няма създаден и функциониращ частен доброволен осигурителен фонд.

#### ***Краткосрочни доходи***

Краткосрочните доходи за персонала под формата на възнаграждения, бонуси и социални доплащания и придобивки (изискуеми в рамките на 12 месеца след края на периода, в който персоналът е положил труд за тях или е изпълнил необходимите условия) се признават като разход в отчета за приходи и разходи в периода, в който е положен трудът за тях или са изпълнени изискванията за тяхното получаване, и като текущо задължение (след приспадане на всички платени вече суми и полагащи се удръжки) в размер на недисконтираната им сума. Дължимите от дружеството вноски по социалното и здравно осигуряване се признават като текущ разход и задължение в недисконтиран размер, заедно и в периода на начисление на съответните доходи, с които те са свързани.

Към датата на всеки индивидуален финансов отчет дружеството прави оценка на сумата на очакваните разходи по натрупващите се компенсирани отпуски, която се очаква да бъде изплатена като резултат от неизползваното право на натрупан отпуск. В оценката се включват приблизителната преценка за разходите за самите възнаграждения и разходите за вноски по задължителното обществено и здравно осигуряване, които работодателят дължи върху тези суми.

#### ***Планове с определени (дефинирани) доходи***

Съгласно Кодекса на труда работодателят е задължен да изплаща на персонала при настъпване на пенсионна възраст обезщетение, което в зависимост от трудовия стаж в предприятието може да варира между 2 и 6 брутни работни заплати към датата на прекратяване на трудовото правоотношение. По своите характеристики тези схеми представляват планове с определени (дефинирани) доходи.

Изчислението на размера на тези задължения налага участието на квалифицирани актюери, за да може да се определи тяхната сегашна стойност към датата на отчета, която да се включи в баланса, а респ. изменението в стойността – в отчета за приходи и разходи.

#### ***Доходи при напускане***

Съгласно местните разпоредби на трудовото и осигурително законодателство в България, дружеството като работодател има задължение да изплати при прекратяване на трудовия договор преди пенсиониране определени видове обезщетения.

Дружеството признава задължения към персонала по доходи при напускане преди настъпване на пенсионна възраст, когато е демонстриран обвързващ ангажимент, на база публично анонсиран план, включително за реструктуриране, да се прекрати трудовият договор със съответните лица без да има възможност да се отмени, или при формалното издаване на документите за доброволно напускане. Доходи при напускане, платими повече от 12 месеца, се дисконтират и представят в баланса по тяхната сегашна стойност.

## **2.17. Акционерен капитал и резерви**

### ***Основен акционерен капитал***

Национална Компания Индустриални Зони ЕАД е акционерно дружество и е задължено да регистрира в Търговския регистър определен размер на акционерен капитал, който да служи като обезпечение на кредиторите на дружеството за изпълнение на техните вземания към него. Акционерите отговарят за задълженията на дружеството до размера на своето акционерно участие в капитала и могат да претендират връщане на това участие само в производство по ликвидация или несъстоятелност.

Дружеството отчита основния си капитал по номинална стойност на регистрираните в Търговския регистър акции – 79 861343 броя акции по 1 лев. Всички акции на Дружеството са от един клас — обикновени, поименни, безналични, като всяка от тях дава право на глас, право на дивидент и ликвидационен дял, съразмерно с номиналната стойност на акцията.

Непаричните вноски в капитала на дружеството са в размер на 52 534865 лв. и са както следва:

#### 2009 година

- Основен капитал Свободна зона Русе ЕАД- 121 323 лв.;
- Основен капитал Свободна зона Видин ЕАД- 1 251 616 лв.;
- Основен капитал Свободна зона Свиленград ЕАД- 82 090 лв.;
- Непарична вноска в размер на 11 973 лв. – Имоти – земи в землището на община Суворово.

#### 2010 година

- Непарична вноска в размер на 1 820 000 лв. – Имоти – земи и сгради в землището на община Телиш;
- Непарична вноска в размер на 20 811 лв. – Имоти – земи в землището на община Карлово;
- Непарична вноска в размер на; 11 273 000 лв. – Имоти – земи в



землището на община Божурище.

2012 година

- Непарична вноска в размер на 9 300 000 лв. – Имоти – земи и сгради в землището на община Божурище.

2013 година

- Непарична вноска в размер на 101 334 лв. - Имоти - земи в землището на община Божурище.

2015 година

- Непарична вноска в размер на 508 577 лв. - Имоти - земи в землището на община Божурище.

2016 година

- Непарична вноска в размер на 508 737 лв. – Право на собственост върху 6 900 (шест хиляди и деветстотин) броя акции с номинална стойност от 100 (сто) лева всяка една, представляващи 46 % от капитала на „Транзитна търговска зона“ АД, гр. Варна.

2017 година

- Непарична вноска в размер на 3 292 513 лв. – Имоти - земи в землището на община Божурище;

2018 година

- Непарична вноска в размер на 1 439 644 лв. – Имоти - земи в землището на община Кърджали;
- Непарична вноска в размер на 2 824 023 лв. – Имоти - земи в землището на община Пловдив.

2019 година

- Непарична вноска в размер на 13 978 112 лв. – Имоти - земи в землището на община Бургас;
- Непарична вноска в размер на 6 001 112 лв. – Имоти - земи в землището на община Столична, град София.

***Резерви***

Дружеството има формирани законови резерви, други резерв и резерв от

последващи оценки.

Съгласно изискванията на Търговския закон и Устава дружеството е длъжно да формира и фонд Резервен (законов резерв), като източници на фонда могат да бъдат:

- най-малко една десета от печалбата, която се отделя, докато средствата във фонда достигнат една десета част от капитала или по-голяма част, предвидена в Устава;
- средствата, получени над номиналната стойност на акциите при издаването им (премиен резерв);
- други източници, предвидени по решение на Общото събрание.

Средствата от фонда могат да се използват само за покриване на годишната загуба и на загуби от предходни години. Когато средствата във фонда достигнат определения в Устава минимален размер, средствата над тази сума могат да бъдат използвани за увеличаване на капитала.

Като други резерви в счетоводния баланс на дружеството са представени капитализираните финансови резултати от предходни години.

Дружеството е формирало резерв от последващи оценки в размер на 428 хил. лв. с произход от предходни години във връзка с вливане в НКИЗ на Народна култура ЕООД (в ликвидация) – 2009 г. и преценка на инвестиционни имоти през 2019 г. Съгласно НСС 13 Отчитане при ликвидация и несъстоятелност (в редакцията му до 01.01.2008 г.) всички предприятия, обявени в ликвидация са задължени да преоценят до справедлива стойност активите си към датата на обявяване в ликвидация.

### **2.18. Данъци върху печалбата**

*Текущите данъци* върху печалбата са определени в съответствие с изискванията на българското данъчно законодателство – Закона за корпоративното подоходно облагане. Кумулативната данъчна ставка за 2019 г. е 10 %.

*Отсрочените данъци* се определят чрез прилагане на балансовия пасивен метод, за всички временни разлики към датата на индивидуалния финансов отчет, които съществуват между балансовите стойности и данъчните основи на отделните активи и пасиви.

Отсрочените данъчни пасиви се признават за всички облагаеми временни разлики.

Отсрочените данъчни активи се признават за всички намаляеми временни разлики и за неизползваните данъчни загуби, до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да бъде генерирана в бъдеще достатъчна облагаема печалба или да се проявят облагаеми временни разлики, от които да могат да се приспадат тези намаляеми разлики, с изключение на разлики, породени от първоначално признаване на актив или пасив, който не е засегнал счетоводната или данъчната печалба (загуба) към датата на операцията.

Отсрочените данъци, свързани с обекти, които са отчетени директно в собствения капитал или друга балансова позиция, също се отчитат директно към съответния капиталов компонент или балансовата позиция.

Балансовата стойност на всички отсрочени данъчни активи се преглежда на всяка дата на индивидуалния финансов отчет и се редуцира до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да се генерира достатъчно облагаема печалба или да се проявят през същия период облагаеми временни разлики, от които те могат да бъдат приспаднати.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се оценяват на база данъчните ставки, които се очаква да се прилагат за периода, през който активите ще се реализират, а пасивите ще се уредят (погасят), на база данъчните закони, които са в сила или в голяма степен на сигурност се очаква да са в сила. Към 31.12.2019 г. е приложена ставка от 10%.

## **2.19 Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване**

### **Финансови активи**

#### ***Първоначално признаване***

Финансовите активи на Дружеството включват парични средства и парични еквиваленти, търговски и други вземания и предоставени заеми на свързани лица. Дружеството определя класификацията на своите финансови активи при първоначалното им признаване.

Финансовите активи се признават първоначално по цена на придобиване, която включва справедливата стойност на даденото за тях вложение, плюс разходите по извършване на сделката.

#### ***Последващо оценяване***

Последващото оценяване на финансовите активи зависи от тяхната класификация, както следва.

#### ***Заеми (кредити) и вземания***

Заеми и вземания, предоставени от предприятието и недържани за търгуване, които имат фиксиран падеж, след първоначалното им признаване, се оценяват по амортизируема стойност, с помощта на метода на ефективната лихва (ЕЛ), намалена с направена обезценка. Амортизируемата стойност се изчислява като се вземат под внимание всички възнаграждения и такси, платени или получени между страните по договора.

Заеми и вземания, предоставени от предприятието, които нямат фиксиран

падеж, се отчитат по себестойност (номинална стойност), намалена с направена обезценка.

Амортизацията по метода на ЕЛ се отчита като текущи финансови приходи.

Сумата на загубата от обезценка на заеми и вземания за периода се представя в отчета за приходи и разходи към “разходи от обезценка на финансови активи”.

Възстановените обезценки на финансови активи се представят в отчета за приходите и разходите към финансови приходи.

### **Обезценка**

В края на всеки отчетен период, Дружеството определя дали съществуват обективни доказателства, че даден финансов актив може да е обезценен. Финансовият актив се счита за обезценен, ако и единствено ако, съществуват обективни доказателства за обезценка в резултат на едно или повече събития, които са възникнали след първоначалното признаване на актива („събитие за понесена загуба”) и това събитие за загуба оказва влияние върху очакваните бъдещи парични потоци от финансовия актив, които могат да бъдат надеждно оценени. За такива доказателства за обезценка ръководството приема: индикации, че длъжник изпитва сериозни финансови затруднения, неизпълнение или просрочие при изплащането на лихвите или главницата, вероятност длъжникът да изпадне/или е изпаднал в несъстоятелност или друга финансова реорганизация, и, когато очевидни данни показват, че е налице измеримо намаление в очакваните бъдещи парични потоци.

Ако съществуват обективни доказателства, че е възникнала загуба от обезценка, сумата на загубата се оценява като разликата между балансовата стойност на финансовия актив и неговата възстановима стойност, изчислена като сегашната стойност на очакваните бъдещи парични потоци. Сегашната стойност на очакваните бъдещи парични потоци се дисконтира по първоначалния ефективен лихвен процент на финансовите активи.

Балансовата стойност на актива се намалява чрез използване на корективна сметка и сумата на загубата се признава като разходи от обезценка на финансови активи.

### **Финансови пасиви**

#### ***Първоначално признаване и оценяване***

Финансовите пасиви на Дружеството включват финансови пасиви възникнали първоначално в предприятието – задължения към доставчици, свързани лица и други кредитори.

Финансовите пасиви се признават първоначално по цена на придобиване, която включва справедливата стойност на полученото вложение, плюс разходите по извършване на сделката.

### ***Последващо оценяване***

След първоначалното им признаване, финансови пасиви, възникнали първоначално в предприятието, се оценяват по амортизируема стойност по метода на ЕЛ.

### ***Отписване на финансови инструменти***

Финансовите инструменти се отписват изцяло или частично, когато договорните права или задължения по тях бъдат погасени, което е налице при:

- реализиране на правата или уреждане на задълженията;
- отказ от правата или отменяне на задълженията;

изтичане на срока за реализиране на правата или за уреждане на задълженията.

### **3. НЕТЕКУЩИ (ДЪЛГОТРАЙНИ) АКТИВИ И АМОРТИЗАЦИЯ**

Нетекущите (дълготрайни) нематериални и материални активи са представени в справката по-долу. Те са представени по цена на придобиване, минус натрупаната амортизация, минус натрупана евентуална обезценка. Не се начислява амортизация на земите и на активите в процес на изграждане. На останалите активи се начислява амортизация по линейния метод през полезния им живот, установен от ръководството на дружеството.

	ХИЛ.ЛВ.	
	Сума (хил. лева)	
	2019 година	2018 година
а	1	
<b>Нетекущи (дълготрайни) активи</b>		
<i>I. Нематериални активи</i>		
Концесии, патенти, лицензии, търговски марки, програмни продукти и други подобни права и активи	22	53
<i>Общо за група I:</i>	22	53
<i>II. Дълготрайни материални активи</i>		
Земни и сгради, включително ограничени вещни права в т.ч.	1 079	545
- земи	193	80
- сгради	886	465
Машини, производствено оборудване и апаратура	819	252
Съоръжения и други	167	171
Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане	1 141	1 033
<i>Общо за група II:</i>	3 206	2 001

**„НАЦИОНАЛНА КОМПАНИЯ ИНДУСТРИАЛНИ ЗОНИ“ ЕАД**  
**Приложение към годишен финансов отчет за 2019 година**

<i>III. Дългосрочни финансови активи</i>		
Акции и дялове в предприятия от група	12 513	17 796
Предоставени заеми на предприятия от група		170
Акции и дялове в асоциирани и смесени предприятия	10 893	6 103
Дългосрочни инвестиции, включително инвестиционни имоти	57 543	33 997
<i>Общо за група III:</i>	<b>80 949</b>	<b>58 066</b>
<i>IV. Отсрочени данъци:</i>	7	5
<b>Общо за Нетекущи (дълготрайни) активи:</b>	<b>84 184</b>	<b>60 125</b>

**4. ДЪЛГОСРОЧНИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ**

**4.1. Акции и дялове от група**

Дружество	Процент участие в капитала	Стойност на участието в хил.лв.
Свободна зона – Русе ЕАД	100%	121
Индустриална зона – Видин ЕАД	100%	1 252
Индустриални терени и складове ЕАД	100%	11 140

С Протокол № 41 от 19.06.2019 г. на Съвета на директорите на „Национална компания индустриални зони“ ЕАД е взето решение за преобразуване на „Индустриална зона – Свиленград“ ЕАД чрез вливане във „Варна запад индустриална зона“ ЕАД. От датата на вливането „Индустриална зона – Свиленград“ ЕАД се заличава и „Варна запад индустриална зона“ ЕАД става негов универсален правопримемник, като всички активи и пасиви според тяхната балансова стойност, отразени в заключителния баланс на преобразуващото се дружество, преминават върху приемащото дружество.

Приемащото и преобразуващото се дружество са с едноличен собственик на капитала - „Национална компания индустриални зони“ ЕАД, поради което и на основание чл.263т, ал.2 от Търговския закон, разпоредбите на чл.263ж, ал.2, т.2 – т.9 от Търговския закон се прилагат към вливането по съответния начин, а именно: замяна на акции и/или дялове не се извършва, парични плащания, съгласно чл.261б, ал.2 не са предвидени; дяловете са на „Национална компания индустриални зони“ ЕАД; моментът, от който участието в приемащото дружество дава право на дял от печалбата е съобразно нормативната уредба без особености във връзка с това право; моментът, от който действията на преобразуващото се дружество се смятат за извършени за сметка на приемащото дружество за целите на счетоводството е датата на вписване на преобразуването в Търговския регистър; няма предоставени преимущества на проверители по чл.262л и на членове на управителните органи на преобразуващото се дружество.

С Протокол № 49 от 11.10.2019 г. на Съвета на директорите на „Национална компания индустриални зони“ ЕАД е взето решение за изменение на името на „Варна запад индустриална зона“ ЕАД, като новото име ще бъде „Индустриални терени и складове“ ЕАД.

**4.2. Предоставени заеми на предприятие от група**

С договор от 24.02.2016 година „Национална компания индустриални зони“ ЕАД е

отпуснала търговски заем на дъщерното си дружество „Индустириална зона Свиленград“ ЕАД, в размер на 170 хил. лева, със срок до 31.12.2018 г. и лихва в размер на 5 (пет) процента годишно. Предоставеният дългосрочен заем е отпуснат с цел подпомагане, финансиране на дейността на това предприятие по общи стратегически цели. С банков превод на 05.11.2019 г. е напълно погасена главницата на отпуснатия търговски заем. „Индустириални терени и складове“ ЕАД, като правоприменик на „Индустириална зона Свиленград“ ЕАД има задължение за лихви в размер на 9 хил.лв.

#### **4.3. Акции и дялове в асоциирани и смесени предприятия**

Дружество	Процент участие в капитала	Стойност на участието в хил.лв
Индустириална зона Загоре АД	50%	4 858
Сантоку инженеринг АД	49%	14
Транзитна търговска зона АД, гр. Варна	46%	739
Индустириален и логистичен парк Бургас АД	34.05%	5 283

На 19 юни 2014 година с приемането на нов устав на „Сантоку инженеринг“ АД, е взето решение от Общото събрание на акционерите за намаляване на капитала на дружеството от 506 хил. лв. на 335 хил. лв. Не е отразено намалението на капитала, защото липсва решение на министъра на икономиката, в качеството си на представител на държавата като едноличен собственик на капитала на “Национална компания индустриални зони” ЕАД, гр. София.

На 31.07.2019 г. от независим оценител е изготвен Доклад за определяне на пазарна стойност на малцинствено участие на Национална компания индустриални зони” ЕАД в размер на 49% от капитала на „Сантоку инженеринг“ АД. В резултат на направената пазарна оценка, участието на “Национална компания индустриални зони” ЕАД в капитала на „Сантоку инженеринг“ АД представляващо 334 776 броя акции, възлиза на 14 хил. лв.

#### **4.4. Предоставени заеми, свързани с асоциирани и смесени предприятия**

Към 31 декември 2019 година „Национална компания индустриални зони” ЕАД няма предоставени заеми, свързани с асоциирани и смесени предприятия.

#### **4.5. Дългосрочни инвестиции**

Дружеството притежава следните инвестиционни имоти:

Вид инвестиционен имот	Количествена мярка	ХИЛ.ЛВ. Балансова стойност на имота към 31.12.2019 г.
Земи в землището на община Суворово	391.048 дка	39
Сгради в община Телиш	46 472.65 м2 РЗП	1 004
Земи в землището на община Телиш	2 036.638 дка	510

**„НАЦИОНАЛНА КОМПАНИЯ ИНДУСТРИАЛНИ ЗОНИ” ЕАД**  
**Приложение към годишен финансов отчет за 2019 година**

Земи в землището на община Карлово	615.545 дка	21
Земи в землището на община Божурище	2 151.196 дка	21 261
Земя, София, община Красна поляна	85.668 дка	4 946
Сгради, София, община Красна поляна	3 104 м2 РЗП	1 044
Сгради и съоръжения в землището на община Божурище	7629 м2 РЗП	10 473
Земи в землището на община Кърджали	94.431 дка	1 440
Земи в землището на община Пловдив	28.878 дка	2 827
Земи в землището на община Бургас	368.412 дка	13 978

Инвестиционните имоти са заведени в баланса на дружеството по пазарната стойност определена от лицензиран оценител към момента на придобиването и отразена в търговския регистър като апортна вноска в основния капитал на „Национална компания индустриални зони” ЕАД. Съгласно възприетата счетоводна политика след първоначалното признаване като актив, всеки инвестиционен имот се отчита по „Модел на цена на придобиване”: Инвестиционния имот се оценява съгласно СС 16 „Дълготрайни материални активи” минус всички амортизационни отчисления и загуби от обезценка на актива. Последващите разходи, свързани с инвестиционен имот се отразяват като увеличение на балансовата му стойност, когато водят до:

- увеличаване на полезния срок на годност на инвестиционния имот;
- увеличаване използваемостта на инвестиционния имот;
- подобряване качеството на инвестиционния имот;
- разширяване възможностите за ползване на инвестиционния имот;
- съкращаване на разходите, свързани с инвестиционния имот.

**4.6. Изкупени собствени акции**

Дружеството не притежава собствени акции.

**5. ТЕКУЩИ (КРАТКОТРАЙНИ) АКТИВИ**

**5.1. Материални запаси**

Към 31 декември 2019 година „Национална компания индустриални зони” ЕАД разполага със следните материални запаси:

Материални запаси	Налични на 01.01.2019г.	В лева		Салдо на 31.12.2019 г.
		Постъпили	Разходени	
Материали	565.55	17 848.77	17523.59	890.73

**5.2. Вземания**



**„НАЦИОНАЛНА КОМПАНИЯ ИНДУСТРИАЛНИ ЗОНИ” ЕАД**  
**Приложение към годишен финансов отчет за 2019 година**

**1. Вземания от клиенти и доставчици**

<b>Контрагент</b>	<b>Ст-т на вземането</b>	<b>Предмет</b>
Юридическо лице	1 182.62	Наем оптични влакна и кабели
Юридическо лице	363.00	Наем, ел.енергия и вода
Юридическо лице	7 379.77	Наем, ел.енергия и вода
Юридическо лице	822.88	Наем достъп газопровод
Юридическо лице	534.00	Наем оптични влакна и кабели
Юридическо лице	506.05	Наем и ел.енергия
Юридическо лице	138.61	Наем и ел.енергия
Юридическо лице	270.17	Поддръжка и услуги инфраструктура
Юридическо лице	240.65	Наем, ел.енергия и вода
Юридическо лице	2 740.17	Поддръжка и услуги инфраструктура
Юридическо лице	6 623.06	Поддръжка и услуги инфраструктура
Юридическо лице	72 470.40	Наем на земеделски земи и сгради
Юридическо лице	676.43	Поддръжка и услуги инфраструктура
Юридическо лице	729.50	Поддръжка и услуги инфраструктура
Юридическо лице	1 006.77	Поддръжка и услуги инфраструктура
Юридическо лице	175.38	Поддръжка и услуги инфраструктура
Юридически лица	945 164.53	Доставчици по аванси

**Общо: 1 041 023.99**

**2. Вземания от предприятия в група**  
– лихви в размер на 9 033.37 лв.

**3. Други вземания**

<b>Контрагент</b>	<b>Ст-т на вземането</b>	<b>Предмет</b>
Юридическо лице	117.35	Предоставен депозит – за техническо оборудване
Юридическо лице	968 554.88	Вземане по сключен договор за цесия
Юридически лица	3 786.15	Вземания от юридически лица

**Общо: 972 458.38**

**Всичко вземания: 2 022 515.74 лв.**

### **5.3. Парични средства**

Паричните средства в лева се оценяват и са представени в Баланса по номиналната им стойност, а паричните средства в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ към 31.12.2019 г. За целите на изготвяне на отчета за паричния поток, в парични средства и еквиваленти се включват всички налични парични средства в каси и банки, а паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20%).

Дружеството разполага с 21 854 хил.лв. парични средства към 31.12.2019г.

### **6. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВИ**

	ХИЛ. ЛВ.	
	Година завършила на 31 декември 2019	Година завършила на 31 декември 2018
Записан капитал	79 861	59 882
Резерв от последващи оценки	428	423
Законови резерви	957	565
Други резерви	6 716	1 697
Неразпределена печалба от минали години	11	-
Непокрита загуба от минали години	(2023)	-
Текуща печалба (загуба)	10 104	3 912

### **7. ЗАДЪЖЕНИЯ**

#### **1. Получени аванси**

<b>Контрагент</b>	<b>Ст-т на аванса</b>	<b>Предмет</b>
Юридическо лице	17 840.00	Получен аванс, съгласно сключен предварителен договор
Юридическо лице	630 000.00	Получен аванс, съгласно сключен предварителен договор
Юридическо лице	1 499 548.55	Получен аванс, съгласно сключен предварителен договор
Юридическо лице	818 757.38	Получен аванс, съгласно сключен предварителен договор
Юридическо лице	822 639.00	Получен аванс, съгласно сключен предварителен договор
Юридическо лице	9 779.15	Получен аванс, съгласно сключен предварителен договор
Юридическо лице	169 645.96	Получен аванс, съгласно сключен предварителен договор
Юридическо лице	4 702 869.50	Получен аванс, съгласно сключен предварителен договор
<b>Общо:</b>	<b>8 671 079.54</b>	

**„НАЦИОНАЛНА КОМПАНИЯ ИНДУСТРИАЛНИ ЗОНИ” ЕАД**  
**Приложение към годишен финансов отчет за 2019 година**

**2. Задължения към доставчици**

Контрагент	Ст-т на задължението	Предмет
Юридическо лице	-102.78	Върната сума от самолетен билет
Юридическо лице	1 443.14	Гориво за служебни автомобили
Юридическо лице	16 258.48	Ел.енергия
Юридическо лице	1 022.23	Мобилни услуги
Юридическо лице	2 871.92	Снегочистване и опесъчаване
Юридическо лице	1 040.60	Топлоенергия
Юридическо лице	559.30	Канцеларски материали
Юридическо лице	40.44	Копирни услуги
<b>Общо:</b>	<b>23 133.33</b>	

**3. Задължения, свързани с асоциирани и смесени предприятия**

Контрагент	Ст-т на задължението	Предмет
ИЗ Загоре АД	1 358 296.00	Задължение за плащане на придобити обикновени поименни акции

**4. Други задължения**

Контрагент	Ст-т на задължението	Предмет
ТД на НАП София	6 521.83	Данък върху представителните разходи за 2019 година
ТД на НАП София	14 313.01	Данък върху социалните разходи за 2019 година
Физическо лице, по съдебно дело за реституция	91 148.52	По съдебно дело
Физическо лице, по съдебно дело за реституция	254 032.67	По съдебно дело
Други кредитори	45 908.67	Гаранции и депозити по сключени договори и ЗОП
Юридическо лице	121 261.46	Задатък по сключен договор
Юридически лица	30 585.73	Задължения към юридически лица
ТД на НАП София	1 166 591.29	Корпоративен данък за 2019 година
ТД на НАП София	4 706.62	ДДС за внасяне
Персонал	56 226.88	Задължения към персонала за неизползвани отпуски
Осигурителни задължения	10 661.00	Задължения за осигуровки за неизползвани отпуски
<b>Общо:</b>	<b>1 801 957.68</b>	

**Всичко задължения:**

**11 854 466.55**

**„НАЦИОНАЛНА КОМПАНИЯ ИНДУСТРИАЛНИ ЗОНИ” ЕАД**  
**Приложение към годишен финансов отчет за 2019 година**

Дружеството начислява разходи за неизползван платен отпуск на персонала към 31 декември 2019 и свързаните с тях социални осигуровки и ги отразява в Отчета за приходи и разходи. Остатъкът в края на периода е представен в баланса в статия „Други задължения“.

**8. ПРИХОДИ**

	ХИЛ. ЛВ.	
	Година завършила на 31 декември 2019	Година завършила на 31 декември 2018
Продажба на имоти и права	21 047	8 585
Продажба на услуги в т.ч.	229	178
- наем сгради, терени и т.н.	143	16
- наем земеделски земи	86	93
Разходи за придобиване на активи по стопански начин	836	2 730
Други приходи	87	131
<b>Общо:</b>	<b>22 199</b>	<b>11 624</b>

**9. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ**

	ХИЛ. ЛВ.	
	Година завършила на 31 декември 2019	Година завършила на 31 декември 2018
Приходи от лихви	13	10
Приходи от дивиденди	1 029	100
<b>Общо:</b>	<b>1 042</b>	<b>110</b>

**10. РАЗХОДИ ЗА ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ**

**10.1. Суровини и материали**

	ХИЛ. ЛВ.	
	Година завършила на 31 декември 2019	Година завършила на 31 декември 2018
Ел. Енергия	121	166
Вода	23	36

**„НАЦИОНАЛНА КОМПАНИЯ ИНДУСТРИАЛНИ ЗОНИ” ЕАД**  
**Приложение към годишен финансов отчет за 2019 година**

Горива и масла	20	18
Топлоенергия	3	3
Материали за поддръжка и текущ ремонт	2	1
Офис материали и консумативи	4	13
Други материали	45	42
<b>Общо:</b>	<b>218</b>	<b>279</b>

**10.2. Външни услуги**

ХИЛ. ЛВ.

	Година завършила на 31 декември 2019	Година завършила на 31 декември 2018
Телефонни разходи	18	30
Пощенски разходи	4	3
Данъци и такси	111	50
Охрана и СОТ	22	2
Застраховки	31	18
Рекламни услуги	142	122
Поддръжка и текущ ремонт служебни автомобили.	31	28
Поддръжка и текущ ремонт инфраструктура	280	1
Поддръжка и текущ ремонт на компютърна техника и софтуер	1	6
Абонаменти	15	20
Специализирани услуги	91	28
Строителство	2 260	2 760
Други услуги	660	107
<b>Общо:</b>	<b>3 666</b>	<b>3 175</b>

**10.3. Разходи за персонала**

ХИЛ. ЛВ.

	Година завършила на 31 декември 2019	Година завършила на 31 декември 2018
Разходи за възнаграждения	1 199	1 004
Разходи за социални осигуровки	230	184
<b>Общо:</b>	<b>1 429</b>	<b>1 188</b>

**10.4. Разходи за амортизация и обезценка**

През 2019 година в дружеството са начислени разходи за амортизация в размер на 315 хил.лв. Разходите за обезценка са в обща размер на 1 418 хил. лв., те включват разходи за обезценка на 27 броя сгради на територията на икономическа зона „София – Божурище“ в размер на 926 хил. лв. и разходи за обезценка на малцинствено участие в капитала на „Сантоку Инженеринг“ АД в размер на 492 хил. лв.

**10.5. Други разходи за оперативна дейност**

ХИЛ. ЛВ.

	Година завършила на 31 декември 2019	Година завършила на 31 декември 2018
Командировки	58	98
Представителни разходи	64	47
Социални разходи-ваучери и облекло	179	134
Данъци в/у разходите и други	22	12
Обезценка на вземания и други разходи	980	69
Балансова стойност на продадени активи	3 618	2 131
<b>Общо:</b>	<b>4 921</b>	<b>2 491</b>

**11. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ**

ХИЛ. ЛВ.

	Година завършила на 31 декември 2019	Година завършила на 31 декември 2018
Разходи за лихви и други финансови разходи, в т.ч.	3	12
<i>разходи, свързани с предприятия от група</i>	-	-

<i>отрицателни разлики от промяна на валутни курсове</i>	2	1
<b>Общо:</b>	<b>5</b>	<b>13</b>

### **12. РАЗХОДИ ЗА ДАНЪЦИ ВЪРХУ ПЕЧАЛБАТА**

Към 31.12.2019 година „Национална компания индустриални зони” ЕАД приключва финансовата 2018 година стекуща печалба от дейността си в размер на 10104 хил. лв. Платеният корпоративен данък върху печалбата за 2019 г. е в размер на 1 167 хил. лв.

### **13. ПАСИВИ И АКТИВИ ПО ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ**

Отсрочените данъци се определят чрез прилагане на балансовия пасивен метод, за всички временни разлики към датата на финансовия отчет, които съществуват между балансовите стойности и данъчните основи на отделните активи и пасиви.

Отсрочените данъчни пасиви се признават за всички облагаеми временни разлики, с изключение на тези, породили се от признаването на актив или пасив, който към датата на стопанската операция не е повлиял върху счетоводната и данъчната печалба/(загуба).

Отсрочените данъчни активи се признават за всички намаляеми временни разлики и за неизползваните данъчни загуби, до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да бъде генерирана в бъдеще достатъчна облагаема печалба или да се проявят облагаеми временни разлики, от които да могат да се приспаднат тези намаляеми разлики, с изключение на разликите, породили се от признаването на актив или пасив, който към датата на стопанската операция не е повлиял върху счетоводната и данъчната печалба/(загуба).

Балансовата стойност на всички отсрочени данъчни активи се преглежда на всяка дата на финансовия отчет и се редуцират до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да се генерира достатъчно облагаема печалба или проявяващи се през същия период облагаеми временни разлики, с които те да могат да бъдат приспаднати или компенсирани.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се оценяват на база данъчните ставки, които се очаква да се прилагат за периода, през който активите ще се реализират, а пасивите ще се уредят (погасят), на база данъчните закони, които са в сила или в голяма степен на сигурност се очаква да са в сила.

Към 31.12.2019г. разчетът по отсрочени данъци, свързани с неизползвани отпуски и осигуровки за тях за в размер на 7 хил. лв.

### **14. ДИВИДЕНТИ**

През 2019 година в „Национална компания индустриални зони” ЕАД е извършено разпределение на печалбата от 2018 година, като е преведен дивидент за държавата в размер на 302 хил. лв.

### **15. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА**

През 2019 година „Национална компания индустриални зони” ЕАД не е извършвала сделки със свързани лица.

## **16. КЛЮЧОВ УПРАВЛЕНСКИ ПЕРСОНАЛ**

Членовете на Съвета на директорите и изпълнителния директор са ключов управленски персонал, тъй като отговарят за планиране, ръководене и контролиране на дейността на дружеството.

Към 31.12.2019 година дружеството се управлява от Съвет на директорите (СД), както следва:

- Антоанета Петрова Иванова – Барес – Председател на СД;
- Ивелина Петрова Крушкова – Член на СД;
- Владимир Асенов Каролев – Член на СД;
- Илия Димитров Лазаров – Член на СД;
- Адриан Христов Асенов – Член на СД;

Дружеството се представлява и управлява от изпълнителния директор Антоанета Петрова Иванова – Барес.

Възнагражденията на ключовия управленски персонал, включително осигурителните вноски са в размер на 215 хил.лв.

## **17. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИТЕ РИСКОВЕ**

### **Фактори на финансовите рискове**

Дейността на дружеството не е изложена на финансови рискове, включващи ефектите от промяната на валутните курсове, лихвените проценти по търговските и банковите кредити, залози срещу вземания и кредитни периоди, предоставяни на клиенти.

### **17.1 Валутен риск**

Дружеството не е изложено на значителен валутен риск, защото голяма част от неговите операции и сделки са деноминирани в български лева. То поддържа малка валутна експозиция, деноминирана в различна чуждестранна валута от националната валута.

### **17.2 Риск от курсови разлики**

Дейността на дружеството се осъществява изцяло в България и понастоящем не е изложена на риск от курсови разлики.

### **17.3. Лихви по търговски и банков кредити**

За финансиране на стопанската си дейност „Национална компания индустриални зони” ЕАД не използва банков и търговски кредити.

### **17.4. Кредитни рискове**

Финансовите активи, които потенциално излагат дружеството на кредитен риск, са предимно вземания по продажби. Дружеството е изложено на кредитен риск, в случай, че клиентите не изплатят своите задължения. Политиката на дружеството в тази област е насочена към осъществяване на продажби на стоки и услуги на клиенти с подходяща кредитна репутация. Дружеството не е изложено на кредитен риск, поради спецификата на своята дейност.

### **17.5. Ликвидност**

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения, съгласно техния падеж. То провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която



постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства, постоянно контролно наблюдение на фактическите и прогнозни парични потоци по периоди напред. Ръководството на дружеството поддържа достатъчно свободни парични наличности с цел осигуряване на постоянна ликвидност.

#### **18. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА**

Коронавирусът (COVID-19) беше потвърден от Световната здравна организация в началото на 2020 и се разпространи от Китай из целия свят, причинявайки нарушения на обичайната дейност на бизнеса. На 13 март 2020 г. Народното събрание на Република България обяви извънредно положение в страната заради коронавируса и бяха въведени засилени противоепидемични мерки и ограничения.

Към датата на изготвяне на отчета в дружеството няма регистрирани случаи на заразени от COVID-19 служители. Няма прекратени договори с клиенти и доставчици. Ръководството предприема всички препоръчани мерки за ограничаване разпространението на заразата включително чрез информирание на служителите за изпълнение на определени мерки, осигуряване на защитни предпазни средства и дезинфектанти, ограничаване на пътуванията, ограничаване достъпа на външни лица, промотиране на работата от вкъщи.

Ръководството смята разпространението на заразата за некоригиращо събитие, настъпило след отчетната дата. Тъй като ситуацията се развива изключително бързо, практически е невъзможно да се направи надеждно измерима преценка на потенциалния ефект на пандемията. Ръководството ще продължи да следи развитието на ситуацията и ще предприеме всички възможни стъпки да намали възможни последици.

Освен оповестеното по-горе, не са настъпили събития след отчетната дата до датата, на която финансовият отчет е одобрен за издаване, които да налагат допълнителни корекции и/или оповестявания във финансовия отчет на „Национална компания индустриални зони“ ЕАД за годината, приключваща на 31 декември 2019 г.

Съставил:

  
Димитър Тончев

Изпълнителен директор:



  
Антоанета Барес

25.06.2020 г.  
гр. София