

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

НА

“НАЦИОНАЛНА КОМПАНИЯ ИНДУСТРИАЛНИ ЗОНИ” ЕАД,

ГР. СОФИЯ, УЛ. ”АНГЕЛ КЪНЧЕВ” № 1

ПРЕЗ 2019 ГОДИНА

Настоящият Доклад за дейността е изготвен в съответствие с разпоредбите на чл. 39 от Закона за счетоводство и Националните счетоводни стандарти. Този финансов отчет е одитиран от Светослав Димитров, р.о. с №0766.

Във връзка с приключване на финансовата 2019 година, предоставяме на вниманието Ви, информация за финансовото и икономическо състояние на дружеството към 31.12.2019 година.

Финансовият отчет беше изготвен към 31.12.2019 година и приключва с текуща печалба от дейността в размер на 10 104 496.83 лв. (словом: десет милиона сто и четири хиляди четиристотин деветдесет и шест лева и осемдесет и три стотинки).

1. Информация за дружеството:

Фирмата на дружеството е “Национална компания индустриални зони”, а правната му форма е Еднолично Акционерно Дружество - в съкращение “НКИЗ” ЕАД.

“Национална компания индустриални зони” ЕАД е създадена на 03.02.2009г. с Протокол №РД-21- 50 от 03.02.2009г. 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.

”Сердика-1” ЕАД е регистрирано от Софийски градски съд с Решение №1 от 25.02.1991 г. по фирмено дело №3068 по описа за същата година.

След влизане в сила на Търговския закон, на основание разпореждане №29 от 29.10.1991 г. на МС, държавната фирма е преобразувана в еднолично търговско дружество, като държавата е едноличен собственик на капитала му.

На основание Заповед РД-26-41 от 04.03.2002 г. на Министерство на икономиката и енергетиката, с решение № 13 от 19.04.2002г., ”Сердика-1” ЕАД е обявена в ликвидация.

На 15.04.2009г. е вписано в търговския регистър решение на Министъра на икономиката и енергетиката (Протокол №РД-21-61 от 18.03.2009г.) за преобразуването на “Народна култура” ЕООД чрез вливане в “Национална компания индустриални зони” ЕАД и промяна на седалището и адреса на дружеството: гр. София, област София, община Столична, район Средец, ул. Ангел Кънчев №1.

„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, 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.

Регистрираният акционерен капитал на дружеството е в размер на 79 861 343 лева (словом: седемдесет и девет милиона осемстотин шестдесет и една

„НАЦИОНАЛНА КОМПАНИЯ ИНДУСТРИАЛНИ ЗОНИ” ЕАД
Доклад за дейността за годината, приключваща на 31.12.2019 год.

хиляди триста четиридесет и три лева), разпределен в 79 863 343 броя(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 непривилегирвани, 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:

	Брой	%
I. Министерство на икономиката	79 861 343	100
О Б Щ О	79 861 343	100

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.

С Протокол № 41/19.06.2019 г. на Съвета на директорите на „НКИЗ“ ЕАД е взето решение за преобразуване на „Индустриална зона – Свиленград“ ЕАД, гр. Свиленград, вписано в Търговския регистър с ЕИК ЕИК 126009541, със седалище и адрес на управление: област Хасково, община Свиленград, гр. Свиленград 6500, (преобразуващо се дружество) чрез вливане във „Варна запад индустриална зона” ЕАД, гр. София, вписано в Търговски регистър с ЕИК 200767512, със седалище и адрес на управление: област София (столица), община Столична, гр. София 1000, район р-н Средец, АНГЕЛ КЪНЧЕВ No 1 (приемащо дружество).

С решение на Съвета на директорите на „НКИЗ“ ЕАД наименованието на „Варна запад индустриална зона“ ЕАД, е променено на „Индустриални терени и складове“ ЕАД.

2. Преглед на дейността:

“Национална компания индустриални зони” ЕАД извършва характерна дейност на холдингово дружество.

Основната дейност на дружеството според устава му е: „създаване, изграждане, управление 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, както и всякаква друга производствена и търговска дейност, незабранена от закона.“

С Протокол № РД-21-23 от 30.04.2020 г. на министъра на икономиката предметът на дейността на дружеството беше изменен както следва: 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, поддръжане 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.

Централният офис на дружеството се намира в гр. София, ул. “Ангел Кънчев” №1, в офис помещение, което е собственост на дружеството.

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

3. Резултати от дейността:

Резултатът от дейността на Дружеството за 2019 година е положителен, отчетена е текуща печалба в размер на 10 104 496.83 лв. (словом: десет милиона сто и четири хиляди четиристотин деветдесет и шест лева и осемдесет и три стотинки). Този финансов резултат се дължи на увеличените продажби на имоти в Икономическа зона София – Божурище, както и признаване от предходни години, на приходи от сключени сделки за продажба на урегулирани поземлени имоти от тази зона.

Съгласно приложимите Национални счетоводни стандарти приходите и разходите от няколко сключени сделки за продажба на урегулирани поземлени имоти в Икономическа зона София – Божурище, са отнесени за бъдещи периоди, съгласно НСС № 18. Тези приходи са представени в годишният финансов отчет, в Раздел “Финансираня и приходи за бъдещи периоди” в пасива на Баланса на “Национална компания индустриални зони” ЕАД към 31.12.2019 година, в общ размер на 157 хил. лв., а разходите в Раздел “Разходи за бъдещи периоди” в актива, в общ размер на 70 хил. лв.

„НАЦИОНАЛНА КОМПАНИЯ ИНДУСТРИАЛНИ ЗОНИ”ЕАД
Доклад за дейността за годината, приключваща на 31.12.2019 год.

Показатели	2019 год. в хил. лв.
Общо приходи	23 241
Общо разходи	11 972
Загуба от обичайна дейност	-
Печалба от обичайна дейност	11 269
Счетоводна загуба	-
Счетоводна печалба	11 269
Разходи за данъци от печалбата	1 167
Други данъци, алтернативни на корп.данък	(2)
Текуща загуба	-
Текуща печалба	10 104

Приходите от дейността са както следва:

Приходи	2019 год. в хил. лв.
От продажба на имоти и права за тях	21 047
От услуги	229
Разходи за придобиване на активи по стопански начин	836
Други приходи	87
Приходи от участия в предприятия от група	1 029
Други финансови приходи	13
Общо:	23 241

Разходите за дейността са както следва:

Разходи	2019 год. в хил. лв.
За материали	218
За външни услуги	3 666
За възнаграждения и осигуровки	1 429
Балансова стойност на продадени активи	3 618
Финансови разходи	5
Разходи за амортизация и обезценка	1 733
Други разходи	1 303
Общо:	11 972

Финансови показатели от дейността на Дружеството

2019 г.

- | | |
|---|--------|
| 1. Коефициент на рентабилност на приходите от оперативна дейност= | 0.4790 |
| 2. Коефициент на рентабилност на собствения капитал = | 0.1052 |

3. Коефициент на рентабилност на привлечения капитал	=	0.8522
4. Коефициент на капитализация на активите	=	0.1052
5. Коефициент на ефективност на разходите	=	1.9413
6. Коефициент на ефективност на приходите	=	0.5151
7. Коефициент на обща ликвидност	=	2.0139
8. Коефициент на бърза ликвидност	=	2.0138
9. Коефициент на незабавна ликвидност	=	1.8433
10. Коефициент на финансова автономност	=	8.1017
11. Коефициент на задлъжнялост	=	0.1234

4. Информация за важните събития, настъпили след датата на съставяне на годишния финансов отчет

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 последствията.

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.

5. Стопански цели за 2020 година

Първите месеци на 2020 година потвърдиха положителната насока за развитие на дейността, но след извънредното положение, обявено във връзка с възникналата епидемиологична обстановка, резултат от разпространението на COVID - 19 и последвалите строги мерки в огромна степен се промени икономическия живот в страната, поради което след първото тримесечие на 2020 г. в НКИЗ ЕАД има регистриран спад на инвеститорски интерес и спиране на започнати преговорни процеси за закупуване на имоти в индустриалните зони.

Навременни мерки, предприети от бизнеса и институциите, биха могли да облекчат част от щетите, които предстои да бъдат проявени. НКИЗ се е утвърдила като предпочитано място за български и чуждестранни инвеститори и успешно реализира инвестиционната стратегията на правителството за привличане на инвестиционен капитал, поради което не спира да работи за привличане на нови инвеститори и поддръжка и развитие на инфраструктурната обезпеченост на управляваните от дружеството индустриални паркове и зони.

През 2020 година, въпреки извънредната ситуация, ръководството си е поставило за цел да поддържа обема на продажбите, отдаването под наем на земи и терени в изгражданите икономически и индустриални зони, собственост на Дружеството. От съществено значение за Дружеството е и продължаващото изграждане на инфраструктурата в ПИ 000273, ПИ 000256 и ПИ 000274 в Икономическа зона София – Божурище, както и реконструкцията и реновирането на съществуващата административна сграда в ПИ 000273.

Ръководството гледа оптимистично на развитието на бизнеса, като счита, че упражняването на адекватен контрол от негова страна ще осигури подобаващо място в бранша и стабилност на дейността на Групата. Освен посочените по-горе извънредни обстоятелства, нямаме индикации за проблеми в областта на дейността ни.

6. Научноизследователска и развойна дейност:

Дружеството ни не инвестира в научна и изследователска дейност. На този етап не планира заделяне на ресурси за подобни дейности.

7. Управление

Съгласно действащият търговски закон в България към 31.12.2019 година, “Национална компания индустриални зони” ЕАД е с едностепенна система на управление. Органите на управление на дружеството са Общо събрание на акционерите и избрания от него Съвет на директорите.

Министърът на икономиката упражнява правата на едноличен собственик на капитала и решава въпросите от компетентността на Общото събрание.

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 Асенов Христов – Член на СД;

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

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

8. Информация по чл. 187д и чл. 247 от Търговския закон

Нашето дружество “Национална компания индустриални зони” ЕАД притежава временни удостоверения, не е издало акции.

Дружеството освен това не притежава, нито е закупило или продало по време на отчетния период акции или дялове, нито чрез подставени лица или чрез доверени дружества.

Членовете на Съвета на директорите не притежават акции или облигации на “Национална компания индустриални зони” ЕАД или права за придобиване на акции или облигации на Дружеството.

Членовете на Съвета на директорите не участват в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници.

През 2019 година от членовете на Съвета на директорите не са постъпвали уведомления до съвета на директорите за сключени договори с Дружеството, които излизат извън неговата обичайна дейност или се отклоняват съществено от пазарните условия.

Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от дружеството, независимо от това, дали са били включени в разходите на дружеството или произтичат от разпределение на печалбата, включително:

- а) получени суми и непарични възнаграждения – сумата, която са получили през 2019 г. като възнаграждения членовете на Съвета на директорите е в размер на 215 хиляди лева;
- б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент – няма;
- в) сума, дължима от дружеството за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения – няма.

Дружеството няма задължение за изготвяне на декларация за корпоративно управление съгласно Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

9. Наличие на клонове на дружеството

Дружеството няма регистрирани клонове за осъществяване на дейността си.

10. Взаимоотношения с контролирани, свързани и контролиращи предприятия

10.1.Контролирани дружества

Нашето дружество притежава 100% от капитала на следните дружества:

№	Капитал бр.акции/дялове	Номинал	Дружество
----------	------------------------------------	----------------	------------------

„НАЦИОНАЛНА КОМПАНИЯ ИНДУСТРИАЛНИ ЗОНИ” ЕАД
Доклад за дейността за годината, приключваща на 31.12.2019 год.

1	121 323	1	„Свободна зона Русе” ЕАД, гр. Русе
2	1 251 616	1	„Индустириална зона Видин” ЕАД, гр. Видин
3	11 140 000	1	„Индустириални терени и складове” ЕАД, гр. Свиленград

“Национална компания индустриални зони” ЕАД притежава 50% от капитала на „Индустириална 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 „Индустириален и логистичен парк – Бургас” АД, гр. Бургас.

„Свободна зона – Русе” ЕАД

„Свободна зона – Русе” ЕАД е еднолично акционерно дружество, учредено с държавно имущество като самостоятелно юридическо лице по българското право. Едноличен собственик на капитала на дружеството е “Национална компания индустриални зони” ЕАД.

Площта на „Свободна зона – Русе” ЕАД е 370 235 кв.м. На територията ѝ са разположени 29 складови и индустриални сгради с РЗП от 30 000 кв.м., 20 000 кв.м. открити складови площи, паркинги, претоварна ж.п. гара, депо за светли нефтопродукти, бензиностанция и административна сграда, пригодена за нуждите на наемателите ѝ. В „Свободна зона – Русе” ЕАД оперират дистрибуторски център за опаковане и етиктиране на текстилни изделия, цех за производство на метални съдове за различни индустрии, производствено предприятие за машини от тежката промишленост, цех за производство на тръбни профили и др.

„Свободна зона – Русе” ЕАД е считана за най-добре развития логистичен и индустриален център на територията на регион Русе с отлична инфраструктура, електричество, газификация, вода и канализация. В непосредствена близост до река Дунав и на 800 метра от Дунав мост. С решение на Министерския съвет отпадна статутът „свободна зона“, от част от терените, с което се създаде възможност за продажбата на терени на инвеститори с площ от 121 000 кв.м..

„Индустириална зона – Видин” ЕАД

„Индустириална зона – Видин” ЕАД е еднолично акционерно дружество, учредено с държавно имущество като самостоятелно юридическо лице по българското право. Едноличен собственик на капитала на дружеството е “Национална компания индустриални зони” ЕАД.

Площта на „Индустириална зона - Видин“ ЕАД е 308 627 кв.м. На територията и са разположени складове и халета с площ от 9278 кв.м. и офиси с площ 193 кв.м., 1898 кв.м. открит склад, паркинги. С добре изградена пътна мрежа, на брега на р. Дунав, в непосредствена близост до речно карго пристанище и железопътна гара, както и до Дунав мост - 2. С решение на Министерския съвет отпадна статутът „свободна зона“, от част от терените, с което се създаде възможност за продажбата на терени на инвеститори с площ от 159 641 кв.м.

Предметът на дейност е изграждане, управление и развитие на индустриални зони, отдаване под наем и продажба на дълготрайни активи, консултантска, комисионна, рекламна, маркетингова дейност, представителство и посредничество,

както и всякаква друга производствена и търговска дейност за която няма изрична законова забрана.

„Индустириална зона – Видин” ЕАД има сключени дългосрочни договор за наем на складови и производствени площи с редица световно известни фирми в областта на логистиката, транспорта и търговията.

Целите на развитие на дружеството са насочени към една по-добра, ефективна и рентабилна дейност на „Индустириална зона – Видин” ЕАД. Изпълнението на маркетинговата стратегия относно бъдещата дейност на предприятието в различните ѝ аспекти и главно по отношение на продуктова, ценова, пласментна, социална, екологична политика и др. и реализация на предвидените инвестиции и инвестиционни намерения ще позволят на фирмата адекватно да реагира на промените в макро и микроикономическата среда в този отрасъл и в сектора като частност.

Отчетен е и фактът, че при изпълнението на поставените бъдещи задачи ще се повиши конкурентоспособността на зоната. Основното потребление на услугите на пазара е на предоставените обекти под наем, складиране и съхранение на стоки.

Стремежът в политиката на предприятието е насочена и към овладяване на факторите, влияещи върху негативния резултат от някои дейности и към извеждане от кризисното им състояние чрез преливане от другите дейности с цел извеждането им към по-добър финансов резултат за напред.

„Индустириални терени и складове” ЕАД

„Индустириални терени и складове” ЕАД с база в Свиленград и в Божурище, където проектът е с работно заглавие бизнес парк „София- Запад”, включват и предвиждат складове, производствени халета, офиси и др. обекти за реализиране на бизнес проекти на инвеститорите, както и помещения за съпътстващи и спомагателни дейности в контекста на търсенето на готови бизнес предложения, особено от страна на чуждестранните инвеститори, стъпващи за първи в нова за тях икономическа среда.

В края на 2018 г „ИТС“ ЕАД („Варна запад индустириална зона“ ЕАД преди правоприемството и смяната на наименованието) придоби терен в Божурище с площ 11 257 кв.м. метра и върху него започват дейностите по строителството на производствено – складови помещения. Той се намира на територията на най-динамично развиващата се индустириална зона в България – „Икономическа зона София – Божурище.“

Територията на индустириалната зона в Свиленград, управлявана от „ИТС“ ЕАД след вливането на „Свободна зона Свиленград“ ЕАД, е разположена на терен от 70 139 м2, върху който са изградени административна сграда, в която има и митническо бюро и банков клон, масивни и сглобяеми метални халета, подходящи за складове и производствена дейност с размери от 350 до 864 м2 (РЗП 4 130 м2.), самостоятелни офиси с размери от 12 до 64 м2, бензиностанция, ТИР паркинг с площ 3157 м2, ресторант и кафене.

Зоната разполага с добре развита инфраструктура – ток, вода, канализация, телекомуникации, собствени подходни асфалтирани пътища, открити и закрити складови и производствени площи, два крана с капацитет съответно 32 и 8 тона, бензиностанция, претоварна автомобилна рампа, 60 тонна авто-везна с възможност за претегляне на осите.

Услугите, които се предлагат, включват отдаване под наем на открити и закрити складови и производствени площи; товаро-разтоварни дейности; митническо представителство; обработка на митнически и транспортни документи; складиране под митнически контрол и консултации.

Съществува възможност за изграждане на логистичен център, перспективи за изграждане на товарно-разтоварен терминал за тирове и възможност за преминаване на предстоящата жп линия Свиленград-Левка-ГКПП Лесово през терена на зоната, както и проект за изграждането на пътно отклонение от главния път за Гърция, което да направи зоната по-атраaktivна за инвестиции.

Тенденциите за развитие на дружеството през следващите години ще допринесат за развитието му като стабилна и модерна държавна компания с широк спектър от услуги и продукти на конкурентни цени, с гарантирани пазари и финансови потоци.

„Индустириален и логистичен парк – Бургас“ АД

„Индустириален и логистичен парк – Бургас“ АД е дружество, създадено през 2012 г. в партньорство между Община Бургас и „НАЦИОНАЛНА КОМПАНИЯ ИНДУСТРИАЛНИ ЗОНИ“ ЕАД. Към 31.07.2019 г. капиталът му е в размер на 10 358 270 лв., разпределен в 1 035 827 бр. акции с номинална стойност 10 лв. всяка една, от които 507 555 бр. акции или 49% са собственост на Община Бургас, а 528 272 бр. акции или 51% - собственост на „НАЦИОНАЛНА КОМПАНИЯ ИНДУСТРИАЛНИ ЗОНИ“ ЕАД. Капиталът е формиран чрез непарична вноска от общината, представляваща правото на собственост върху 56 урегулирани поземлени имота с обща площ от 238 241 кв. м. и парична вноска от страна на „НАЦИОНАЛНА КОМПАНИЯ ИНДУСТРИАЛНИ ЗОНИ“ ЕАД в размер на 5 282 720 лева.

Считано от 01.08.2019 г. ОС на „Индустириален и логистичен парк – Бургас“ АД е взело решение на 24.07.2019 г. за увеличаване на капитала чрез непарична вноска на акционера Община Бургас, в резултат на което капиталът на дружеството от 10 358 270 лв. се увеличава на 15 515 770 лева и има следната структура:

а/ 5 282 720 лева, представляващи стойността на записаните 528 272 поименни акции, всяка на стойност 10 /десет/ лева, или 34,05 % собственост на „Национална компания индустириални зони“ ЕАД;

б/ 10 233 050 лева, разпределени в 1 023 305 поименни акции, всяка една с номинална стойност 10 /десет/ лева, представляващи непаричната вноска на Община Бургас или 65,95 % собственост на Община Бургас.

С дейността си „Индустириален и логистичен парк – Бургас“ АД допринася за стабилното икономическо развитие на Бургас и региона, чрез насърчаване на инвестициите в различните отрасли, подобряването на инфраструктурата, с цел привличане на чуждестранни и местни инвестиции. Стремешът на дружеството е към подход, залагащ на устойчивото икономическо развитие и създаването на една по-екологична, работна градска среда.

„Индустириален и логистичен парк – Бургас“ АД разработва територии, разположени в Промислена зона „Север“ и в Промислена зона „Юг-Запад“ на гр. Бургас. Имотите в Промислена зона „Север“ в размер на : 244,15 декара са изцяло собственост на дружеството. Имотите в Промислена зона „Юг-Запад“ на гр. Бургас

са с обща площ 600 дка, от които към настоящия момент Индустриален и логистичен парк – Бургас АД притежава 203,52 декара, а останалите почти 400 дка са собственост на „Национална компания индустриални зони” ЕАД.

Към настоящия момент „Индустриален и логистичен парк – Бургас“ АД е изградило изцяло инфраструктурата, обслужваща имотите в промишлена зона „Север”. (ВиК инфраструктура, ток, газ, оптика).

В тази зона са привлечени проекти, свързани с леки производства, складова дейност и услуги. Общият размер на заявените инвестиции възлиза над 83 млн. лева, а заявените работни места над 900.

През 2019 година е изградена административна сграда на „Индустриален и логистичен парк-Бургас“ АД, в която са създадени условия за цялостното административно обслужване на настоящите и бъдещите инвеститори. Сградата дава възможност за провеждане на конференции, семинари, спортни мероприятия и др. събития, в услуга на бизнеса.

Територията, която ще бъде разработена като Фаза 2 на Индустриален и логистичен парк Бургас е с обща площ от около 600 декара в Устройствена зона 22 (Южна промишлена зона). Теренът е изключително подходящ за развитие на индустриална зона, където да бъдат позиционирани производствени, логистични и аутсорсинг центрове, центрове за иновации и научноразвойна дейност, предвид ключовото му разположение в непосредствена близост до международни пътища, свързващи Европа и Турция. Наличието на елитни гимназии и професионални училища е предпоставка за осигуряването на необходимата работна ръка.

Индустриален и логистичен парк-Бургас” АД ще продължи да работи по следните основни направления: провеждане на активна маркетингова политика за привличане на чуждестранни и местни инвестиции в сектори с добавена стойност; управление на действащата зона и оптимизиране на нейните резултати; идентифициране и развитие на нови индустриални територии; изграждане на високотехнологични центрове.

„Индустриална зона Загоре” АД

"Индустриална зона Загоре" АД е акционерно дружество, с едностепенна система на управление, със собственост на капитала 50 % за "Национална компания индустриални зони" ЕАД и 50 % за Община Стара Загора. Едностепенната система на управление включва Общо събрание, което се състои от представители на собствениците на капитал, както и Съвет на директорите. Екипът на дружеството на оперативното ниво се допълва от счетоводител, технически сътрудник, координатор и двама експерти в областта на икономиката и подбора на персонал.

Предметът на дейност е изграждане, управление и развитие на индустриални зони, отдаване под наем и/или продажба на дълготрайни активи, общо управление на зоната с цел получаване на печалба от предоставяните обслужващи дейности, консултантска, комисионна, рекламна, маркетингова дейност, представителство и посредничество, както и всяка друга производствена и търговска дейност.

„Индустириална зона Загоре“ АД има за цел да създаде и развие добра и динамична бизнес среда в област Стара Загора, както и да ситуира града на ключово място на българския и международен пазар, като привлече инвеститори с висока добавена стойност. Зоната разполага с 11 на брой парцела, с различна големина (между 17 и 4 дка), до всеки един от които ще бъдат изградени необходимите комуникации – ток, вода, газ, интернет. Към настоящия момент е стартирана процедурата по изграждане на техническата инфраструктура, която се очаква да бъде приключена през месец юли 2020 г

Към настоящия момент в "Индустириална зона Загоре" АД има сключен един предварителен договор за продажба на инвеститор. Междувременно се водят преговори с различни инвеститори, които проявяват интерес към Стара Загора.

10.2.Контролиращи дружества

Капиталът на Дружеството е 100% държавна собственост. Упражняващ правата на държавата като едноличен собственик на капитала е Министъра на икономиката.

10.3.Други участващи дружества

50% от капитала на „Индустириална зона Загоре“ АД, гр. Стара Загора, представляващи 4 858 296 (четири милиона осемстотин петдесет и осем хиляди двеста деветдесет и шест) броя акции с номинална стойност от 1 (един) лев всяка се притежава от “Национална компания индустриални зони” ЕАД, като останалите 50% се притежават от Община Стара Загора.

“Национална компания индустриални зони” ЕАД, притежава 49% от капитала на „Сантоку инженеринг“ АД с 334 776 броя акции с номинална стойност от 1 (един) лев всяка, като останалите 51% от капитала на дружеството са собственост на „МЕЛИТА“ Ел Ел Си. След пазарна оценка от независим оценител, извършена на 31.07.2019 г., пазарната стойност на малцинственото участие на „НКИЗ“ ЕАД в размер на 49% от капитала на „Сантоку инженеринг“ АД, представляващо 334 776 броя акции, възлиза на 13 720 (тринадесет хиляди седемстотин и двадесет) лева, или 0.04098 лв. за 1 брой акция.

46% от капитала на „Транзитна търговска зона“ АД, гр. Варна, представляващи 9 200 (девет хиляди и двеста) броя акции с номинална стойност от 100 (сто) лева всяка една се притежава от “Национална компания индустриални зони” ЕАД.

34.05% от капитала на „Индустириален и логистичен парк – Бургас“ ЕАД, представляващи 5 282 720 броя акции с номинал 1 (един) лв., се притежава от “Национална компания индустриални зони” ЕАД като останалите 65.95% от капитала на дружеството са собственост на Община Бургас.

Няма дружествата, които имат квоти в капитала на “Национална компания индустриални зони” ЕАД.

11. 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.

11.1. 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.

11.2. Риск от курсови разлики

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

11.3. Лихви по търговски и банков кредити

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

11.4. 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.

11.5. 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.

12. Отговорности на ръководството

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

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвяне на годишния финансов отчет към 31.12.2019 година 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 стопанисване на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягване и разкриване на евентуални злоупотреби и други нередности.

13. Предназначение на финансовия резултат от текущия период

Предлагам печалбата от финансовата 2019 година в размер на 10 104 496.83 лв. (словом: десет милиона сто и четири хиляди четиристотин деветдесет и шест лева и осемдесет и три стотинки) да се разпредели, съгласно решение на министъра на икономиката, в качеството си на представител на държавата като едноличен собственик на капитала на “Национална компания индустриални зони” ЕАД.

Приканвам Ви да одобрите финансовият отчет на “Национална компания индустриални зони” ЕАД, така както Ви е представен, като Ви благодаря за оказаното ми доверие.

Гл. счетоводител:



Димитър Тончев

Изп. директор:



Анжелиета Барес

25.06.2020 г.
гр. София

