

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ПРЕДВАРИТЕЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

„ИНДУСТРИАЛНИ ТЕРЕНИ И СКЛАДОВЕ“ ЕАД ЕИК 200767512
гр. Свиленград

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

1. Учредяване, регистрация и структура на управление

На основание протокол № РД-21-126 от 22.06.2009 г. е дадено разрешение от Министъра на икономиката и енергетиката, в качеството си на упражняващ правата на държавата като едноличен собственик на капитала на **„ НАЦИОНАЛНА КОМПАНИЯ ИНДУСТРИАЛНИ ЗОНИ” ЕАД**, да се учреди еднолично акционерно дружество **„ИНДУСТРИАЛНИ ТЕРЕНИ И СКЛАДОВЕ“ ЕАД /предишно наименование Варна Запад Индустриална зона ЕАД/**, като 100% от капитала да бъде собственост на **„НАЦИОНАЛНА КОМПАНИЯ ИНДУСТРИАЛНИ ЗОНИ” ЕАД**. **„ВАРНА ЗАПАД ИНДУСТРИАЛНА ЗОНА” ЕАД** е вписана в Търговския регистър на 04.07.2010 г., с което се поставя началото на нейното съществуване. Първоначалният адрес на управление на дружеството е община „Столична”, район „Средец”, област: София - град, гр. София, ул. „Ангел Кънчев” №1.

Дружеството се управлява от Едноличен собственик на капитала (ЕСК) в лицето на **„НАЦИОНАЛНА КОМПАНИЯ ИНДУСТРИАЛНИ ЗОНИ” ЕАД** и Съвет на директорите (СД), които се състои от 3 члена.

С решение на Съвета на директорите на едноличния собственик на 4 октомври 2019 г. се извърши процедура по вливане на „Индустриална зона Свиленград“ ЕАД в „Индустриални терени и складове“ ЕАД /Варна Запад индустриална зона ЕАД/. Процедурата се реализира на базата на Протокол №41/19.06.2019 г. на Съвета на директорите на „Национална компания индустриални зони“ ЕАД, съгласно който „Индустриална зона Свиленград“ ЕАД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 126009541, със седалище и адрес на управление: област Хасково, община Свиленград, гр. Свиленград 6500, /преобразуващо се дружество/ се преобразува, като се влива във „Варна Запад Индустриална зона“ ЕАД, гр. София, вписано в Търговския регистър с ЕИК 200767512, със седалище и адрес на управление: област София, община Столична, гр. София 1000, район Средец, ул. „Ангел Кънчев“ 1. От датата на вписване на вливането, „Индустриална зона Свиленград“ ЕАД се заличава и „Варна Запад Индустриална зона“ ЕАД, гр. София става негов универсален правопреемник, 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, гр. София, поради което и на основание чл. 263, ал. 2 от Търговския закон, разпоредбите на чл. 262 ж, ал. , т. 2 и 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.

На 31 октомври 2019 г. в Търговския регистър е вписано решение на Съвета на директорите на „Национална компания индустриални зони“ ЕАД, Протокол №49/11.10.2019 г., наименованието на дружеството „Варна Запад индустриална зона“ ЕАД се изменя, като новото име се определя на „Индустриални терени и складове“ ЕАД. Със същото решение се приема нов Устав на „Варна Запад Индустриална зона“ ЕАД, който отменя стария Устав на дружеството. Съгласно новия Устав се изменя

предмета на дружеството, като същия придобива следната редакция: Управление на индустриални терени и складове, товарене, разтоварване и транспортно обработване на необмитени стоки, които се внасят с предназначение за износ; складиране и съхранение на внесени необмитени стоки за износ /сортиране, маркиране, пакетиране, разфасоване и други/; представителство и посредничество; организиране производство на стоки и извършване на услуги, предназначени за износ; транспортна дейност, зареждане на транспортни средства, които извършват международни превози, отдаване под наем и/или продажба на дълготрайни активи, общо управление на терените и зоната в Свиленград с цел получаване на печалба от предоставяните обслужващи дейности, консултантска, както и всякаква друга производствена и и търговска дейност, за която няма изрична законова забрана.

2. Счетоводна политика – прилагани счетоводни стандарти

Счетоводната политика на дружеството е разработена на база принципите, установени в Закона за счетоводството и Националните счетоводни стандарти. Счетоводният баланс и Отчетът за приходите и разходите са изготвени в двустранна форма. Отчетът за паричния поток е съставен на база прекия метод.

• Историческа цена

Активите и пасивите са оценени по историческата им цена.

Материалните запаси при тяхното потребление се оценяват по средно-претеглена историческа цена.

• Предпазливост

През отчетния период се отчитат всички предполагаеми рискове и евентуални загуби за бъдещи отчетни периоди.

В края на отчетния период, наличните материални запаси се оценяват по справедливата им цена, само когато тя е по-ниска от отчетната им стойност. Разликата се отчита като други разходи.

Не се допуска компенсиране между статии на актива и пасива на баланса с изключение на вземанията и задълженията към един и същ контрагент, когато между страните има постигнато споразумение за нетно уреждане на разчетите.

• Съпоставимост

Приходите и разходите се отчитат при спазването на принципа на съпоставимостта, а именно разходи, икономическата изгода от които се очаква да настъпи в следващи отчетни периоди са отчетени като разходи за бъдещи периоди. Приходи, разходите за които не са били извършени се отчитат като приходи за бъдещи периоди.

• Текущо начисляване

Приходите и разходите се отразяват в момента на тяхното възникване, независимо от момента на получаването или плащането на паричните средства и се представят в счетоводния отчет за същия период.

Паричните средства, вземанията и задълженията, деноминирани в чуждестранна валута се преоценяват по курса на БНБ за съответната валута към последния работен ден в края на всеки месец. Разликите се посочват като текущ финансов приход или разход.

Дружеството разполага с дълготрайни материални активи към 30.06.2020 г.

3. Описание на счетоводните политики

База за изготвяне

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Националните счетоводни стандарти (НСС), приложими в България.

Дружеството води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на българското търговско, счетоводно и данъчно законодателство.

Използване на приблизителни счетоводни оценки и предположения

В дружеството не са използвани счетоводни оценки и предположения.

Управление на финансовите рискове

Дейността на дружеството не е изложена на множество финансови рискове, включващи ефектите от промяна на валутните курсове и лихвените проценти на банките, и се осъществява на територията на Република България, поради което не е изложена на риск от курсови разлики.

За инвестиционната и оперативната си дейност дружеството не използва банкови и търговски кредити.

Ръководството на дружеството поддържа достатъчно свободни парични наличности по банковите разплащателни сметки, с цел осигуряване на постоянна ликвидност. През първо тримесечие на 2020 година, м. Март „Индуриални терени и складове” ЕАД организира конкурс за избор на изпълнител за предоставяне на финансови услуги при спазване изискванията на „Правила за избор на изпълнител за предоставяне на финансови услуги от кредитни или финансови институции“, представляващи Приложение № 3 към чл.13б от Правилник за реда за упражняване правата на държавата в търговските дружества с държавно участие в капитала (обн., ДВ, бр.51 от 2003г. изм. и доп. ДВ. бр.64 от 8 Август 2017г. и ДВ бр. 70 от 24 Август 2018г.) за срок от 2 (две) години.

До ИТС ЕАД бяха подадени 5 броя оферти от финансови институции, които след проверка за съответствието им с изискванията, определени в конкурсната процедура, обявена на 17.02.2020 г., бяха оценени от определената със заповед на изпълнителния директор комисия и съгласно Протокол от 05.03.2020 г. са класирани в следния ред:

1. Инвестбанк АД
2. Юробанк България АД
3. Уникредит Булбанк АД
4. Търговска банка Д АД
5. Райфайзенбанк ЕАД

След приключване на процедурата стартираха дейностите по подписване на договори с петте финансови институции, участвали в конкурсната процедура за избор на изпълнител за предоставяне на финансови услуги на „Индуриални терени и складове“ ЕАД. През второто тримесечие на 2020 г. бяха открити разплащателни и депозитни сметки в новоизбраните банки, прехвърлени са средствата от старите обслужващи банки и бяха закрити сметките в досегашните обслужващи банки, които не са участвали и не са класирани в процедурата за избор на банки, обслужващи ИТС ЕАД.

Дефиниция и оценка на елементите на счетоводния баланс

3.4.1. Дълготрайни материални активи

Дружеството притежава дълготрайни материални активи под формата на земя, сгради, съоръжения, компютърна конфигурация, автомобили и ДМА в процес на изграждане.

Част от дълготрайните материални активи във вид на недвижима собственост, които представляват част от имуществото на влятото дружество „Индустриална зона Свиленград“ ЕАД и се отдават под наем, се прехвърлиха в баланса на дружеството като инвестиционни имоти.

През трето тримесечие бяха започнати и частично реализирани процедури по уточняване наличен сграден фонд, издаване на нови скици и подаване на актуална декларация на имотите в Териториална дирекция местни данъци и такси относно база Свиленград. Във връзка с констатирано разминаване на данните в Кадастъра за имотите на дружеството с тези в Нотариалния акт, както и с фактическото състояние, се извърши цялостно геодезическо заснемане на имотите на Индустриална зона Свиленград и се изготви проект за изменение на кадастрална карта и кадастрални регистри. След изготвяне на необходимите документи и подаване на необходимите заявления бе направена актуализация на данните в Кадастъра и е издадена нова скица на база Свиленград с №15-792809-30.08.2020 г. на поземлен имот с идентификатор 65677.580.180 с актуални размери и предназначения на сградите в зоната. Предстои издаване на нова данъчна оценка и актуализация на Нотариален акт.

3.4.2. Дълготрайни нематериални активи

През периода е придобит нематериален актив в размер на 9420,00 лв..

3.4.3. Материални запаси

Дружеството притежава материални запаси в размер на 129178,54 лева, представляващи в по-големия си относителен дял пигментни пасти – стоки, изоставени от бивши наематели на складовете в база Свиленград.

3.4.4. Парични средства

Паричните средства на дружеството в каса са в лева, както следва:

- В брой общо **2622.15 лв.**(две хиляди шестотин двадесет и два лв.15 ст.) от които:
 - В лева – 2403.63 лева
 - В евро – 218,52 легова равностойност

-Разплащателните сметки са на стойност 5 412 298.61 лв. (Пет милиона четиристотин и дванадесет хил. двеста деветдесет и осем лв.61 ст.).

В съответствие с изискванията на Правилата за избор на изпълнител за предоставяне на финансови услуги от кредитни или финансови институции (§3, т.1 от ПЗР на ПМС № 127/27.05.2013 г.) са открити депозитни сметки на обща стойност 1400000,00 лв. (един милион четиристотин хиляди лв..) и разпределени както следва:

- Юробанк АД – 1 400 000.00 лв. /Еди милион и четиристотин хиляди лева/

3.4.5. Основен капитал

Той е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация, на стойност 10 000 000 лв. (Десет милиона лева).

3.4.6. Резерви

- Законите резерви са в размер на 243 975.11 лв. (Двеста тридесет и три хиляди деветстотин седемдесет и пет лева, единадесет стотинки) и са формирани от разпределение на печалбите от 2009 г. до 2018 г. вкл.

- Другите резерви са в размер на 526 585.78 лв. (Петстотин двадесет и шест хиляди петстотин осемдесет и пет лева, седемдесет и осем стотинки) и също са формирани от разпределение на печалбите от 2009 г. до 2018 г. вкл.

3.4.7. Пасиви

Те са оценени по стойността на тяхното възникване.

Във връзка с неплащането на дължими наеми от страна на Унипак Хижиен ЕООД към ИТС ЕАД за ползване под наем на складове в зоната в Свиленград са заведени следните съдебни дела с цел осигуряване на плащане на вземанията на дружеството:

- Ч.гр.д. 78/2020г. по описа на Районен съд – гр. Свиленград. Производството е по реда на чл. 390 и сл. от ГПК – искане за допускане на обезпечение на бъдещ иск срещу „Унипак Хижиен“ ЕООД с ЕИК 203955537 за вземане в размер на 41971,30 лева по Договор за наем от 20.03.2017 година. Приключило с Определение №98/12.02.2020г., с което е частично уважено искането. Издадена обезпечителна заповед за вземане в размер на 20550,15 лева.
- Изпълнително дело №20209290400403 по описа на ЧСИ Николета Кавакова с район на действие Окръжен съд – гр. Хасково, образувано по издадената в полза на „Индуриални терени и складове“ ЕАД обезпечителна заповед по ч.гр.д. №78/2020г. на РС – Свиленград. До приключване на второ тримесечие на 2020г. производството не е приключило.
- Ч.гр.д. №431/2020г. срещу Определението на Районен съд – гр. Свиленград по гр.д. №78/2020г. в частта, с която не е допуснато обезпечение за част от вземането (21 421.15 лв.) е подадена въззивна частна жалба. Производството е приключило на 21.05.2020г. с Определение на ОС – Хасково, с което е потвърдено Определението на първоинстанционния съд. Определението не подлежи на обжалване.
- Ч.т.д. 35/2020г. по описа Окръжен съд – гр. Хасково. Производството е по реда на чл. 390 и сл. от ГПК – искане за допускане на обезпечение на бъдещ иск срещу „Унипак Хижиен“ ЕООД с ЕИК 203955537 за вземане в размер на 41971,30 лева по Договор за наем от 20.03.2017 година. Изпратено по компетентност на Районен съд – гр. Свиленград. Образувано обезпечително производство пред Районен съд – гр. Свиленград под №187/2020г. Производството е прекратено с Определение №169/11.03.2020г.
- Гр.д. №136/2020г. по описа на Районен съд – гр. Свиленград. Образувано срещу „Унипак Хижиен“ ЕООД с ЕИК 203955537 за вземане в размер на 41971,30 лева, по Договор за наем от 20.03.2017 година. Производството е приключило с неприсъствено решение, постановено в проведено на 14.07.2020г. открито съдебно заседание, като в полза на „Индуриални терени и складове“ ЕАД е присъдено цялото вземане ведно със сторените разноски по делото, разноските по обезпечителното производство по гр.д. №78/2020г. и разноските по изпълнителното производство по налагане на обезпечението, в общ размер на 5348,85 лв. Към датата изготвяне на настоящия доклад решението не е влязло в законна сила.
- Ч.гр.д. № 340/2020г. по описа на Районен съд – гр. Свиленград, образувано по Заповед за изпълнение на парично задължение по чл. 410 от ГПК срещу „Унипак Хижиен“ ЕООД с ЕИК 203955537 за вземане в размер на 20579,31 лв. и разноски в размер на 1441,11 лв. Производството е приключило с издадена Заповед за изпълнение №138/06.07.2020г. Към датата изготвяне на настоящия доклад заповедта не е влязла в законна сила.

3.4.8. Провизии

Няма начислени провизии.

3.5. Амортизации

Месечните амортизации се осчетоводяват по сметка Разходи за амортизации срещу съответните аналитични сметки за амортизации на дълготрайни материали активи (ДМА), съгласно счетоводен амортизационен план на активите.

3.6. Признаване на приходите и разходите

Приходите и разходите се признават в съответствие с принципите на текущо начисляване и съпоставимост между тях, независимо от паричните постъпления и плащания, при спазване на изискването за парична и следствена връзка между тях. Приходите от лихви се признават за период за който се отнасят.

3.7. Данъчно облагане и отсрочени данъци

Резултат за 2019 година е счетоводна загуба в размер 16078,84 лв., резултат след приспадане на провизии от несъбираеми вземания - загуба в размер на 276 728.14 лв. и данък представителни разходи – 2510,07 лв.

4. Приходи

	Към 30. 09.2020 г.	за 2019 г.
Приходи от лихви и финансови приходи:	2210.70 лв.	113 408.26 лв
Приходи от услуги:	80568,68 лв	34 052.77 лв.

5. Разходи за персонала

	Към 30.09.2020 г.	за 2019 г.
Разходи за заплати:	175688.49 лв.	94050.71 лв.
Разходи за социални осигуровки	31341,34 лв.	14105.63 лв

6. Разходи за данъци

	Към 30.09.2020 г.	през 2019 г.
Платени данъци върху печалбата:	--	11337.16 лв.
Платени данък представителни	2510.07 лв.	1696.62 лв.

7. Условни активи и условни задължения

Липсват условни активи и условни задължения.

8. Свързани лица

През първо и второ и трето тримесечие на 2020 година сделките със свързани лица са с НКИЗ ЕАД, във връзка с договор за поддръжка на инфраструктура в Индустриална зона София-Божурище, където се намира единият обект на ИТС ЕАД, в размер на 2701.70 лв.

9. Събития след датата на баланса

Няма събития от датата на финансовия отчет до датата на неговото изготвяне.

30.09.2020 г.
гр. София

Изготвил:

/ Lidia Valentinova Lyubanova /

Изп. Директор:



/ Айсехел Хайредин Руфи-Хюсмен /