

# **ИНДУСТРИАЛНА ЗОНА ЗАГОРЕ АД**

**ГОДИШЕН  
ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

**ПРИДРУЖЕН С**

**ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР**

**И**

**ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2019 ГОДИНА**

ДО  
ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ  
НА „ИНДУСТРИАЛНА ЗОНА ЗАГОРЕ“ АД  
ГР. СТАРА ЗАГОРА

**ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**  
на „Индустириална зона Загоре“ АД, гр. Стара Загора за 2019 г.

Ръководството на „Индустириална зона Загоре“ АД представя своя годишен доклад и годишния финансов отчет към 31 декември 2019 г., който е изготвен в съответствие със Закона за счетоводството и Националните счетоводни стандарти. Този финансов отчет е одитиран от регистриран одитор Елеонора Червенкова диплома №0187.

**ОПИСАНИЕ НА ДЕЙНОСТТА**

Дружеството е регистрирано в Република България.

Адрес: гр.Стара Загора, п.к. 6000  
ул. „Цар Симеон Велики“ № 107

**Предмет на дейност:** 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, за която няма изрична законова забрана.

Обслужващи банки: Общинска банка АД

**ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА**

„Индустириална зона Загоре“ АД има за цел да бъде едно от утвърдените дружества в страната. Гаранция за ефективността на работата, освен съвременното техническо и технологично оборудване са натрупаните опит и знания, максимална ангажираност и добрата координация на високо квалифицирания персонал. Ръководният персонал е с висока квалификация и опит. Създадени са условия за повишаване на квалификацията и развитие на възможностите за постигане на по-добри резултати.

Съставянето на годишния финансов отчет е заключителния етап от процеса на счетоводно отчитане на предприятието за отчетната година. Целта на годишното счетоводно приключване е да даде вярно и честно представяне на имущественото и финансово състояние на дружеството и чрез годишния счетоводен отчет да представи на собствениците на предприятието информация за финансовото състояние и паричните потоци. Той показва резултата от дейността на ръководството и ефективността от управлението на предоставените ресурси.

## СТРУКТУРА НА ОСНОВНИЯ КАПИТАЛ

Към 31.12.2019 г., капитала на дружеството е 9 716 592 лв., или 9 716 592 броя обикновени поименни акции, всяка от които с емисионна стойност 1.00 лв.

Към 31.12.2019 г. акционерите са както следва:

| Акционери                                 | Участие | Брой акции | Номинална стойност (лева) |
|-------------------------------------------|---------|------------|---------------------------|
| Община Стара Загора                       | 50%     | 4 858 296  | 4 858 296                 |
| Национална компания индустриални зони ЕАД | 50%     | 4 858 296  | 4 858 296                 |

През 2019 г. в дружеството няма създадени клонове в страната и чужбина.

Към 31.12.2019 г. записаният капитал на Дружеството не е внесен изцяло. Национална компания индустриални зони ЕАД ще заплати 1 358 296 лева в пет годишен срок от вписването на увеличението на капитала.

## УПРАВЛЕНИЕ

Съгласно действащия Търговски закон в България, към 31 декември 2019 г., „Индустриална зона Загоре“ е акционерно дружество с едностепенна система на управление.

Към 31 декември 2019 г., Съветът на директорите се състои от следните членове:

1. Стефан Рашев Шоселов – председател
2. Радослав Славчев Танев – зам.председател
3. Румяна Стефанова Грозева - член

Съгласно изискванията Закона за счетоводство и Търговския закон се представя следната информация:

| ЧЛЕН СД                                            | Стефан Рашев Шоселов | Радослав Славчев Танев | Румяна Стефанова Грозева |
|----------------------------------------------------|----------------------|------------------------|--------------------------|
| Възнаграждения през годината /чл.247ал.2т.1 от ТЗ/ | 6 720 лв.            | 33 600 лв.             | 6 720 лв.                |

|                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                       |                  |                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Придобити, притежавани и прехвърлени от членовете на съвета през годината акции и облигации на дружеството /чл.247ал.2 т.2 от ТЗ/ | не                                                                                                                                                                    | не               | не                                                                                                                                                 |
| Правата на членовете на съвета да придобиват акции и облигации на дружеството /чл.247ал.2 т.3 от ТЗ/                              | не са предвидени                                                                                                                                                      | не са предвидени | не са предвидени                                                                                                                                   |
| Участие на членовете на съвета в дружества /чл.247 ал.2 т.4/ както следва:                                                        | Управител на:<br>„Соколица“ООД;<br>„НОВОТЕХПРОМ“ООД;<br>; „АЛФА-МЕТАЛ“ООД;<br>„ШОСЕЛОВ<br>ЛОГИСТИК“ЕООД;<br>„НОВОТЕХ-АТ“ ЕООД<br>Представяващ:<br>„КРИБ Стара Загора“ |                  | Член на<br>Управителен<br>съвет на<br>директорите<br>„Българска<br>асоциация на<br>агенциите за<br>Регионално<br>развитие и<br>бизнес<br>центрове“ |

Представяващи Дружеството към 31.12.2019 г. са:  
**Радослав Славчев Танев – Изпълнителен директор**

През отчетния период не са сключвани договори от членовете на СД и свързаните с тях лица попадащи в обхвата на чл.240б от Търговския закон.

#### **АНАЛИЗ НА РЕЗУЛТАТИТЕ ЗА ТЕКУЩИЯ И ПРЕДХОДЕН ОТЧЕТЕН ПЕРИОД**

През 2019 и 2018 години усилията на ръководството са насочени към структуриране и подготовка на терените, които ще бъдат предложени за продажба. Промени в устройствения план и други належащи първоначални инвестиции. След съставянето на годишния финансов отчет на „Индустириална зона Загоре“ АД за 2019 година е видно, че дружеството не е генерирало приходи все още, поради което счетоводната загуба преди данъци е в размер на 117 хил. лева /загубата за 2018 година е в размер на 69 хил. лева/. След преобразуване на финансовия резултат данъчната загуба възлиза на 99 хил. лева /данъчната загуба за 2018 година е 66 хил. лева/, а след начисляване на отсрочените данъци балансовата загуба възлиза на 105 хил. лева /62 хил. лева за 2018 година/.

| Вид разход                                | 2019 г.<br>(хил. лв.) | Отн. дял<br>(%) | 2018 г.<br>(хил. лв.) | Отн. дял<br>(%) |
|-------------------------------------------|-----------------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
| Разходи за материали                      | -                     | 0.00            | 1                     | 1.45            |
| Разходи за услуги                         | 25                    | 15.63           | 7                     | 10.14           |
| Разходи за амортизации                    | 4                     | 2.50            | 2                     | 2.90            |
| Разходи за заплати                        | 114                   | 71.25           | 47                    | 68.12           |
| Разходи за социални осигуровки и надбавки | 13                    | 8.12            | 6                     | 8.70            |
| Други разходи                             | 3                     | 1.88            | 5                     | 7.24            |
| Финансови разходи                         | 1                     | 0.62            | 1                     | 1.45            |
| <b>Общо:</b>                              | <b>160</b>            | <b>100%</b>     | <b>69</b>             | <b>100%</b>     |

Най-голям дял в разходите по елементи се пада на разходите за заплати. Следващите по обем за разходите за услуги. Това са основно разходи за начислени данъци по ЗМДТ, консултантски услуги и други.

Начислените през отчетния период разходи за амортизации възлизат на 4 хил. лв. Прилагат се следните полезни срокове на годност на дълготрайните активи:

- Сгради – 25 години;
- Компютри и софтуер – 2 години;
- НДА-патенти, лицензи – 6 години и 8 месеца
- Всички останали амортизуеми активи – 6 години и 8 месеца

През отчетната 2019 г. средносписъчният състав на персонала е 4 човека /2018 година също е 4 човека/.

Към 31.12.2019 г. „Индустириална зона Загоре“ АД – гр. Стара Загора има краткосрочни търговски, данъчни и други вземания в размер на 1 хил. лв. /7 хил. лв. към 31.12.2018 г./ и краткосрочни задължения в размер на 21 хил. лв. /14 хил. лв. към 31.12.2018 г./

Дружеството няма сключени договори през годината, които излизат извън обичайната дейност или да се отклоняват съществено от пазарните условия.

На 11ти март 2020 година Световната Здравна Организация обяви пандемия от корона вирус, а на 13ти март 2020 година българското правителство обяви извънредно положение в страната. Въведени бяха мерки за ограничаване на огнището на зараза, включително ограничаване на трансгранично движение на хора, работа от къщи, временно затваряне на училища, университети, ресторанти, кина, театри, музеи и спортни съоръжения, търговци на дребно с изключение на търговци на дребно на хранителни стоки, магазини за хранителни стоки и аптеки.

Ръководството на Дружеството внимателно анализира потенциалните ефекти от пандемия и ограниченията, наложени от правителството, като очаква намаление на икономическата активност и ликвидност като цяло за икономиката на страната. Дружеството е предприело мерки за ограничаване на ефектите от пандемията, като



Ръководството счита за подходящ принципът на действащо предприятие по отношение на настоящия финансов отчет, тъй като Дружеството разполага с достатъчно ликвидни ресурси за да продължи дейността си в обозримо бъдеще.

Няма други съществени събития, които да са се случили след 31 декември 2019 година, и които да изискват допълнителни корекции и/или оповестявания във финансовите отчети към 31 декември 2019 година.

От съществено значение за анализ и оценка на дейността на предприятието през отчетния период са показателите за ликвидност. Те отразяват способността на предприятието да посреща текущите си задължения през новия отчетен период с достатъчна сигурност и поради това представляват особен интерес за доставчиците и кредиторите.

- Коефициентът за обща ликвидност=краткотрайни активи/краткосрочни задължения =  $7244/21 = 344.95$  (2018г. – 251.21 );
- Коефициентът за бърза ликвидност=краткосрочни вземания, парични средства /краткосрочни задължения =  $2788/21 = 132.76$  (2018г. – 251.21 );
- Коефициентът за незабавна ликвидност = парични средства/краткосрочни задължения =  $2787/21 = 132.71$  (2018г. – 250.71 ).

От стойностите на показателите е видно, че дружеството е в състояние да покрива задълженията си с наличните си активи, когато се касае за общата ликвидност.

През 2019 година дружеството сключи договор и започна изграждане на прилежаща инфраструктура и комуникации към имотите, предназначени за продажба. Предвид тези събития, ръководството счита, че 2020 година ще бъде добра за дружеството по отношение на реализиране на приходи и постигне на по-високи икономически показатели, ако пандемията бъде овладяна в кратки срокове и не успее да попречи дейността по изграждането на инфраструктурата и на бъдещите продажби .

#### **ДЕЙСТВИЯ В ОБЛАСТТА НА НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКАТА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ**

През отчетния период не са извършвани действия в областта на научноизследователската и развойна дейност.

#### **БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ И ПЕРСПЕКТИВИ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО**

„Индустириална зона Загоре“ АД има за цел да създаде и развие добра и динамична бизнес среда, чрез която дружеството ще реализира високи финансови резултати. Зоната продава 11 на брой парцела, с различна големина, до които ще бъдат изградени необходимите комуникации. Друга цел е построяването на административна сграда, в която да бъде ситуиран, както офис на зоната, така и други офиси, които да бъдат отдавани под наем, заведения за бързо хранене, банков клон и други услуги, които ще обхващат и изграждат комфортна среда на работниците и служителите. Продажбата на тези парцели на бъдещи инвеститори следва да предостави възможност за създаването на устойчива бизнес среда в града и да привлече повече инвестиции, което пък от своя страна ще даде възможност за разширяване на Индустириалната зона. Изпълнението на целите открива перспектива за ситуирането на Зоната и града на ключово място на българските и международни пазари.

## РИСКОВИ ФАКТОРИ

Рисковете, свързани с дейността на дружеството могат условно да бъдат разделени на две основни групи:

- ✓ Систематични – произтичащи от общата икономическа и политическа среда и въздействащи върху резултатите от дейността на всички икономически агенти: политически риск, макроикономически риск, валутен риск, инфлационен риск, лихвен риск;
- ✓ Несистематични – произтичащи от характера на дейността, особеностите на отрасъла, в които дружеството оперира: секторен риск, фирмен риск.

### Политически риск

Политическият риск е свързан със стабилността на правителството на страната и с евентуални промени в неблагоприятна посока на водената от него дългосрочна външна и вътрешна икономическа политика.

Изследователите на политическия риск определят световната търговска война, Brexit и цените на петрола като основни рискове, които могат да повлияят на растежа на световната икономика през 2020 година.

Според обзора експертите обръщат специално внимание на взаимоотношенията на САЩ и Китай. Двете страни ще трябва да постигнат взаимно разбирателство по такива ключови проблеми пред развитието на двустранните контакти, като по-голям достъп до пазара, защита на интелектуалната собственост, премахване на ограниченията за износа на нови технологии, киберсигурността и борбата с престъпленията в интернет.

Великобритания изпитва сериозни трудности, свързани както със строгите преговори за излизане от ЕС, така и с риска от вътрешнополитическа криза;

По въпроса за петрола ключов фактор представляват взаимоотношенията между САЩ и Иран, както и действията за съкращаване на петролния добив на страните от Организацията на страните износителки на петрол (ОПЕК) и на страните производителки на петрол, които са извън картела, но са част от формата ОПЕК+.

На фона на нарастващия общ политически риск в ЕС, политическата система в България през отчетната година беше относително стабилна, но все по-уязвима от невъзможността си да се справи с организираната престъпност, корупцията във всички сфери на управлението, както и дългогодишните проблеми в здравеопазването и социалната сфера, всяко от които може да има неблагоприятен ефект върху оперативните резултати, финансовото му състояние, а от там и на цялостната дейност на дружеството

### Макроикономически риск

През 2019 г. България излиза от рисковата група на страните от ЕС с прекомерни макроикономически дисбаланси, но все още се наблюдават оставащи слабости във финансовия сектор въпреки усилията за подобряване на надзора в банковия и небанковия сектор. Реално и сега основният негативен фактор остава финансовият сектор, като без проблемите в него страната би могла да се класира и в групата на страните без дисбаланси.

Другият продължаващ проблем е относително високата корпоративна задължнялост, докато заради спадащата безработица и подобряващите се условия пазарът на труда вече не се разглежда като дисбаланс.

Основните сфери, в които не се вижда достатъчен прогрес, са образованието, здравеопазването и въвеждането на прозрачен механизъм за определяне на минималната работна заплата.

Високи остават и делът на хора в риск от бедност и младежката безработица.

И през текущата година България продължава да работи по приемането ни в ERM II, който предшества влизането в еврозоната.

С неясен ефект върху икономиката в световен мащаб, в следствие на което и върху икономическата ситуация в Р България е регистрираната и обхванала Китай епидемия от „корона вирус – COVID 19“. Евентуалното ѝ разрастване извън пределите на Азия и превръщането на тази епидемия в глобална пандемия би поставило под сериозен риск благоприятното развитие икономиката в световен мащаб и би изправило всички сектори в изключително трудна ситуация и пред огромен риск от икономическа криза на всички нива.

#### **Валутен риск**

Валутният риск е свързан с възможността приходите от дейността на дружеството да бъдат повлияни от промените на валутния курс на лева към други валути.

За България основният валутен риск се съдържа в запазване на режим на паричен съвет при съществуващото ниво на валутния курс от 1,95583 лв. за 1 евро.

В дейността на дружеството не съществува валутен риск, тъй като дружеството извършва всички сделки в лева.

#### **Инфлационен риск**

Систематичният инфлационен риск е вероятността от покачване на инфлацията, измервана чрез динамиката на индекса на потребителските цени, до нива, които ограничават силно ръста на икономиката чрез повишаване на крайните цени на потребление, свиват вътрешното търсене и водят до висока безработица.

Като цяло през изминалата година са поскъпнали почти всички стоки и услуги.

Големият двигател на растежа на цените през годината са горивата, които тръгнаха нагоре в резултат на покачващите се котировки на петрола на международните пазари.

Годишната инфлация към края на декември 2019 година е 3.8%. Това е най-високото ниво на инфлацията от януари 2013 г. насам. Основната причина за рекордната инфлация е поскъпването на месото и плодовете. В рамките на година цените на месото и месните продукти са нараснали с рекордните 16.3%, показват данните на НСИ. Такова повишаване на цените на месото и колбасите не е имало през последните 11 години. Една от причините за поскъпване на месото е африканската чума по свинете, която удари редица ферми през миналата и началото на тази година.

Основен източник на годишното поскъпване продължават да са храните – със 7%. Според данните на НСИ това отново е рекорд – най-голямото повишение на цените на храните от близо 7 години

Прогнозите за инфлацията са предпазливи, защото като малка и отворена икономика България е подвластна на външни ценови ефекти. Очакванията за 2020 г. са годишната инфлация плавно да се забави до 2.00%, за което съществено влияние ще има



прогнозираната динамика на цените на петрола и храните в евро на международните пазари.

#### **Лихвен риск**

Лихвеният риск е свързан с възможността лихвените равнища, при които дружеството финансира своята дейност да се повишат и в резултат приходите на дружеството да се намалят. И през 2019 г. основният лихвен процент запази рекордно ниски нива.

Дружеството управлява риска посредством балансирано използване на различни инструменти за ползване на финансов ресурс.

#### **Секторен риск**

Поражда се от влиянието на технологичните промени в отрасъла върху доходите и паричните потоци, агресивността на мениджмънта, силната конкуренция на външни и вътрешни производители и др.

Комплексните услуги предлагани от дружеството, разкриват както потенциала на мениджмънта, така и стремежа за въвеждане в действие на нови подходи, методики и практики в дейността на дружеството. Това го прави предпочитан квалифициран партньор.

#### **Фирмен риск**

Фирменият риск е свързан с естеството на дейност на дружеството, като за всяко дружество е важно да се възвърнат направените инвестиции.

*Фирменият риск обединява бизнес риска и финансовия риск.*

*Бизнес рискът* се определя от естеството на дейността на дружеството и спецификата на търгуваните стоки и услуги. Този риск се дефинира като несигурност, свързана с получаването на приход, присъщ както за отрасъла, в който дружеството функционира, така и за начина на извършване на услугите.

*Финансовият риск* представлява несигурност за инвеститорите и собствениците в случаите когато фирмата използва привлечени или заемни средства. Финансовият риск показва допълнителна несигурност на кредиторите за получаване на техните вземания. Като основни измерители на финансовия риск се използват показателите за финансова автономност и коефициент на задлъжнялост.

Чрез показателите за финансова автономност и финансова задлъжнялост, показани по-горе в доклада се отчита съотношението между собствени и привлечени средства. Високите стойности на коефициента за автономност и ниските стойности на коефициента на финансова задлъжнялост са добра гаранция за инвеститорите и за самите собственици.

#### **Кредитен риск**

Кредитния риск е свързан с възможността дружеството да се финансира със заемни средства в кратки срокове и на приемливи лихвени нива.

Към настоящия момент дружеството е с висок кредитен рейтинг, няма необслужвани кредити и е с добри пазарни позиции, което предполага запазване на подобрените условия по сключените договори и ново предоговаряне за облекчаване на кредитната тежест и обезпеченията по кредитите.

### Операционен риск

Операционният риск представлява риск от загуба, произтичащ от неадекватни или недобре функциониращи вътрешни процеси, хора, и системи, или от външни събития, които водят до отклонение на действителните от очакваните резултати от дейността. Ефектът се изразява в отрицателен икономически резултат или допълнителни разходи.

Основни източници на операционен риск са персонала, технологични процеси, системи за отчитане на продажбите и някои външни събития.

Дружеството се стреми да ограничава въздействието на основните операционни рискове, като се управлява от специалисти със значителен опит и доказани професионални качества.

Използва сигурни и проверени системи за достъп, обработка и съхранение на информацията. Провежда ефективно обучение на персонала, стреми се да не нарушава установените технологични процеси, указания и вътрешни правила, разработва планове за действие при технологични аварии, природни бедствия, тероризъм, вандализъм и др.

### ОТГОВОРНОСТИ НА РЪКОВОДСТВОТО

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

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на годишния финансов отчет към 31 декември 2019 г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

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

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

14.03.2020 г.  
гр.Стара Загора

Изпълнителен директор.....  
/Радослав Ганев/





## ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

### ДО АКЦИОНЕРИТЕ

### НА „ИНДУСТРИАЛНА ЗОНА ЗАГОРЕ“ АД

### ГР.СТАРА ЗАГОРА

#### Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на „ **ИНДУСТРИАЛНА ЗОНА ЗАГОРЕ** ” АД („Дружеството“), съдържащ счетоводния баланс към 31 декември 2019 г. и отчета за приходите и разходите, отчета за собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и приложение към финансовия отчет, съдържащо обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики и друга пояснителна информация.

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2019г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Националните счетоводни стандарти (НСС), приложими в България.

#### База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международните стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независим финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че



одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

### **Обръщане на внимание**

Обръщаме внимание на пояснително приложение № 21 „Събития след датата на баланса“ към финансовия отчет , което оповестява съществено некоригиращо събитие, свързано с разпространението на пандемията от коронавирус (COVID-19). Нарушаването на обичайната икономическа дейност в България в резултат на COVID-19 може да повлияе неблагоприятно върху операциите на Дружеството. Поради непредсказуемата динамика на COVID-19, на този етап практически е невъзможно да се направи надеждна преценка и измерване на потенциалния ефект на пандемията. Нашето мнение не е модифицирано по отношение на този въпрос.

### **Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него**

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, изготвен от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад върху него.

Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степенята, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай, че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.





## **Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството**

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, по отношение на доклада за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискванията по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС). Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството, приложим в България.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

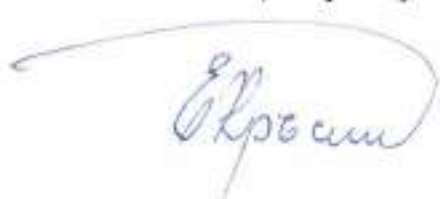
На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

- а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовия отчет, съответства на финансовия отчет;
- б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството;

### **Отговорности на ръководството за финансовия отчет**

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с НСС, приложими в България и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да



ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

### **Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет**

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали длъжници се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали длъжници се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел



изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.

- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигахме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с ръководството, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Регистриран одитор:.....  
/ д.е.с.Елеонора Червенкова/

30.04.2020г.

ул. "Цар Симеон Велики" № 117 вх.Д  
гр.Стара Загора 6000, България





|                                                              |          |
|--------------------------------------------------------------|----------|
| <b>ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ</b>                                       |          |
| <b>БАЛАНС</b>                                                | <b>1</b> |
| <b>ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ</b>                        | <b>2</b> |
| <b>ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИЯ ПОТОК</b>                               | <b>3</b> |
| <b>ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ</b>                           | <b>4</b> |
| <b>ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ</b>                       |          |
| 1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО                                 | 5        |
| 2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО | 6        |
| 3.ПРИХОДИ                                                    | 16       |
| 4. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ                                  | 16       |
| 5. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА                                      | 16       |
| 6. ДРУГИ РАЗХОДИ                                             | 17       |
| 7. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ                                          | 17       |
| 8. ДОХОД НА АКЦИЯ                                            | 18       |
| 9. ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ                             | 18       |
| 10. ДЪЛГОТРАЙНИ НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ                          | 19       |
| 11 . АКТИВИ И ПАСИВИ ПО ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ                     | 20       |
| 12 . МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ                                       | 20       |
| 13. ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ                                           | 20       |
| 14. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ                   | 20       |
| 15.РАЗХОДИ ЗА БЪДЕЩИ ПЕРИОДИ                                 | 21       |
| 16. ОСНОВЕН КАПИТАЛ                                          | 21       |
| 17. ДРУГИ ДЪЛГОСРОЧНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ                             | 21       |
| 18. ДРУГИ КРАТКОСРОЧНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ                            | 21       |
| 19. УСЛОВНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ И АНГАЖИМЕНТИ                         | 22       |
| 20. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА                                 | 22       |
| 21. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА                           | 22       |
| 22. ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ                                     | 23       |
| 23. ДОПЪЛНИТЕЛНИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ                               | 24       |

## БАЛАНС

на

ИНДУСТРИАЛНА ЗОНА ЗАГОРЕ АД - гр.Стара Загора  
към 31.12.2019 г.

| РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ                                                                            | Приложение № | Сума (хил.лв.) |                  | РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ                                            | Приложение № | Сума (хил.лв.) |                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------|------------------|-------------------------------------------------------------------|--------------|----------------|------------------|
|                                                                                                   |              | Текуща година  | Презходна година |                                                                   |              | Текуща година  | Презходна година |
| <b>A. Задължения, по неплатени капитал</b>                                                        | 10           | 1358           | 1358             | <b>A. Собствен капитал</b>                                        |              |                |                  |
| <b>B. Неплатени ( дълготрайни ) активи</b>                                                        |              |                |                  | <b>I. Задължения</b>                                              |              | 9717           | 9717             |
| <b>I. Нематериални активи</b>                                                                     |              |                |                  | <b>II. Неплатени печалби ( загуби ) от минали години, в т.ч.:</b> |              |                |                  |
| 1. Концесии, патенти, лицензи, търговски марки, програмни продукти и други подобни права и активи |              |                |                  | - Неплатени загуби                                                |              | (62)           |                  |
| 2. Предоставени аванси и нематериални активи в процес на изготвяне                                |              |                |                  |                                                                   |              |                |                  |
| <b>Общо по група I :</b>                                                                          | 10           | 6              | 3                | <b>III. Текуща печалба ( загуба )</b>                             |              | (62)           | (62)             |
| <b>II. Дълготрайни материални активи</b>                                                          |              |                |                  | <b>Общо за група II :</b>                                         |              | (105)          | (62)             |
| 1. Земни и сгради, в т.ч.:                                                                        |              |                |                  |                                                                   |              |                |                  |
| - земи                                                                                            |              | 427            | 4757             |                                                                   |              |                |                  |
| - сгради                                                                                          |              | 427            | 4706             |                                                                   |              |                |                  |
| 2. Оборудвания и други                                                                            |              | 1              | 2                |                                                                   |              |                |                  |
| 3. Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изготвяне                      |              | 520            | 30               |                                                                   |              |                |                  |
| <b>Общо по група II :</b>                                                                         | 9            | 948            | 4789             |                                                                   |              |                |                  |
| <b>III. Остатъци дължения</b>                                                                     | 11           | 18             | 7                | <b>Общо за раздел "A" :</b>                                       | 18           | 9550           | 9655             |
| <b>Общо за раздел "B" :</b>                                                                       |              | 972            | 4799             | <b>B. Задължения</b>                                              |              |                |                  |
| <b>IV. Текущи ( краткотрайни ) активи</b>                                                         |              |                |                  | 1. Други задължения, в т.ч.:                                      |              | 26             | 19               |
| A. Материални запаси                                                                              |              | 4456           |                  | до 1 година                                                       | 18           | 21             | 14               |
| Г. Нюти за продажба                                                                               | 12           | 4456           |                  | над 1 година                                                      | 17           | 5              | 3                |
| II. Вземания                                                                                      |              |                |                  | - към персонала, в т.ч.:                                          | 18.1         | 15             | 3                |
| 1. Други вземания                                                                                 |              | 1              | 7                | до 1 година                                                       | 18.2         | 15             | 3                |
| <b>Общо по група II :</b>                                                                         | 13           | 1              | 7                | - осигурителни задължения, в т.ч.:                                | 18.3         | 4              | 2                |
| <b>III. Парични средства, в т.ч.:</b>                                                             |              |                |                  | до 1 година                                                       |              | 4              | 2                |
| - в брой                                                                                          |              | 1              |                  | - дължими задължения, в т.ч.:                                     | 18.3         | 1              | 7                |
| - в безсрочни сметки (депозити)                                                                   |              | 2786           | 3510             | до 1 година                                                       |              | 1              | 7                |
| <b>Общо по група III :</b>                                                                        | 14           | 2787           | 3510             | <b>Общо за раздел "B" , в т.ч. :</b>                              |              | 26             | 19               |
| <b>Общо за раздел "B" :</b>                                                                       |              | 7244           | 3517             |                                                                   |              | 21             | 14               |
| <b>Г. Разходи за бъдещи периоди</b>                                                               |              |                |                  |                                                                   |              | 5              | 5                |
| <b>СУМА НА АКТИВА ( A+B+G )</b>                                                                   | 18           | 9576           | 9674             | <b>СУМА НА ПАСИВА ( A+B )</b>                                     |              | 9576           | 9674             |

Дата на съставяне: 14.03.2020 г.

Съставител: / Тихомир Коста /

/ Раздослав Тана /



ЗАВЕРИЛ

30 APR 2020

0187  
Червенкова  
Евдочка  
Регистриран администратор

**ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ**  
на  
**ИНДУСТРИАЛНА ЗОНА ЗАГОРЕ АД - гр.Стара Загора**  
за 2019 година

| РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ                                                                           | Прочисление | Сума (млн.лв.) | Сума (млн.лв.) | РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ                           | Прочисление | Сума (млн.лв.) | Сума (млн.лв.)  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------|----------------|--------------------------------------------------|-------------|----------------|-----------------|
|                                                                                                  | №           | Текуща година  | Текуща година  |                                                  | №           | Текуща година  | Предишна година |
| <b>A. РАЗХОДИ</b>                                                                                |             |                |                | <b>A. ПРИХОДИ</b>                                |             |                |                 |
| 1. Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т.ч.:                                       |             | 25             | 8              | 1. Други приходи                                 | 3           | 43             |                 |
| а) суровини и материали                                                                          | 4           | 25             | 7              | в) приходи от дивиденди                          |             | 43             |                 |
| б) външни услуги                                                                                 | 5           | 177            | 53             | Общи приходи от оперативна дейност (1)           |             | 43             |                 |
| 2. Разходи за персонал, в т.ч.:                                                                  |             | 114            | 47             |                                                  |             |                |                 |
| а) разходи за външнонаемни                                                                       |             | 13             | 5              |                                                  |             |                |                 |
| б) разходи за осигуровки, в т.ч.:                                                                |             | 10             | 5              |                                                  |             |                |                 |
| в) осигуровки, свързани с пенсиите                                                               | 8,10        | 4              | 2              |                                                  |             |                |                 |
| 3. Разходи за амортизации и обезпечения, в т.ч.:                                                 |             | 4              | 2              |                                                  |             |                |                 |
| а) разходи за амортизации и обезпечения на дълготрайни материални и нематериални активи, в т.ч.: |             | 4              | 2              |                                                  |             |                |                 |
| в) разходи за амортизации                                                                        | 8           | 3              | 5              |                                                  |             |                |                 |
| 4. Други разходи                                                                                 |             | 159            | 68             |                                                  |             |                |                 |
| (Общо разходи за оперативна дейност: 1 + 2 + 3 + 4)                                              |             | 1              | 1              | 2. Зауба от обичайната дейност                   | 7           | 117            | 69              |
| 5. Разходи за дивиденди и други финансови разходи                                                |             | 1              | 1              | Общи приходи                                     |             | 43             |                 |
| Общо финансови разходи (5)                                                                       |             | 160            | 69             | 3. Системна загуба (обща прилика - обща разлика) | 7           | 117            | 69              |
| Общо разходи (1+2+3+4+5)                                                                         | 3,11        | (123)          | (13)           | 4. Зауба (2 + раз 6 от Раздел A)                 | 7           | 105            | 62              |
| 6. Разходи за данъци от печалба                                                                  |             | 148            | 62             | Всичко (Общо приходи + 4)                        |             | 148            | 62              |
| Всичко (Общо разходи+6)                                                                          |             |                |                |                                                  |             |                |                 |

Дата на съставяне: 14.01.2020 г.

Съставител:

Ръководител:

Съставител:

Ръководител:

**ЗАВЕРИЛ**

30 APR 2020

0187  
Елеонора  
Червенкова  
Регистриран одитор





# ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ ПО ПРЕКИЯ МЕТОД

на

ИНДУСТРИАЛНА ЗОНА ЗАГОРЕ АД - гр.Стара Загора

за 2019 година

( в хил.лв. )

| Наименование на паричните потоци                                        | Приложение № | Текущ период |            |              | Предходна година |           |             |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|------------|--------------|------------------|-----------|-------------|
|                                                                         |              | Постъпления  | Плащания   | Нетен поток  | Постъпления      | Плащания  | Нетен поток |
| <b>А. Парични потоци от основна дейност</b>                             |              |              |            |              |                  |           |             |
| Други парични потоци от основната дейност                               |              | 1            | 2          | 3            | 4                | 5         | 6           |
| Парични потоци, свързани с търговски контрагенти                        |              | 119          | 22         | 97           |                  |           |             |
| Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения                       |              |              | 610        | (610)        | 2                | 17        | (15)        |
| Парични потоци, свързани с зехла, комисионни, дивиденди и други подобни |              |              | 114        | (114)        |                  | 41        | (41)        |
| Парични потоци, свързани с зехла, комисионни, дивиденди и други подобни |              |              | 1          | (1)          |                  |           |             |
| <b>Всичко парични потоци от основната дейност ( А )</b>                 |              | <b>119</b>   | <b>747</b> | <b>(628)</b> | <b>2</b>         | <b>58</b> | <b>(56)</b> |
| <b>Б. Парични потоци от инвестиционна дейност</b>                       |              |              |            |              |                  |           |             |
| Парични потоци, свързани с дълготрайни активи                           |              |              | 95         | (95)         |                  | 34        | (34)        |
| <b>Всичко парични потоци от инвестиционната дейност ( Б )</b>           |              |              | <b>95</b>  | <b>(95)</b>  |                  | <b>34</b> | <b>(34)</b> |
| <b>В. Парични потоци от финансов дейност</b>                            |              |              |            |              |                  |           |             |
| Парични потоци от емитиране и обратно придобиване на ценни книжа        |              |              |            |              | 3600             |           | 3600        |
| <b>Всичко парични потоци от финансовата дейност ( В )</b>               |              |              |            |              | <b>3600</b>      |           | <b>3600</b> |
| <b>Г. Изменение на паричните средства през периода ( А + Б + В )</b>    |              |              |            | <b>(723)</b> |                  |           | <b>3510</b> |
| Д. Парични средства в началото на периода                               | 14           |              |            | 3510         |                  |           | -           |
| Е. Парични средства в края на периода                                   | 14           |              |            | 2787         |                  |           | 3510        |

Дата на съставяне: 14.03.2020 г.

ЗАВЕРИЛ

30 APR 2020

0187 Елеонора Червенкова  
Регистриран одитор

Съставител :

/Тихомир Косев/

Ръководител :

/Раздослав Танев/



**ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ**  
на  
**ИНДУСТРИАЛНА ЗОНА ЗАГОРЕ АД - гр.Стара Загора**  
за 2019 година

| ПОКАЗАТЕЛИ                                   |                     |                                        |      |                            | (в злв./лв.)            |
|----------------------------------------------|---------------------|----------------------------------------|------|----------------------------|-------------------------|
|                                              | Записки<br>капитала | Финансов резултат от минимален годишен |      | Текуща печалба /<br>загуба | Общ собствен<br>капитал |
|                                              |                     | Непокривта загуба                      |      |                            |                         |
| 1. Сума в началото на отчетния период        | 9717                |                                        |      | (62)                       | 9655                    |
| 2. Финансов резултат за текущия период       |                     |                                        |      | (105)                      | (105)                   |
| 3. Покриване на загуба                       |                     |                                        | (62) | 62                         |                         |
| Собствен капитал към края на отчетния период | 9717                |                                        | (62) | (105)                      | 9550                    |

Дата на съставяне: 14.03.2020 г.

Съставител:

Ръководител:

**ЗАВЕРИЛ**

30 APR 2020

0187  
Елена Червенкова  
Регистриран одитор



## **1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО**

“Индустриална зона Загоре” АД е регистрирано в Агенцията по вписванията на 08.05.2018 година с ЕИК 205101934. Дружеството е със седалище и адрес на управление гр. Стара Загора, ул. “Цар Симеон Велики” № 107.

### **1.1. Собственост и управление**

“Индустриална зона Загоре” е акционерно дружество, регистрирано съгласно изискванията на Търговския закон.

Към 31 декември 2019 г. разпределението на акционерния капитал на дружеството е както следва:

- |                          |        |
|--------------------------|--------|
| 1. “Община Стара Загора” | - 50 % |
| 2. “НК Индустрални зони” | - 50 % |

“Индустриална зона Загоре” АД има едностепенна система на управление. Дружеството се представлява и управлява от Радослав Славчев Танев - Изпълнителен директор.

Към 31.12.2019 г. общият брой на персонала в дружеството е 4 работници и служители.

### **1.2. Предмет на дейност**

Предметът на дейност на Дружеството през 2019 г. включва следните видове операции и сделки: 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, за която няма изрична законова забрана.

### **1.3. Структура на Дружеството**

“Индустриална зона Загоре” АД няма разкрити клонове и представителства.

### **1.4. Основни показатели на стопанската среда**

Основните показатели на стопанската среда, които оказват влияние върху дейността на дружеството за периода 2015 – 2019 г. са представени в таблицата по-долу:



| Показател*                                       | 2019    | 2018    | 2017    | 2016    | 2015    |
|--------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| БВП в млн. лева                                  | 118.669 | 107.925 | 101.043 | 94.130  | 88.575  |
| Реален темп на изменение на БВП                  | 3.4%    | 3.1%    | 3.8%    | 3.9%    | 3.5%    |
| Инфлация за годината (база-м.12 предх.год)       | 3.1%    | 2.7%    | 2.10%   | 0.1%    | -0,4%   |
| Валутен курс на щатския долар в края на годината | 1.74099 | 1.70815 | 1.63081 | 1.85545 | 1.79007 |
| Основен лихвен процент в края на годината        | 0.00%   | 0.00%   | 0.00%   | 0.00%   | 0.01%   |
| Безработица (база-м.12 )                         | 5.9%    | 6.1%    | 7.1%    | 8 %     | 10 %    |

\*Ревизиран данни

източник НСИ, БНБ, Агенция по заетостта

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

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

Финансовият отчет на "Индустриална зона Загоре" АД е изготвен в съответствие с Националните счетоводни стандарти и действащия Закон за счетоводството, последната промяна на който е обнародвана в ДВ бр. 98 от 06.12.2019 г.

Изготвянето на отчета за 2019 г. е съобразено с направените промени в Закона за счетоводството.

Дружеството води своите счетоводни регистри в български лева (BGN) и изготвя своите официални финансови отчети в съответствие с българското счетоводно и данъчно законодателство. Данните в годишния финансов отчет (ГФО) са представени в хил. лв.

Настоящият годишен финансов отчет е изготвен при спазване на принципа за действащо предприятие.

### **2.2. Сравнителни данни**

Дружеството представя сравнителна информация за един предходен период.

Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година.

### **2.3. Функционална валута и признаване на курсови разлики**

Функционалната валута на дружеството е лева, доколкото основните му операции (продажби и доставки на материали) се реализират първично номинирани в лева. Отчетната валута на представяне е българският лев.

При първоначално признаване, сделка в чуждестранна валута се записва директно в отчетната валута, доколкото двете валути са свързани с фиксиран по закон курс, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс спрямо лева към момента на сделката или операцията.

Паричните средства, вземанията и задълженията, като монетарни отчетни обекти, деноминирани в чуждестранна валута се представят в отчетната валута като се прилага обменния курс, публикуван от БНБ за последния работен ден на съответния месец. Към 31 декември те се оценяват и представят в български лева като се използва заключителният обменен курс на БНБ.

Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на сделки в чуждестранна валута, или отчитането на сделки в чуждестранна валута по курсове, които са различни, от тези, по които първоначално са били признати, се включват в отчета за приходи и разходи (в печалбата или загубата за годината) в момента на възникването им, като се третираят като финансови приходи/разходи.

#### **2.4. Приходи**

Приходите в Дружеството се признават на база принципа за начисляване и до степента, до която стопанските изгоди се придобиват от Дружеството и доколкото приходите могат надеждно да се измерят.

При продажбите на материални запаси приходите се признават, когато всички съществени рискове и ползи от собствеността на стоките преминават в купувача.

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.

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

Получените правителствени дарения и помощи се признават като приходи в съответствие с изискванията на *СС 20 Отчитане на правителствени дарения и оповестяване на правителствена помощ*.

#### **2.5. 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.

Финансовите разходи се включват в отчета за приходи и разходи (в печалбата или загубата за годината), когато възникнат, и се състоят от: лихвени разходи, вкл. банкови такси и други преки разходи по кредити и банкови гаранции, курсови разлики от разчитане и преоценка на валутни позиции.

## 2.6. Имоти, машини и оборудване

Имотите, машините и оборудването (дълготрайни материални активи) са представени във финансовия отчет по историческа цена на придобиване (себестойност), намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка.

### *Първоначално оценяване*

При първоначалното си придобиване имотите, машините и оборудването се оценяват по *цена на придобиване (себестойност)*, която включва покупната цена, митническите такси и всички други 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, невъзстановяеми данъци и др.

Дружеството е определило стойностен праг от **700,00 лв.**, под който придобитите активи независимо, че притежават характеристиката на дълготраен актив, се третираат като текущ разход в момента на придобиването им.

### *Последващо оценяване*

След първоначално признаване като актив за последваща балансова оценка на имотите, машините и оборудването и съгласно СС 16 се отчита цената на придобиване (себестойността), намалена с начислените амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

### *Методи на амортизация*

Дружеството използва линеен метод на амортизация на имотите, машините и оборудването. Амортизирането на активите започва, когато те са на разположение за употреба. Земята не се амортизира. Ползният живот по групи активи е определен в съответствие с: физическото износване, спецификата на оборудването, бъдещите намерения за употреба и с предполагаемото морално остаряване и е както следва:

- Сгради – 25 г.;
- Компютри – 2 г.

При завеждане на активите в данъчния амортизационен план са спазени данъчни амортизационни норми по видове активи, както следва:

- Сгради – 4 %;
- Компютри – 50 %

В дружеството няма дълготрайни активи, които са напълно амортизирани и продължават да се ползват в дейността му.

Определеният срок на годност на дълготрайните активи се преглежда в края на всеки отчетен период и при установяване на значителни отклонения спрямо бъдещите очаквания за срока на



използването на активите, същият се коригира перспективно.

През отчетния период не е променен метода на амортизация на дълготрайните активи.

При отчитане на дълготрайните материални активи са спазвани изискванията на СС № 4 "Отчитане на амортизацията" и СС № 16 "Дълготрайни материални активи".

#### ***Последващи разходи***

Разходите за ремонти и поддръжка се признават за текущи в периода, през който са направени. Извършени последващи разходи, свързани с имоти, машини и оборудване, които имат характер на подмяна на определени възлови части и агрегати или на преустройство и реконструкция, се капитализират към балансовата стойност на съответния актив и се преразглежда остатъчният му полезен живот към датата на капитализация.

#### ***Обезценка на активи***

Балансовите стойности на имотите, машините и оборудването подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че те биха могли да се отличават 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 изписва до възстановимата стойност на активите. Възстановимата стойност на дълготрайните материални активи е по-високата от двете: справедлива стойност без разходи за продажба или стойност при употреба. Загубите от обезценка се отчитат в отчета за приходи и разходи (в печалбата или загубата за годината).

#### **2.7. Нематериални дълготрайни активи**

Нематериалните активи са представени в баланса по цена на придобиване (себестойност), намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка. В техния състав са включени лицензи за ползване на програмни продукти, изработен интернет сайт и разходи по придобиване на права върху търговска марка.

В дружеството се прилага линеен метод на амортизация на нематериалните активи при определен полезен живот, както следва:

- Програмни продукти – 2 години
- Други нематериални активи – 6 години и 8 месеца

При завеждане на активите в данъчния амортизационен план са спазени данъчни амортизационни норми по видове активи, както следва:

- Програмни продукти – 50 %
- Други нематериални активи – 15%

Балансовата стойност на нематериалните дълготрайни активи подлежи на преглед за обезценка, когато са налице събития, или промени в обстоятелствата, които посочват, че балансовата стойност би могла да надвишава възстановимата им стойност. Тогава обезценката се включва като разход в отчета за приходи и разходи (в печалбата или загубата за годината).

## 2.8. Инвестиционни имоти

**Инвестиционен имот** - имот (земя или сграда, или част от сграда, или и двете), държан (от собственика или от наемателя по финансов лизинг) по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличаване на стойността на капитала, или и за двете, отколкото за:

- използване при производството на продукция или оказването на услуги;
- доставката на материали, стоки или услуги;
- за административни цели;
- от персонала - независимо дали персоналот плаща наем по пазарни цени;
- продажба в рамките на икономическата дейност на предприятието.

Предприятието класифицира имотите според предполагаемото им предназначение като:

- ✓ **Ползвани в дейността имоти** - отчитат се като дълготрайни материални активи по реда на СС 16 - Дълготрайни материални активи, независимо от това, дали се изграждат, или разработват.
- ✓ **Имоти за продажба** - отчитат се като следните видове материални запаси:
  - стоки, когато са закупени с цел последваща продажба, без разработване - отчитат се по реда на СС 2 - Стоково-материални запаси;
  - доставки и впоследствие стоки, когато са закупени с цел последваща продажба, след разработване - отчитат се по реда на СС 2 - Стоково-материални запаси;
  - незавършено производство, когато се изграждат с цел последваща продажба или се разработват от името на трета страна, отчитат се по реда на СС 11 - Договори за строителство;
  - продукция, когато са изградени и се очаква последващата им продажба - отчитат се по реда на СС 2 - Стоково-материални запаси.

Инвестиционните имоти се отчитат като дългосрочни финансови активи, с изключение на:

- изгражданите имоти, които се отчитат по начин, идентичен на начина за ползваните дейността имоти, независимо от това, че предполагаемото им предназначение може да бъде като инвестиционни имоти;
- разработваните имоти (без разработваните инвестиционни имоти), които се отчитат по начин, идентичен на начина за ползваните в дейността имоти, независимо от това, че разработването може да е с цел да станат инвестиционни имоти.

**Първоначалното оценяване** на инвестиционен имот се извършва по неговата цена на придобиване. Разходите по сделката следва да се включат в първоначалната оценка.

**Последващи разходи**, свързани с инвестиционен имот, които могат надеждно да бъдат измерени и съотнесени към инвестиционния имот, се отразяват като увеличение на балансовата му стойност, когато водят до увеличаване на очакваните икономически изгоди спрямо първоначално предвидените. Такива са разходите, които водят до:

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

Всички други последващи разходи трябва да бъдат признати като текущи разходи за периода, през който са понесени.

Предприетието е избрало модела на цената на придобиване като своя счетоводна политика, която се прилага към всеки от инвестиционните имоти при последващо оценяване след първоначално придобиване. При прехвърлянията между инвестиционни имоти, имоти, ползвани от собственика, и стоково-материални запаси не се променя балансовата стойност на прехвърляния имот и не се променя стойността на този имот за целите на оценяването или оповестяването.

През отчетния период е извършено преобразуване на инвестиционните имоти в материални запаси.

Към датата на годишния финансов отчет дружеството не е встъпило в договорни отношения за продажба на тези имоти.

Притежаваните поземлени имоти са предназначени за:

- ✓ *Ползвани в дейността имоти* – представени в групата на дълготрайните активи;
- ✓ *Имоти за продажба* – представени в групата на материалните запаси.

## **2.9. Материални запаси**

Материалните запаси включват материали, имоти предназначени за продажба, незавършено производство и стоки. В себестойността на материалните запаси се включват разходите по закупуването или производството им, преработката и други преки разходи, свързани с доставката им. Финансовите разходи не се включват в стойността на материалните запаси. Към края на всеки отчетен период материалните запаси се оценяват по по-ниската от себестойността им и тяхната нетна реализуема стойност. Сумата на всяка обезценка на материалните запаси до нетната им реализуема стойност се признава като разход за периода на обезценката.

Нетната реализуема стойност представлява очакваната продажна цена на материалните запаси, намалена с очакваните разходи по продажбата. В случай, че материалните запаси са били вече обезценени до нетната им реализуема стойност и в последващ отчетен период се окаже, че условията довели до обезценката не са вече налице, то се възприема новата им нетна реализуема стойност. Сумата на възстановяването може да бъде само до размера на балансовата стойност на материалните запаси преди обезценката. Възстановяването изцяло или частично на предишното намаление на отчетната стойност се отчита като увеличение на стойността на съответните стоково-материални запаси и като други текущи приходи. При продажба на материалните запаси тяхната балансова стойност се признава като разход в периода, в който е признат съответният приход.



#### 2.10. Търговски и други вземания

Търговските вземания в лева се представят и отчитат по стойността на оригинално издадената фактура, намалена с размера на обезценката за несъбираеми суми. Вземанията деноминирани в чуждестранна валута са оценени в лева по курса на Българска народна банка в деня на възникването им, като са преоценени по централния курс на БНБ към 31.12.2019 г. и намалени с размера на обезценката за несъбираеми вземания.

Приблизителната оценка за съмнителни и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума съществува висока несигурност. Несъбираемите вземания се обезценяват изцяло, когато това обстоятелство се установи. Несъбираемите вземания се изписват, когато правните основания за това настъпят.

#### 2.11. Пари и парични еквиваленти

Паричните средства и еквиваленти включват касовите наличности, разплащателните сметки.

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%);
- Покупките на имоти, машини, съоръжения и оборудване са представени **нетно** от ДДС, като плащането за ДДС е представено в оперативната дейност на ред "Плащания на доставчици";
- Лихвите по получени банкови кредити са включени като плащане към финансова дейност;

#### 2.12. Задължения към доставчици и други задължения

Задълженията към доставчици и другите текущи задължения в лева 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. Задълженията деноминирани в чуждестранна валута са оценени в лева по курса на Българска народна банка в деня на възникването им, като са преоценени по централния курс на БНБ към 31.12.2019 г.

#### 2.13. Пенсионни и други задължения към персонала по социалното и трудово законодателство

Трудовите и осигурителни отношения с работниците и служителите в дружеството се основават на разпоредбите на Кодекса на труда и на разпоредбите на действащото осигурително законодателство.

Основно задължение на работодателя 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 по чл. 6, ал. 3 от Кодекса за социално осигуряване (КСО). Общият размер на вноската за фонд "Пенсии", ДЗПО, фонд "ОЗМ", фонд "Безработица" и здравно осигуряване през 2018, 2019 и 2020г. за работещите при условията на трета категория труд, каквито са заетите в дружеството, е както следва:

- за периода 01.01.2018 г. – 31.12.2018 г. - 32.3% (от които 18.52% ще са за сметка на работодател);
- за периода 01.01.2019 г. – 31.12.2019 г. - 32.3% (от които 18.52% ще са за сметка на работодател);
- за периода 01.01.2020 г. – 31.12.2020 г. - 32.3% (от които 18.52% ще са за сметка на работодател);

В допълнение, изцяло за своя сметка работодателят прави осигурителна вноска за фонд "ТЗПБ", която е диференцирана за различните предприятия от 0.4% до 1.1% в зависимост от икономическата дейност на предприятието, като за дружеството е 1.1 %.

Осигурителната вноска, която е изцяло за сметка на работодателя ( фонд "ТЗПБ") е в същия размер, както през 2018г.

Осигурителните и пенсионни планове, прилагани от дружеството в качеството му на работодател, се основават на българското законодателство и са планове с 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.

Съгласно разпоредбите на Кодекса на труда (КТ), работодателят има задължение да изплати при прекратяване на трудовия договор обезщетения за:

- неспазено предизвестие - брутно трудово възнаграждение за един месец;
- поради закриване на предприятието или на част от него, съкращаване в щата, намаляване на обема на работа и спиране на работа за повече от 15 дни и др. – не повече от една брутна месечна работна заплата;
- при прекратяване на трудовия договор поради болест – обезщетение в размер на брутно трудово възнаграждение за два месеца, ако има най-малко пет години трудов стаж и през последните пет години не е получавал обезщетение на същото основание;

- при пенсиониране – от 2 до 6 брутни месечни работни заплати според трудовия стаж в дружеството;
- за неизползван платен годишен отпуск - за съответните години за времето, което се признава за трудов стаж.

След изплащането на посочените обезщетения за работодателя не произтичат други задължения към работниците и служителите.

#### ***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 персоналот е положил труд за тях, или е изпълнил необходимите условия) се признават като разход в отчета за приходите и разходите 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 удържки) 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 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 осигуряване, които работодателят дължи върху тези суми

#### ***Дългосрочни доходи при пенсиониране***

Съгласно Кодекса на труда дружеството е задължено 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 месечни работни заплати към датата на прекратяване на трудовото правоотношение. По своите характеристики тези схеми представляват планове с 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 приходите и разходите (в печалбата или загубата за годината).

Към датата на годишния финансов отчет дружеството не е възложило актюерска оценка и съответно не е начислило задължения за дългосрочни доходи на персонала.

## 2.14. Акционерен капитал и резерви

“Индустрална зона Загоре” е акционерно 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 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 регистъра акции.

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

1. 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;
2. средствата, получени над номиналната стойност на акциите при издаването им (премиен резерв);
3. 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.

## 2.15. Данъци върху печалбата

Текущите данъци върху печалбата са определени в съответствие с изискванията на българското данъчно законодателство – Закона за корпоративното подоходно облагане. Номиналната данъчната ставка за 2019 г. е 10 % (2018 г. - 10%).

### Отсрочени данъци върху печалбата

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.

Отсрочените данъчни активи се признават за всички намаляеми временни разлики и за неизползваните данъчни загуби, до степеня, 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 разлики, породени от първоначално признаване на актив или пасив, който не е засегнал счетоводната или данъчната печалба (загуба) към датата на операцията.

Балансовата стойност на всички отсрочени данъчни активи се преглежда на всяка дата на финансовия отчет и се редуцира до степеня, до която е вероятно те да се проявят обратно и да се генерира достатъчно облагаема печалба или да се появят 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 ставката за 2020 г. – 10% (2018г.: 10% - за 2019г.).

#### 2.16. Доходи на акция

Доходът на акция е изчислен, като нетната печалба за периода, подлежаща на разпределение между притежателите на акции (емитирани са само обикновени акции) е разделена на броя акции.

### ПРИЛОЖЕНИЯ

#### 3.ПРИХОДИ

През месец октомври 2019 година дружеството получава безвъзмездно дарение от Община Стара Загора /акционер/ под формата на земи, които са необходими за цялостното изграждане на парцелите, предназначени за продажба и съпътстващата им инфраструктура. Дарението е оценено по пазарна стойност.

#### 4. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

Разходите за външни услуги включват:

|                      | 2019<br>BGN '000 | 2018<br>BGN '000 |
|----------------------|------------------|------------------|
| Данъци и такси       | 15               | 6                |
| Консултантски услуги | 3                | -                |
| Одит                 | 3                | -                |
| Абонаменти           | 1                | -                |
| Правни услуги        | 1                | -                |
| Други                | 2                | 1                |
| <b>Общо</b>          | <b>25</b>        | <b>7</b>         |

#### 5. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

Разходите за персонала включват:

|                                | 2019<br>BGN '000 | 2018<br>BGN '000 |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Разходи за възнаграждения      | 114              | 47               |
| Разходи за осигурителни вноски | 13               | 6                |
| <b>Общо</b>                    | <b>127</b>       | <b>53</b>        |

Разходите за възнаграждения включват:

|                                          | 2019<br>BGN '000 | 2018<br>BGN '000 |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| Възнаграждения по договори за управление | 51               | 28               |
| Хонорари по граждански договори          | 50               | 12               |
| Възнаграждения по трудови договори       | 13               | 7                |
| <b>Общо</b>                              | <b>114</b>       | <b>47</b>        |

6. ДРУГИ РАЗХОДИ

|                                   | 2019<br>BGN '000 | 2018<br>BGN '000 |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Командировки                      | 1                | 3                |
| Представителни разходи            | 1                | 1                |
| Документално необосновани разходи | -                | 1                |
| Дарение                           | 1                | -                |
| <b>Общо</b>                       | <b>3</b>         | <b>5</b>         |

7. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ

През 2019 година дружеството приключва на счетоводна загуба преди данъчно облагане в размер 117 хил. лв. /загуба 69 хил. лв. за 2018 г./

Във връзка с изпълнение на изискванията на ЗКПО печалбата е преобразувана както следва :

**В увеличение :**

|                                                           |                 |
|-----------------------------------------------------------|-----------------|
| • Счетоводни амортизации                                  | 4 х. лв.        |
| • Счетоводна балансова стойност на отписани активи от САП | 49 х. лв.       |
| • Разходи ,представляващи доходи ФЛ/чл.42,ал.1,5 и 8/     | 14 х. лв.       |
| • Разходи по компенсируеми отпуски                        | 5 х. лв.        |
| • Дарение                                                 | 1 х.лв.         |
| <b>Общо</b>                                               | <b>73 х.лв.</b> |

**В намаление**

|                                                        |                 |
|--------------------------------------------------------|-----------------|
| • Данъчни амортизации                                  | 4 х. лв.        |
| • Данъчна балансова стойност на отписани активи от ДАП | 49 х.лв.        |
| • Признаване на непризнати разходи по чл.42 ал.3 и 6   | 2 х.лв.         |
| <b>Общо</b>                                            | <b>55 х.лв.</b> |

В резултат на преобразуването данъчната загуба възлиза на 99 хил. лв. /65 хил. лв. за 2018 г./

В разходи за данъци е отчетено изменение на отсрочени данъци в размер на /12х.лв./.

Така балансовата загуба възлиза на 105 хил.лв. /62 хил. за 2018 г./

Ръководството счита , че през следващата отчетна година, със започване на основната дейност ще бъдат сключени и изпълнени договори с контрагенти и ще се реализират необходимите приходи, чрез които дружеството да компенсира отрицателният финансов резултат натрупан до момента.

## **8. ДОХОД НА АКЦИЯ**

През 2018 г. и 2019 г. не е реализиран доход, тъй като дружеството приключва периода на загуба.

## **9. ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ**

|                                           | <i>Земли и сгради</i>    |                          | <i>Машина, съоръжения и оборудване</i> |                          | <i>Предоставени аванси и разходи за придобиване на ДМА</i> |                          | <i>Общо</i>              |                          |
|-------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                           | <i>2019<br/>BGN '000</i> | <i>2018<br/>BGN '000</i> | <i>2019<br/>BGN '000</i>               | <i>2018<br/>BGN '000</i> | <i>2019<br/>BGN '000</i>                                   | <i>2018<br/>BGN '000</i> | <i>2019<br/>BGN '000</i> | <i>2018<br/>BGN '000</i> |
| <b>Отчетна стойност</b>                   |                          |                          |                                        |                          |                                                            |                          |                          |                          |
| Салдо на 1 януари                         | 4758                     |                          | 3                                      |                          | 30                                                         |                          | 4791                     |                          |
| Придобити                                 | 427                      | 4758                     |                                        | 3                        | 623                                                        | 30                       | 1050                     | 4791                     |
| Преоценка                                 |                          |                          |                                        |                          |                                                            |                          |                          |                          |
| Отписани                                  | (4758)                   |                          |                                        |                          | (133)                                                      |                          | (4891)                   |                          |
| Салдо на 31 декември                      | 427                      | 4758                     | 3                                      | 3                        | 520                                                        | 30                       | 950                      | 4791                     |
| <b>Набрано изхавяване</b>                 |                          |                          |                                        |                          |                                                            |                          |                          |                          |
| Салдо на 1 януари                         | 1                        |                          | 1                                      |                          |                                                            |                          | 2                        |                          |
| Начислена амортизация за годината, в т.ч. | 2                        | 1                        | 1                                      | 1                        |                                                            |                          | 3                        | 2                        |
| Преоценка                                 |                          |                          |                                        |                          |                                                            |                          |                          |                          |
| Отписана амортизация                      | (3)                      |                          |                                        |                          |                                                            |                          | (3)                      |                          |
| Салдо на 31 декември                      | -                        | 1                        | 2                                      | 1                        |                                                            |                          | 2                        | 2                        |
| <b>Балансова стойност на 31 декември</b>  | <b>427</b>               | <b>4757</b>              | <b>1</b>                               | <b>2</b>                 | <b>520</b>                                                 | <b>30</b>                | <b>948</b>               | <b>4789</b>              |

Настоящият ГФО от стр.1 до стр.24 е одобрен и подписан от името на СД на 14.03.2020 г.

Към 31.12.2019 г. дълготрайните материални активи на Дружеството включват земи на стойност 427 х. лв.

Към края на периода няма напълно амортизираните ДМА, които се ползват в дейността на дружеството.

Към 31.12.2019 г. разходите за придобиване на дълготрайни активи са в размер на 35х.лв. , а предоставените аванси за придобиване на ДА са 485х.лв.

През 2019 година дружеството финализира дейността по промените в ПУП, която започна през 2018 година. Съгласно проведена обществена поръчка за избор на строител, същият е избран и стартира строителство на прилежаща инфраструктура и комуникации към проектираната индустриална зона. Парцелите, които дружеството е обособило и определило за продажба са рекласифицирани като „Имоти за продажба“ в баланса на дружеството към 31.12.2019 година (виж. т. 12)

#### **10. ДЪЛГОТРАЙНИ НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ**

|                                               | Софтуер<br>BGN '000 | Други ДМА<br>BGN '000 | Предоставени<br>аванси и разходи<br>за придобиване на<br>ДМА<br>BGN '000 | Общо<br>BGN '000 |
|-----------------------------------------------|---------------------|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>Отчетна стойност:</b>                      |                     |                       |                                                                          |                  |
| Салдо на 1 януари 2019                        | 1                   | -                     | 2                                                                        | 3                |
| Постъпили                                     | -                   | 6                     | 3                                                                        | 9                |
| Излезли                                       | -                   | -                     | (5)                                                                      | (5)              |
| <b>Салдо на 31 декември 2019</b>              | <b>1</b>            | <b>6</b>              | <b>-</b>                                                                 | <b>7</b>         |
| <b>Натрупана амортизация:</b>                 |                     |                       |                                                                          |                  |
| Салдо на 1 януари 2019                        | -                   | -                     | -                                                                        | -                |
| Амортизация за периода                        | 1                   | -                     | -                                                                        | 1                |
| Амортизация на излезлите                      | -                   | -                     | -                                                                        | -                |
| <b>Салдо на 31 декември 2019</b>              | <b>1</b>            | <b>-</b>              | <b>-</b>                                                                 | <b>1</b>         |
| <b>Балансова стойност на 31 декември 2019</b> | <b>-</b>            | <b>6</b>              | <b>-</b>                                                                 | <b>6</b>         |
| <b>Балансова стойност на 31 декември 2018</b> | <b>1</b>            | <b>-</b>              | <b>2</b>                                                                 | <b>3</b>         |



## 11. АКТИВИ И ПАСИВИ ПО ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ

Отсрочените данъци върху печалбата към 31 декември са свързани със следните обекти в баланса:

|                                                    | <i>временна<br/>разлика</i> |                   | <i>временна<br/>разлика</i> |                   |
|----------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------|
|                                                    | <i>31.12.2019</i>           | <i>31.12.2019</i> | <i>31.12.2018</i>           | <i>31.12.2018</i> |
|                                                    | <i>BGN '000</i>             | <i>BGN '000</i>   | <i>BGN '000</i>             | <i>BGN '000</i>   |
| <i>Описание на обектите</i>                        |                             |                   |                             |                   |
| Данъчни загуби подлежащи на пренасяне              | 165                         | 16                | 66                          | 7                 |
| Доходи физически лица                              | 14                          | 1                 | 2                           | -                 |
| Отпуски на персонала                               | 5                           | 1                 |                             |                   |
| <i>Общо активи по отсрочени данъци</i>             | <i>184</i>                  | <i>18</i>         | <i>68</i>                   | <i>7</i>          |
| <b>Активи (пасиви) по отсрочени данъци – нетно</b> | <b>184</b>                  | <b>18</b>         | <b>68</b>                   | <b>7</b>          |

## 12. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ

Като материални запаси към 31 декември 2019 година дружеството представя имоти в размер на 4456 х.лв., които след направените промени в ПУП са предназначени за продажба (виж. т. 9). С промените в устройствения план се обособяват 11 парцела за продажба, като стойността им е формирана първоначално на база експертни оценки при апорта на парцелите в дружеството през 2018г. и всички направени разходи по подготовката на имотите до степен готови за продажба.

## 13. ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

### 13.1. ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ ДО 1 ГОДИНА

|                       | <i>31.12.2019</i> | <i>31.12.2018</i> |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
|                       | <i>BGN '000</i>   | <i>BGN '000</i>   |
| ДДС за възстановяване | 1                 | 7                 |
| <b>Общо:</b>          | <b>1</b>          | <b>7</b>          |

## 14. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

|                      | <i>31.12.2019</i> | <i>31.12.2018</i> |
|----------------------|-------------------|-------------------|
|                      | <i>BGN '000</i>   | <i>BGN '000</i>   |
| Разплащателни сметки | 2,786             | 3,510             |
| В брой               | 1                 | -                 |
| <b>Общо</b>          | <b>2,787</b>      | <b>3,510</b>      |

## **15. РАЗХОДИ ЗА БЪДЕЩИ ПЕРИОДИ**

**Разходите за бъдещи периоди** включват:

- консултантски услуги - 2 х. лв.

Тези разходи ще бъдат признати като текущи през следващите 12 месеца.

## **16. ОСНОВЕН КАПИТАЛ**

Към 31 декември 2019 г. регистрираният акционерен капитал на "Индустриална зона Загоре" АД възлиза на 9 717 хил. лв., разпределен в 9 717 бр. обикновени поименни акции с право на глас с номинална стойност на акция 1лв.

Акционери в дружеството са:

\*Община Стара Загора - 50 % от капитала;

\*НК Индустриални зони ЕАД - 50 % от капитала.

Към края на отчетния период има записан, но невнесен основен капитал в размер на 1,358 х. лв.

Непокритата загуба от предходния отчетен период е в размер на 62х.лв., а текущата загуба възлиза на 105х.лв.

## **17. ДРУГИ ДЪЛГОСРОЧНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ**

Към 31.12.2019 година дружеството има дългосрочни задължения в размер на 5 хил. лв., представляващи внесена гаранция за добро управление на членовете на Съвет на директорите.

## **18. ДРУГИ КРАТКОСРОЧНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ**

### **18.1. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА**

|                                          | <b><i>31.12.2019</i></b> | <b><i>31.12.2018</i></b> |
|------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                          | <b><i>BGN '000</i></b>   | <b><i>BGN '000</i></b>   |
| Задължения по неизплатени възнаграждения | 11                       | 5                        |
| Задължения за неизползвани отпуски       | 4                        | -                        |
| <b>Общо</b>                              | <b>15</b>                | <b>5</b>                 |

### **18.2. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СОЦИАЛНОТО ОСИГУРЯВАНЕ**

Задълженията към социалното осигуряване към 31.12.2019г. са в размер на 4 х.лв. и съдържат и начислени осигуровки върху сумите за неизползвани платени отпуски от персонала в размер на 1х. лв. от текущата година.

### 18.3. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДАНЪЦИ

|                                           | 31.12.2019<br>BGN '000 | 31.12.2018<br>BGN '000 |
|-------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Данъци върху доходите на физическите лица | 1                      | 1                      |
| Местни данъци и такси                     | -                      | 6                      |
| <b>Общо</b>                               | <b>1</b>               | <b>7</b>               |

Данъчните задължения на дружеството са текущи. През 2019 година дружеството е било в процедури по възстановяване на ДДС, които приключват с възстановяване на данъка.

### 19. УСЛОВНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ И АНГАЖИМЕНТИ

През отчетния период не са отчетени условни задължения и ангажменти.

### 20. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

През отчетния период не са извършени сделки със свързани лица.

### 21. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА

След датата на съставяне на баланса до неговото одобряване настъпи епидемията от коронавирус. Тя стартира от Китай в края на 2019г. и се разпространи в целия свят. В България първите положителни проби бяха потвърдени на 08.03.2020г. и впоследствие беше въведено извънредно положение с решение на Народното събрание от 13.03.2020г. Наложени са строги протиепидемични мерки и ограничения, които водят до нарушаване на нормалната икономическа дейност на почти всички стопански субекти в страната. Тези мерки засягат и нашата дейност, тъй като е възможно забавяне на работата по изграждането на инфраструктурата и на евентуалната реализация на парцелите. Поради непредсказуемата динамика на COVID-19 обхватът и ефектите върху бизнеса е сложно и практически невъзможно да бъдат оценени на този етап.

Ръководството счита за подходящ принципът на действащо предприятие по отношение на настоящия финансов отчет, тъй като Дружеството разполага с достатъчно ликвидни ресурси за да продължи дейността си в обозримо бъдеще.

През месец февруари 2020 година, дружеството е провело конкурс за продажба на един от обособените поземлени имоти. Обявен е победител, с който е сключен предварителен договор за продажба. Същата реално ще бъде осъществена след приключване на строителните дейности по изграждане на прилежащата инфраструктура.

Няма други съществени събития, които да са се случили след 31 декември 2019 година, и които да изискват допълнителни корекции и/или оповестявания във финансовите отчети към 31 декември 2019 година.

## 22. ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ

| Показатели  |                               |          |          |          |         |
|-------------|-------------------------------|----------|----------|----------|---------|
| №           | Показатели                    | 2019     | 2018     | Разлика  |         |
|             |                               | Стойност | Стойност | Стойност | %       |
| 1           | Дълготрайни активи /общо/     | 972      | 4 799    | (3 827)  | -79.75% |
| 2           | Краткотрайни активи в т.ч.    | 7 244    | 3 517    | 3 727    | 105.97% |
| 3           | Материални запаси             | 4 456    | -        | 4 456    | -       |
| 4           | Краткосрочни вземания         | 1        | 7        | (6)      | -85.71% |
| 5           | Парични средства              | 2 787    | 3 510    | (723)    | -20.60% |
| 6           | Обща сума на активите         | 9 576    | 9 674    | (98)     | -1.01%  |
| 7           | Собствен капитал              | 9 550    | 9 655    | (105)    | -1.09%  |
| 8           | Финансов резултат             | (105)    | (62)     | (43)     | 69.35%  |
| 9           | Дългосрочни пасиви            | 5        | 5        | -        | 0.00%   |
| 10          | Краткосрочни пасиви           | 21       | 14       | 7        | 50.00%  |
| 11          | Обща сума на пасивите         | 26       | 19       | 7        | 36.84%  |
| 12          | Приходи общо                  | 43       | -        | 43       | -       |
| 13          | Приходи от продажби           | -        | -        | -        | -       |
| 14          | Разходи общо                  | 160      | 69       | 91       | 131.88% |
| Коефициенти |                               |          |          |          |         |
| №           | Коефициенти                   | 2019     | 2018     | Разлика  |         |
|             |                               | Стойност | Стойност | Стойност | %       |
|             | <b>Рентабилност:</b>          |          |          |          |         |
| 1           | На собствения капитал         | (0.01)   | (0.01)   | (0.00)   | 71.22%  |
| 2           | На активите                   | (0.01)   | (0.01)   | (0.00)   | 71.09%  |
| 3           | На пасивите                   | (4.04)   | (3.26)   | (0.78)   | 23.76%  |
|             | <b>Ефективност:</b>           |          |          | -        |         |
| 4           | На разходите                  | 0.27     | -        | 0.27     | -       |
| 5           | На приходите                  | 3.72     | -        | 3.72     | 0.00%   |
|             | <b>Ликвидност:</b>            |          |          | -        |         |
| 6           | Обща ликвидност               | 344.95   | 251.21   | 93.74    | 37.31%  |
| 7           | Бърза ликвидност              | 132.76   | 251.21   | (118.45) | -47.15% |
| 8           | Незабавна ликвидност          | 132.71   | 250.71   | (118.00) | -47.07% |
| 9           | Абсолютна ликвидност          | 132.71   | 250.71   | (118.00) | -47.07% |
|             | <b>Финансова автономност:</b> |          |          |          |         |
| 10          | Финансова автономност         | 367.31   | 508.16   | (140.85) | -27.72% |
| 11          | Задлъжнялост                  | 0.0027   | 0.0020   | 0.0008   | 38.35%  |



### 23. ДОПЪЛНИТЕЛНИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ

Във връзка с изпълнение на т.24.2. от СС 1 „Представяне на финансови отчети“ оповестяваме следните обстоятелства:

- през отчетния период не са отчетени разходи, които са с особено голям размер или обхват ,
- през отчетния период не са отчетени приходи, които са с особено голям размер или обхват .
- Средносписъчният брой на персонала по категории е както следва:
  - ръководители - 3бр.
  - Административен персонал - 1бр.
  - Общо - 4бр.
- през отчетния период не са предоставяни аванси и кредити на административния персонал и членовете на органите на управление. През отчетния период не са постигнати договорености с други лица ,които не са представени в счетоводния баланс и имат значение за оценяване на финансовото състояние на предприятието.
- през отчетния период не са постигнати договореностите на предприятието с други лица, които не са представени в счетоводния баланс и рисковете или изгодите от тях да са съществени и доколкото оповестяването на тези рискове или изгоди е необходимо за оценяване на финансовото състояние на предприятието;
- през отчетния период няма друга допълнителна информация, която не е представена в други съставни части на финансовия отчет, но чието оповестяване е необходимо за вярното и честно представяне на имущественото и финансовото състояние, отчетения финансов резултат, промените в паричните потоци и в собствения капитал на предприятието.
- Дружеството подлежи на задължителен финансов одит съгласно Закона за счетоводство.

14.03.2020 г.  
гр. Стара Загора

Изп. директор :  
/Радослав Славчев Танев/

