

# **ИНДУСТРИАЛНА ЗОНА ЗАГОРЕ АД**

**ГОДИШЕН  
ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

**ПРИДРУЖЕН С**

**ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР**

**И**

**ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2021 ГОДИНА**

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

## БАЛАНС

на

ИНДУСТРИАЛНА ЗОНА ЗАГОРЕ АД - гр. Стара Загора  
към 31.12.2021 г.

| РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ                                                                            | Приложение № | Суми (хил.лв.) |                  | РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ                                     | Приложение № | Суми (хил.лв.) |                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------|------------------|------------------------------------------------------------|--------------|----------------|------------------|
|                                                                                                   |              | Текуща година  | Предходна година |                                                            |              | Текуща година  | Предходна година |
| А. Записан, но не внесен капитал                                                                  | 16           | 1358           | 1358             | А. Собствен капитал                                        |              | 9717           | 9717             |
| Б. Негекущи (дълготрайни) активи                                                                  |              |                |                  | І. Записан капитал                                         |              |                |                  |
| І. Нематериални активи                                                                            |              |                |                  | ІІ. Нагрупувана печалба (загуба) от минали години, в т.ч.: |              |                |                  |
| 1. Концесии, патенти, лицензи, търговски марки, програмни продукти и други подобни права и активи |              | 4              | 5                | - Непокрита загуба                                         |              | (488)          | (167)            |
| Общо за група І:                                                                                  | 10           | 4              | 5                | ІІІ. Текуща печалба (загуба)                               |              | (488)          | (167)            |
| ІІ. Дълготрайни материални активи                                                                 |              |                |                  | Общо за група ІІ:                                          |              | (227)          | (321)            |
| 1. Земи и сгради, в т.ч.:                                                                         |              | 368            | 368              |                                                            |              |                |                  |
| - земи                                                                                            |              | 368            | 368              |                                                            |              |                |                  |
| 2. Свържения и други                                                                              |              | 1347           | 1355             |                                                            |              |                |                  |
| 3. Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изгаряне                       |              | 21             | 21               |                                                            |              |                |                  |
| Общо за група ІІ:                                                                                 | 9            | 1736           | 1744             |                                                            |              |                |                  |
| ІІІ. Отерочени данъци                                                                             | 11           | 79             | 54               |                                                            |              |                |                  |
| Общо за раздел "Б":                                                                               |              | 1819           | 1803             | Общо за раздел "А":                                        | 16           | 9002           | 9229             |
| В. Текущи (краткотрайни) активи                                                                   |              |                |                  | Б. Задължения                                              |              |                |                  |
| І. Материални запаси                                                                              |              |                |                  | 1. Получени аванси, в т.ч.:                                |              |                |                  |
| 1. Имоти за продажба                                                                              |              | 2998           | 4918             | до 1 година                                                |              |                | 94               |
| Общо по група І:                                                                                  | 12           | 2998           | 4918             | 2. Задължения към доставчици, в т.ч.:                      |              | 7              | 6                |
| ІІ. Вземания                                                                                      |              |                |                  | до 1 година                                                |              | 7              | 6                |
| 1. Други вземания                                                                                 |              | 3              | 4                | 3. Други задължения, в т.ч.:                               |              | 26             | 23               |
| Общо по група ІІ:                                                                                 | 13           | 3              | 4                | до 1 година                                                |              | 20             | 23               |
| ІІІ. Парични средства, в т.ч.:                                                                    |              |                |                  | над 1 година                                               |              | 6              |                  |
| - в брой                                                                                          |              | 2848           | 1265             | - към персонала, в т.ч.:                                   |              | 17             | 13               |
| - в безсрочни сметки (депозити)                                                                   |              | 2848           | 1266             | до 1 година                                                |              | 17             | 13               |
| Общо по група ІІІ:                                                                                | 14           |                |                  | - осигурителни задължения, в т.ч.:                         |              | 3              | 3                |
| Общо за раздел "В":                                                                               |              |                |                  | до 1 година                                                |              | 3              | 3                |
| Г. Разходи за бъдещи периоди                                                                      |              |                |                  | - данъчни задължения, в т.ч.:                              |              | 17.3           | 1                |
| до 1 година                                                                                       |              | 5849           | 6188             | до 1 година                                                |              |                | 1                |
| Общо за група ІV:                                                                                 | 15           | 9              | 3                | Общо за раздел "Б", в т.ч.:                                | 17           | 33             | 123              |
| СУМА НА АКТИВА (А+Б+В+Г)                                                                          |              | 9035           | 9352             | над 1 година                                               |              | 27             | 123              |
|                                                                                                   |              |                |                  | СУМА НА ПАСИВА (А+Б)                                       |              | 6              |                  |
|                                                                                                   |              |                |                  |                                                            |              | 9035           | 9352             |

Дата на съставяне: 30.05.2022 г.

ЗАВЕРИЛ

20 JUN 2022

0187  
Елеонора  
Червенкова  
Регистриран одитор

Съставител: Тихомир Косев /



Радослав Танев /

**ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ**  
на  
**ИНДУСТРИАЛНА ЗОНА ЗАГОРЕ АД - гр. Стара Загора**  
за 2021 година

| РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ                                         | Приложение<br>№ | Сума (к.л.л.)    |                    | РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ                                 | Приложение<br>№ | Сума (к.л.л.)    |                    |
|----------------------------------------------------------------|-----------------|------------------|--------------------|--------------------------------------------------------|-----------------|------------------|--------------------|
|                                                                |                 | Текуща<br>година | Преходна<br>година |                                                        |                 | Текуща<br>година | Преходна<br>година |
| <b>А. РАЗХОДИ</b>                                              |                 |                  |                    | <b>Б. ПРИХОДИ</b>                                      |                 |                  |                    |
| 1. Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т.ч.:     | 4               | 56               | 63                 | 1. Нетни приходи от продажби, в т.ч.:                  | 3               | 1886             | 471                |
| а) суровини и материали                                        | 4.1             | 2                | 9                  | а) стоки                                               |                 | 1886             | 471                |
| б) външни услуги                                               | 4.2             | 54               | 54                 |                                                        |                 |                  |                    |
| 2. Разходи за персонала, в т.ч.:                               | 5               | 100              | 160                | 2. Разходи за придобиване на активи по стопански начин |                 |                  | 35                 |
| а) разходи за наемателни                                       |                 | 89               | 144                |                                                        |                 |                  |                    |
| б) разходи за селгуровки, в т.ч.:                              |                 | 11               | 16                 |                                                        |                 |                  |                    |
| аа) осигуровки, свързани с пенсии                              |                 | 8                | 12                 |                                                        |                 |                  |                    |
| 3. Разходи за амортизация и обесценка, в т.ч.:                 | 9.10            | 60               | 11                 |                                                        |                 |                  |                    |
| а) разходи за амортизация и обесценка на дълготрайни материали |                 | 60               | 11                 |                                                        |                 |                  |                    |
| и нематериални активи, в т.ч.:                                 |                 |                  |                    |                                                        |                 |                  |                    |
| аа) разходи за амортизация                                     |                 | 60               | 11                 |                                                        |                 |                  |                    |
| 4. Други разходи, в т.ч.:                                      | 6               | 1921             | 627                |                                                        |                 |                  |                    |
| а) балансова стойност на продадени активи                      |                 | 1920             | 624                |                                                        |                 |                  |                    |
| Общо разходи за оперативна дейност (1 + 2 + 3 + 4)             |                 | 2137             | 861                | Общо приходи от оперативна дейност (1 + 2)             |                 | 1886             | 506                |
| 5. Разходи за лихви и други финансови разходи                  |                 | 1                | 2                  | 3. Загуба от обичайната дейност                        | 7               | 252              | 357                |
| Общо финансови разходи (5)                                     |                 | 1                | 2                  | Общо приходи (1+2)                                     |                 | 1886             | 506                |
| 6. Разходи за данъци от печалбата                              |                 | 2138             | 863                | 4. Счетоводна загуба (общо приходи - общо разходи)     | 7               | 252              | 357                |
| Всичко (Общо разходи+6)                                        | 11              | (25)             | (36)               | 5. Загуба (3 + ред 6 от Раздел А)                      | 7               | 227              | 321                |
|                                                                |                 | 2113             | 827                | Всичко (Общо приходи + 5)                              |                 | 2113             | 827                |

Дата на съставяне: 30.05.2022 г.

Съставител:

/Тихомир Косев /

Ръководител:

/Радослав Топчев /

**ЗАВЕРИЛ**

20 JUN 2022

0187 Елеонора  
Червенкова  
Регистриран одитор



# ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ ПО ПРЕКИЯ МЕТОД

на

ИНДУСТРИАЛНА ЗОНА ЗАГОРЕ АД - гр. Стара Загора  
за 2021 г.

| Наименование на паричните потоци                                        | Приложение № | Текущ период |          |            | Предходна година |          |            |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|----------|------------|------------------|----------|------------|
|                                                                         |              | Постъпления  | Плащания | Итен поток | Постъпления      | Плащания | Итен поток |
|                                                                         |              | 1            | 2        | 3          | 4                | 5        | 6          |
| <b>А. Парични потоци от основна дейност</b>                             |              |              |          |            |                  |          |            |
| Парични потоци, свързани с търговски контрагенти                        |              |              |          |            |                  |          |            |
| Други парични потоци от основната дейност                               |              | 2155         | 66       | 2089       | 679              | 422      | 257        |
| Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения                       |              | 166          | 526      | (360)      | 427              | 182      | 245        |
| Парични потоци, свързани с лихви, комисионни, дивиденди и други подобни |              |              | 95       | (95)       |                  | 163      | (163)      |
| <b>Всичко парични потоци от основната дейност (А)</b>                   |              |              | 1        | (1)        |                  | 2        | (2)        |
| <b>Б. Парични потоци от инвестиционна дейност</b>                       |              | 2321         | 688      | 1633       | 1106             | 769      | 337        |
| Парични потоци, свързани с дълготрайни активи                           |              |              |          |            |                  |          |            |
| <b>Всичко парични потоци от инвестиционната дейност (Б)</b>             |              |              | 51       | (51)       |                  | 1858     | (1858)     |
| <b>Г. Изменение на паричните средства през периода (А + Б + В)</b>      |              |              | 51       | (51)       |                  | 1858     | (1858)     |
| <b>Д. Парични средства в началото на периода</b>                        | 14           |              |          | 1582       |                  |          | (1521)     |
| <b>Е. Парични средства в края на периода</b>                            | 14           |              |          | 1266       |                  |          | 2787       |
|                                                                         |              |              |          | 2848       |                  |          | 1266       |

Дата на съставяне: 30.05.2022 г.

Съставител:

/ Тихомир Косев /

Ръководител:

/ Радослав Танев /

**ЗАВЕРИЛ**

20 JUN 2022



0187 Елеонора Червенкова  
Регистриран одитор

# ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

на  
ИНДУСТРИАЛНА ЗОНА ЗАГОРЕ АД - гр. Стара Загора  
за 2021 год.

(в хил.лв.)

| ПОКАЗАТЕЛИ                                      | Записан капитал | Финансов резултат от минали години | Текуща печалба / загуба | Общо собствен капитал |
|-------------------------------------------------|-----------------|------------------------------------|-------------------------|-----------------------|
|                                                 |                 | Непокрита загуба                   |                         |                       |
| 1. Салдо в началото на отчетния период          | 9717            | (167)                              | (321)                   | 9229                  |
| 2. Финансов резултат за текущия период          |                 |                                    | (227)                   | (227)                 |
| 3. Покриване на загуба                          |                 | (321)                              | 321                     |                       |
| 4. Собствен капитал към края на отчетния период | 9717            | (488)                              | (227)                   | 9002                  |

Дата на съставяне: 30.05.2022 г.

Съставител :  
/ Тихомир Косев /

Ръководител :  
/ Радослав Танев /

**ЗАВЕРИЛ**

20 JUN 2022



## 1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

“Индустириална 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

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

Към 31 декември 2021 г. разпределението на акционерния капитал на дружеството е както следва:

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

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

Към 31.12.2021 г. общият брой на персонала в дружеството е 4 работници и служители.

### 1.2. Предмет на дейност

Предметът на дейност на Дружеството през 2021 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

“Индустириална 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 2016 – 2021 г. са представени в таблицата по-долу:

| Показател*                                       | 2021    | 2020    | 2019    | 2018    | 2017    |
|--------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| БВП в млн. лева                                  | 132.744 | 119.951 | 120.395 | 109.964 | 102.741 |
| Реален темп на изменение на БВП                  | 4.2     | -4.40 % | 4.0%    | 2.7%    | 2.8%    |
| Инфлация за годината (база-м.12 предх.год)       | 3.3%    | 1.7 %   | 3.1%    | 2.8%    | 2.10%   |
| Валутен курс на щатския долар в края на годината | 1.72685 | 1.59386 | 1.74099 | 1.70815 | 1.63081 |
| Основен лихвен процент в края на годината        | 0.00%   | 0.00%   | 0.00%   | 0.00%   | 0.00%   |
| Безработица (база-м.12 )                         | 4.8%    | 6.7%    | 5.9%    | 6.1%    | 7.1%    |

\*Ревизиранни данни

източник НСИ, БНБ, Агенция по заетостта

## 2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

### 2.1. База за изготвяне на финансовия 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. 19 от 05.03.2021 г.

Изготвянето на отчета за 2021 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 третираат 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.

Настоящият ГФО от стр.1 до стр.23 е одобрен и подписан от името на СД на 30.05.2022 г.

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.;
- Изградена инфраструктура – 25 г.;
- Автомобили – 5 г.;
- Компютри – 2 г.

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

- Сгради – 4 %;
- Изградена инфраструктура – 4 %;
- Автомобили – 25 %;
- Компютри – 50 %

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 променян метода на амортизация на дълготрайните активи.

При отчитане на дълготрайните материални активи са спазвани изискванията на СС № 4 "Отчитане на амортизациите" 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 персоналет 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;

Настоящият ГФО от стр.1 до стр.23 е одобрен и подписан от името на СД на 30.05.2022 г.

- 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.

Предприятието 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.

Към датата на годишния финансов отчет дружеството има подписан предварителен договор за продажба на един от обособените парцели.

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 31.12.2021 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;

Настоящият ГФО от стр.1 до стр.23 е одобрен и подписан от името на СД на 30.05.2022 г.

## 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 31.12.2021 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 2020, 2021 и 2022г. за работещите при условията на трета категория труд, каквито са заетите в дружеството, е както следва:

- за периода 01.01.2020 г. – 31.12.2020 г. - **32.3%** (от които **18.52%** ще са за сметка на работодател);
- за периода 01.01.2021 г. – 31.12.2021 г. - **32.3%** (от които **18.52%** ще са за сметка на работодател);
- за периода 01.01.2022 г. – 31.12.2022 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 2020 г.

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 - brutното 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 brutна месечна работна заплата;
- при прекратяване на трудовия договор поради болест – обезщетение в размер на brutното 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 brutни 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 персоналът 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 компенсируеми 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

“Индустриална 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 2021 г. е 10 % (2020 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 степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да бъде генерирана в бъдеще достатъчна облагаема печалба или да се проявят облагаеми временни разлики, от които да могат да се приспаднат тези намаляеми разлики, с изключение на 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 степента, 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 31.12.2021г. е приложена ставката за 2022 г. – 10% (10% - за 2021г.).

#### 2.16. Доходи на акция

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

#### 2.17. Преглед на обстоятелствата, свързани с пандемията КОВИД -19

И през текущата година епидемията от коронавирус остана сериозен фактор в световен мащаб. Тя стартира от Китай в края на 2019 г. и се разпространи в целия свят. В България първите положителни проби бяха потвърдени на 08.03.2020 г. и впоследствие беше въведено извънредно положение с решение на Народното събрание от 13.03.2020 г. Наложени бяха строги противо-епидемични мерки и ограничения, които доведоха до нарушаване на нормалната икономическа дейност на почти всички стопански субекти в страната. През календарната 2021 година се редуваха периоди на значителни рестрикции и ограничения при ръст на заболялите и периоди на разхлабване на противоепидемичните мерки. В следствие от така създадалата се ситуация част от потенциалните инвеститори предпочетоха да изчакат с покупката на терени, където да реализират инвестиционните си намерения.

Поради непредсказуемата динамика на COVID-19 цялостния обхват 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.

### 3. ПРИХОДИ

Посочените нетни приходи от продажби през 2021 година представляват приходи от реализирани продажби на „имоти за продажба“.

### 4. РАЗХОДИ ЗА СУРОВИНИ, МАТЕРИАЛИ И ВЪНШНИ УСЛУГИ

4.1. Разходите за материали направени през 2021 година включват 1 х.лв. гориво за служебен автомобил и 1 х.лв. закупени автомобилни гуми. Направените разходи в размер на 9 х.лв. през 2020 година включват основно направените от дружеството разходи за оборудване на офис помещение, които са под стойностния праг за определянето на същите като дълготраен материален актив.

4.2. Разходите за външни услуги включват:

|                                  | 2021<br>BGN '000 | 2020<br>BGN '000 |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Правни услуги                    | 18               | 19               |
| Данъци и такси                   | 11               | 16               |
| Консултантски и експертни услуги | 9                | 2                |
| Одит                             | 6                | 11               |
| Разходи за реклама               | 5                | 3                |
| Застраховки                      | 1                | -                |
| Абонаменти                       | 1                | 1                |
| Други                            | 3                | 2                |
| Общо                             | <u>54</u>        | <u>54</u>        |

### 5. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

Разходите за персонала включват:

|                                | 2021<br>BGN '000 | 2020<br>BGN '000 |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Разходи за възнаграждения      | 89               | 144              |
| Разходи за осигурителни вноски | 11               | 16               |
| Общо                           | <u>100</u>       | <u>160</u>       |

Разходите за възнаграждения включват:

|                                                  | 2021<br>BGN '000 | 2020<br>BGN '000 |
|--------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Възнаграждения по договори за управление         | 59               | 52               |
| Хонорари по граждански договори                  | 30               | 52               |
| Хонорари по граждански договори /капитализирани/ | -                | 32               |
| Възнаграждения по трудови договори               | -                | 8                |
| Общо                                             | <u>89</u>        | <u>144</u>       |

Настоящият ГФО от стр.1 до стр.23 е одобрен и подписан от името на СД на 30.05.2022 г.

## 6. ДРУГИ РАЗХОДИ

|                                       | 2021     | 2020     |
|---------------------------------------|----------|----------|
|                                       | BGN '000 | BGN '000 |
| Балансова стойност на продадени имоти | 1920     | 624      |
| Командировки                          | 1        | 1        |
| Представителни разходи                | -        | 1        |
| Други                                 | -        | 1        |
| Общо                                  | 1921     | 627      |

## 7. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ

През 2021 година дружеството приключва на счетоводна загуба преди данъчно облагане в размер 252 хил. лв. /2020 г. - загуба 357 хил. лв./.

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

### **В увеличение :**

|                                                       |                         |
|-------------------------------------------------------|-------------------------|
| • Счетоводни амортизации                              | 61 х. лв.               |
| • Разходи, представляващи доходи ФЛ/чл.42,ал.1,5 и 8/ | 8 х. лв.                |
| • Разходи по компенсируеми отпуски                    | 12 х. лв.               |
| <b>Общо</b>                                           | <b><u>81 х. лв.</u></b> |

### **В намаление :**

|                                                      |                         |
|------------------------------------------------------|-------------------------|
| • Данъчни амортизации                                | 62 х. лв.               |
| • Признаване на непризнати разходи по чл.42 ал.3 и 6 | 9 х. лв.                |
| • Непризнати разходи по неизползвани отпуски         | 7 х. лв.                |
| <b>Общо</b>                                          | <b><u>78 х. лв.</u></b> |

В резултат на преобразуването данъчната загуба възлиза на 249 хил. лв. (2020 г. - 364 хил. лв.).

В разходи за данъци е отчетено изменение на отсрочени данъци в размер на (25 х.лв.).

Така балансовата загуба възлиза на 227 хил.лв. (2020 г. - 321 хил. лв.).

Ръководството счита, че през следващата отчетна година 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 2021 г. и 2020 г. не е реализиран доход, тъй като дружеството приключва периода на загуба.

## 9. ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

|                                           | Земи и сгради    |                  | Машины, съоръжения и оборудване |                  | Автомобили       |                  | Изградена инфраструктура |                  | Предоставени аванси и разходи за придобиване на ДМА |                  | Общо             |                  |
|-------------------------------------------|------------------|------------------|---------------------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------------|------------------|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
|                                           | 2021<br>BGN '000 | 2020<br>BGN '000 | 2021<br>BGN '000                | 2020<br>BGN '000 | 2021<br>BGN '000 | 2020<br>BGN '000 | 2021<br>BGN '000         | 2020<br>BGN '000 | 2021<br>BGN '000                                    | 2020<br>BGN '000 | 2021<br>BGN '000 | 2020<br>BGN '000 |
| Отчетна стойност                          |                  |                  |                                 |                  |                  |                  |                          |                  |                                                     |                  |                  |                  |
| Салдо на 1 януари                         | 368              | 427              | 3                               | 3                | -                | -                | 1364                     | -                | 21                                                  | 520              | 1756             | 950              |
| Придобити                                 | -                | -                | -                               | -                | 51               | -                | -                        | 1364             | -                                                   | 865              | 51               | 2229             |
| Отписани                                  | -                | (59)             | -                               | -                | -                | -                | -                        | -                | -                                                   | (1364)           | -                | (1423)           |
| Салдо на 31 декември                      | 368              | 368              | 3                               | 3                | 51               | -                | 1364                     | 1364             | 21                                                  | 21               | 1807             | 1756             |
| Набрано изхавяване                        |                  |                  |                                 |                  |                  |                  |                          |                  |                                                     |                  |                  |                  |
| Салдо на 1 януари                         | -                | -                | 3                               | 2                | -                | -                | 9                        | -                | -                                                   | -                | 12               | 2                |
| Начислена амортизация за годината, в т.ч. | -                | -                | -                               | 1                | 5                | -                | 54                       | 9                | -                                                   | -                | 59               | 10               |
| Отписана амортизация                      | -                | -                | -                               | -                | -                | -                | -                        | -                | -                                                   | -                | -                | -                |
| Салдо на 31 декември                      | -                | -                | 3                               | 3                | 5                | -                | 63                       | 9                | -                                                   | -                | 71               | 12               |
| Балансова стойност на 31 декември         | 368              | 368              | -                               | -                | 46               | -                | 1301                     | 1355             | 21                                                  | 21               | 1736             | 1744             |

Към 31.12.2021 г. като изградена инфраструктура са представени разходите по изграждане на улици в собствени земи и прилежащите им комуникации с балансова стойност 1,058 х. лв. и изграден за нуждите на индустриалната зона паркинг върху чужд имот с балансова стойност 243 х. лв.

Парцелите, които дружеството е обособило и определило за продажба са рекласифицирани като „Имоти за продажба“ в баланса на дружеството към 31.12.2021 година (виж. т. 12)

## 10. ДЪЛГОТРАЙНИ НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

|                           | Софтуер<br>BGN '000 | Други ДМА<br>BGN '000 | Предоставени аванси и разходи за придобиване на ДМА<br>BGN '000 | Общо<br>BGN '000 |
|---------------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------|------------------|
| Отчетна стойност:         |                     |                       |                                                                 |                  |
| Салдо на 1 януари 2021    |                     | 1                     | 6                                                               | 7                |
| Постъпили                 | -                   | -                     | -                                                               | -                |
| Излезли                   | -                   | -                     | -                                                               | -                |
| Салдо на 31 декември 2021 |                     | 1                     | 6                                                               | 7                |

Настоящият ГФО от стр.1 до стр.23 е одобрен и подписан от името на СД на 30.05.2022 г.

**Натрупана амортизация:**

|                                        |   |   |   |   |
|----------------------------------------|---|---|---|---|
| Салдо на 1 януари 2021                 | 1 | 1 | - | 2 |
| Амортизация за периода                 | - | 1 | - | 1 |
| Амортизация на излезлите               | - | - | - | - |
| Салдо на 31 декември 2021              | 1 | 2 | - | 3 |
| Балансова стойност на 31 декември 2021 | - | 4 | - | 4 |
| Балансова стойност на 31 декември 2020 | - | 5 | - | 5 |

**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>31.12.2021</i>           | <i>31.12.2021</i> | <i>31.12.2020</i>           | <i>31.12.2020</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                                  | 777                         | 78                | 528                         | 52                |
| Доходи физически лица                                                  | 9                           | 1                 | 9                           | 1                 |
| Отпуски на персонала                                                   | 12                          | 1                 | 7                           | 1                 |
| <i>Общо активи по отсрочени данъци</i>                                 | <i>798</i>                  | <i>80</i>         | <i>544</i>                  | <i>54</i>         |
| Разлика между балансовата и данъчната стойност на дълготрайните активи | (6)                         | (1)               | -                           | -                 |
| <i>Общо пасиви по отсрочени данъци</i>                                 | <i>(6)</i>                  | <i>(1)</i>        | <i>-</i>                    | <i>-</i>          |
| <b>Активи (пасиви) по отсрочени данъци – нетно</b>                     | <b>792</b>                  | <b>79</b>         | <b>544</b>                  | <b>54</b>         |

**12. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ**

Като материални запаси към 31 декември 2021 година и предходната година дружеството представя имоти, предназначени за продажба.

**13. ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ**

|                       | <i>31.12.2021</i> | <i>31.12.2020</i> |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
|                       | <i>BGN '000</i>   | <i>BGN '000</i>   |
| ДДС за възстановяване | 3                 | 4                 |
| <b>Общо:</b>          | <b>3</b>          | <b>4</b>          |

#### 14. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

|                      | 31.12.2021<br>BGN '000 | 31.12.2020<br>BGN '000 |
|----------------------|------------------------|------------------------|
| Разплащателни сметки | 2848                   | 1265                   |
| В брой               | -                      | 1                      |
| Общо                 | <u>2848</u>            | <u>1266</u>            |

#### 15. РАЗХОДИ ЗА БЪДЕЩИ ПЕРИОДИ

Като разходи за бъдещи периоди, дружеството представя предплатените разходи, отнасящи се до следващ отчетен период.

#### 16. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

Към 31 декември 2021 г. регистрираният акционерен капитал на "Индустриална зона Загоре" АД възлиза на 9717 хил. лв., разпределен в 9 717 бр. обикновени поименни акции с право на глас с номинална стойност на акция 1 лв.

Акционери в дружеството са:

\*Община Стара Загора - 50 % от капитала;

\*НК Индустринлннн зонн ЕАД - 50 % от капитала.

Към края на отчетния период има записан, но невнесен основен капитал в размер на 1358 х. лв.

Непокритата загуба от предходни отчетни периоди е в размер на 488 х.лв., а текущата загуба възлиза на 227 х.лв.

#### 17. ДРУГИ КРАТКОСРОЧНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

##### 17.1. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА

|                                          | 31.12.2021<br>BGN '000 | 31.12.2020<br>BGN '000 |
|------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Задължения за неизползвани отпуски       | 10                     | 6                      |
| Задължения по неизплатени възнаграждения | 7                      | 7                      |
| Общо                                     | <u>17</u>              | <u>13</u>              |

##### 17.2. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СОЦИАЛНОТО ОСИГУРЯВАНЕ

Задълженията към социалното осигуряване към 31.12.2021 г. са в размер на 3 х.лв. и съдържат и начислени осигуровки върху сумите за неизползвани платени отпуски от персонала в размер на 2 х. лв. от текущата година.

##### 17.3. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДАНЪЦИ

Данъчните задължения на дружеството в предходната година представляват данъци върху доходи на физически лица, свързвани с начислени възнаграждения.

Настоящият ГФО от стр.1 до стр.23 е одобрен и подписан от името на СД на 30.05.2022 г.

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

#### 17.4. ПОЛУЧЕНИ АВАНСИ

В предходната година дружеството има задължения по получено авансово плащане, съгласно предварителен договор за покупко-продажба на парцел, предназначен за продажба.

#### 18. УСЛОВНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ И АНГАЖИМЕНТИ

През отчетния период не са отчетени условни задължения и ангажименти.

#### 19. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

През отчетния период не са извършени сделки със свързани лица.

#### 20. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА

На 04 януари 2022 година в Търговския регистър е вписана смяна на един от членовете на СД на дружеството с друг.

На 24 февруари 2022 г. започна военен конфликт между Русия и Украйна. Много държави наложиха разнородни санкции на Русия със значителен икономически ефект, както върху местните икономики така и на глобалната икономика .

Военният конфликт и свързаните с него икономически санкции и други мерки, имат характер на **некоригиращо събитие**, настъпило след датата на годишния финансов отчет, което може да има влияние върху дейността на дружеството през 2022 г.

Предприятието няма значителна пряка експозиция към Украйна, Русия или Беларус, но въздействието на конфликта и санкциите върху общата икономическа ситуация ще го засегне непряко и ще го изправени пред значителни несигурности по отношение на потенциални инвестиционни намерения в региона на гр. Стара Загора. На този етап ръководството не е в състояние да оцени надеждно въздействието, на ситуацията, тъй като събитията се развиват на ежедневна база, както и че дългосрочното въздействие може също да повлияе на обемите на приходите, паричните потоци, рентабилността и др. но счита, че въздействието **няма да окаже съществен негативен ефект** върху дейността на дружеството.

През месец април 2022 година, дружеството е провело конкурс за продажба на един от обособените поземлени имоти. Обявен е победител, с който е сключен договор за покупко-продажба.

Няма други съществени събития, които да са се случили след 31 декември 2021 година, и които да изискват допълнителни корекции и/или оповестявания във финансовите отчети към 31 декември 2021 година.

## 21. ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ

| Показатели  |                               |          |          |          |         |
|-------------|-------------------------------|----------|----------|----------|---------|
| №           | Показатели                    | 2021     | 2020     | Разлика  |         |
|             |                               | Стойност | Стойност | Стойност | %       |
| 1           | Дълготрайни активи /общо/     | 1 819    | 1 803    | 16       | 0.89%   |
| 2           | Краткотрайни активи в т.ч.    | 5 849    | 6 188    | (339)    | -5.48%  |
| 3           | Материални запаси             | 2 998    | 4 918    | (1 920)  | -39.04% |
| 4           | Краткосрочни вземания         | 3        | 4        | (1)      | -25.00% |
| 5           | Парични средства              | 2 848    | 1 266    | 1 582    | 124.96% |
| 6           | Обща сума на активите         | 9 035    | 9 352    | (317)    | -3.39%  |
| 7           | Собствен капитал              | 9 002    | 9 229    | (227)    | -2.46%  |
| 8           | Финансов резултат             | (227)    | (321)    | 94       | -29.28% |
| 9           | Дългосрочни пасиви            | 6        | -        | 6        | 100.00% |
| 10          | Краткосрочни пасиви           | 27       | 123      | (96)     | -78.05% |
| 11          | Обща сума на пасивите         | 33       | 123      | (90)     | -73.17% |
| 12          | Приходи общо                  | 1 886    | 506      | 1 380    | 272.73% |
| 13          | Приходи от продажби           | 1 886    | 506      | 1 380    | 272.73% |
| 14          | Разходи общо                  | 2 138    | 863      | 1 275    | 147.74% |
| Коефициенти |                               |          |          |          |         |
| №           | Коефициенти                   | 2021     | 2020     | Разлика  |         |
|             |                               | Стойност | Стойност | Стойност | %       |
|             | <b>Рентабилност:</b>          |          |          |          |         |
| 1           | На собствения капитал         | (0.025)  | (0.035)  | 0.010    | -27.50% |
| 2           | На активите                   | (0.025)  | (0.034)  | 0.009    | -26.80% |
| 3           | На пасивите                   | (6.879)  | (2.610)  | (4.269)  | 163.58% |
| 4           | На приходите от продажби      | (0.120)  | (0.634)  | 0.514    | -81.03% |
|             | <b>Ефективност:</b>           |          |          | -        |         |
| 5           | На разходите                  | 0.882    | 0.586    | 0.296    | 50.45%  |
| 6           | На приходите                  | 1.134    | 1.706    | (0.572)  | -33.53% |
|             | <b>Ликвидност:</b>            |          |          |          |         |
| 7           | Обща ликвидност               | 216.630  | 50.309   | 166.321  | 330.60% |
| 8           | Бърза ликвидност              | 105.593  | 10.325   | 95.267   | 922.67% |
| 9           | Незабавна ликвидност          | 105.481  | 10.293   | 95.189   | 924.82% |
| 10          | Абсолютна ликвидност          | 105.481  | 10.293   | 95.189   | 924.82% |
|             | <b>Финансова автономност:</b> |          |          |          |         |
| 11          | Финансова автономност         | 272.788  | 75.033   | 197.755  | 263.56% |
| 12          | Задлъжнялост                  | 0.004    | 0.013    | -0.009   | -72.49% |

Настоящият ГФО от стр.1 до стр.23 е одобрен и подписан от името на СД на 30.05.2022 г.

## 22. 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 - 3 бр.

- Административен персонал - 1 бр.

Общо - 4 бр.

- 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.

30.05.2022 г.  
гр. Стара Загора



Изп. директор :  
/Радослав Славчев Танев/

Съставител :  
/ Тихомир Косев /

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 2021 г.

Ръководството на „Индустириална зона Загоре“ АД представя своя годишен доклад и годишния финансов отчет към 31 декември 2021 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: ТБ ОББ, Общинска банка, Пощенка Банка и ПроКредит Банк

**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.

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.

През цялата календарна 2021 година всички тези мерки бяха затягани и разхлабвани в зависимост от актуалната епидемична обстановка в страната

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.

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 31.12.2021 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 31.12.2021 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 2021 г. в дружеството няма създадени клонове в страната и чужбина.

Към 31.12.2021г. 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 2021 г., „Индустриална зона Загоре“ е акционерно дружество с едностепенна система на управление .

Към 31 декември 2021 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<br>Рашев<br>Шоселов                                                                                                                                            | Радослав<br>Славчев<br>Танев | Румяна<br>Стефанова<br>Грозева                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Възнаграждения през годината /чл.247ал.2т.1 от ТЗ/                                                                               | 7 800 лв.                                                                                                                                                             | 39 000 лв.                   | 7 800 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“ | не                           | 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 31.12.2021 г. е:  
**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 2021 и 2020 години усилията на ръководството са насочени към структуриране и подготовка на терените, които ще бъдат предложени за продажба, както и към активни разговори с потенциални инвеститори. След съставянето на годишния финансов отчет на „Индустиална зона Загоре“ АД за 2021 година е видно, че дружеството едва сега започва да генерира сериозни приходи от продажби, поради което счетоводната загуба преди данъци е в размер на 252 хил. лева /загубата за 2020 година е в размер на 357 хил. лева/. След преобразуване на финансовия резултат данъчната загуба възлиза на 249 хил. лева /данъчната загуба за 2020 година е 363 хил. лева/, а след

начисляване на отсрочените данъци балансовата загуба възлиза на 227 хил. лева /321 хил. лева за 2020 година/. Ръководството на дружеството счита, че въпреки сложната ситуация в икономически аспект, има сериозен интерес от страна на потенциални инвеститори към терените предназначени за продажба. След реализиране на първите няколко сделки по продажба на парцели за инвестиционни цели на сериозни инвеститори и старт на строителството от тяхна страна, се забелязва засилен интерес от страна на други потенциални инвеститори. Ръководството счита, че това би довело и до значителен ръст на продажната цена на останалите терени. Това от своя страна ще спомогне за компенсиране на натрупаните към 31 декември 2021 година загуби.

| Вид разход                                | 2021 г.<br>(хил. лв.) | Отн. дял<br>(%) | 2020 г.<br>(хил. лв.) | Отн. дял<br>(%) |
|-------------------------------------------|-----------------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
| Разходи за материали                      | 2                     | 0.09            | 9                     | 1.04            |
| Разходи за услуги                         | 54                    | 2.53            | 54                    | 6.26            |
| Разходи за амортизации                    | 60                    | 2.81            | 11                    | 1.27            |
| Разходи за заплати                        | 89                    | 4.16            | 144                   | 16.69           |
| Разходи за социални осигуровки и надбавки | 11                    | 0.51            | 16                    | 1.85            |
| Други разходи                             | 1                     | 0.05            | 3                     | 0.35            |
| Балансова стойност на продадени парцели   | 1920                  | 89.80           | 624                   | 72.31           |
| Финансови разходи                         | 1                     | 0.05            | 2                     | 0.23            |
| <b>Общо:</b>                              | <b>2138</b>           | <b>100%</b>     | <b>863</b>            | <b>100%</b>     |

Най-голям дял в разходите по елементи се пада на отписаната балансова стойност на реализираните парцели, като следват разходите за заплати. Следващите по обем са разходите за амортизации на ДМА и услуги.

Начислените през отчетния период разходи за амортизации възлизат на 60 хил. лв. Прилагат се следните полезни срокове на годност на дълготрайните активи:

- Сгради – 25 години;
- Изградена инфраструктура – 25 години;
- Автомобили – 5 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 2021 г. средносписъчният състав на персонала е 4 човека /2020 година също е 4 човека/.

Към 31.12.2021 г. „Индустириална зона Загоре“ АД – гр. Стара Загора има краткосрочни търговски, данъчни и други вземания в размер на 3 хил. лв. /4 хил. лв. към 31.12.2020 г./ и краткосрочни задължения в размер на 27 хил. лв. /123 хил. лв. към 31.12.2020 г./.

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

Ръководството счита, че няма съществени събития, които да са се случили след 31 декември 2021 година, и които да не са оповестени надлежно във финансовия отчет на дружеството към 31 декември 2021 година или пък да изискват допълнителни корекции.

Следва да бъде отбелязано началото на военен конфликт между Русия и Украйна от 24 февруари 2022 година. В следствие на това редица държави наложиха разнородни санкции на Русия със значителен икономически ефект, както на местните икономики, така и на икономиката в световен мащаб.

Дружеството няма значителна пряка експозиция към Украйна, Русия или Беларус, но въздействието на конфликта и санкциите върху общата икономическа ситуация ще го засегне непряко и ще го изправени пред значителни несигурности по отношение на потенциални инвестиционни намерения в региона на гр. Стара Загора. На този етап ръководството не е в състояние да оцени надеждно въздействието, на ситуацията, тъй като събитията се развиват на ежедневна база, както и че дългосрочното въздействие може също да повлияе на обемите на приходите, паричните потоци, рентабилността и др. но счита, че въздействието няма да окаже съществен негативен ефект върху дейността на дружеството.

На 04 януари 2022 година в Търговския регистър е вписана смяна на един от членовете на СД на дружеството с друг.

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 =  $5849/27 = 216.63$  (2020 г. – 50.31);
- Коефициентът за бърза ликвидност = краткосрочни вземания, парични средства /краткосрочни задължения =  $2851/27 = 105.59$  (2020 г. – 10.33);
- Коефициентът за незабавна ликвидност = парични средства/краткосрочни задължения =  $2848/27 = 105.48$  (2020 г. – 10.29).

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 2021 година дружеството реализира първи значителни продажби на терени с индустриално предназначение. Предвид тези реализирани първи сделки, ръководството счита, че 2022 година ще бъде добра за дружеството по отношение на реализиране на приходи и постигне на по-високи икономически показатели, ако пандемията бъде овладяна и не попречи на инвестиционната активност от страна на бъдещи инвеститори.

## 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 парцели, с различна големина, до които има изградени необходимите комуникации. Друга цел е построяването на административна сграда, в която да бъде ситуиран, както офис на дружеството, така и други офиси, които да бъдат отдавани под наем, заведения за бързо хранене, банков клон и други услуги, които ще обслужват 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.

Някои от основните риска през текущата и следващата година са следните:

### Омикрон

Важен риск е новият вариант на коронавируса Омикрон и новите решения за затваряне на бизнеси. След като беше съобщено за опасностите вследствие на този вариант, отново се появиха прекомерни ограничения, карантини и пълно затваряне на граничните пунктове в много европейски държави.

Много европейски държави започнаха да говорят за връщане на условията на работа от разстояние за два или три дни в седмицата. В проучванията, проведени в много водещи държави през последните шест месеца относно професионалния живот, се отбелязва, че дори пандемията да приключи, хората ще изискват дистанционната работа да продължи поне два дни в седмицата.

В случай на затваряне на училища и строги решения за карантина обаче, това отново означава загуба на доходи в сектора на услугите по целия свят, което е риск, който силно би ограничил икономиката, растежа, заетостта и публичните финанси на страните.

### **Индексът на потребителските цени**

Критичен риск е и този от висока глобална инфлация, която се очаква да продължи до средата на пролетта на следващата година. Очаква се темпът на нарастване на индекса на потребителските цени (ИПЦ) в САЩ да достигне 7% в края на 2021 г. и да се запази до началото на април.

Въпреки че се очаква от средата на лятото на 2022 г. годишната обща инфлация да започне да намалява в значителен брой държави от Г-7, глобалният инфлационен риск, дължащ се на световните цени на суровините, селското стопанство и храните, енергията и логистичните разходи, представлява значителен проблем.

### **Стагфлация**

При това положение се появява още един важен риск за 2022 г.: стагфлацията (термин от макроикономиката, с който се означава състояние на икономиката, характеризиращо се с нисък темп на икономически ръст, ръст на инфлацията и увеличаване на безработицата).

Твърди се, че ако глобалният инфлационен риск предизвика разминаване в мненията на централните банки, особено на Федералния резерв на САЩ (Фед), Европейската централна банка (ЕЦБ) и други, и надделеят исканията за затягане на паричната политика, може да се предизвика стагфлация с висока инфлация, тежка рецесия и висока безработица.

### **Загриженост за Китай и Русия**

Другият критичен риск може да произтече от Китай и Русия. Най-критичният проблем е нежеланието на първата, като най-важната страна доставчик в световната търговия, да разпределя суровини, редки метали, междинни и крайни продукти, които да отговарят на нуждите на световната икономика, и нейната "загуба на апетит" по отношение на задоволяването на тези нужди.

От друга страна, поради възможните стъпки, които Русия може да предприеме по отношение на Украйна, напрежението, което ще се увеличи между Русия и Европейския съюз и между Русия и САЩ, несъмнено ще се отрази на регионалната и световната търговия, както и на световната икономика като цяло.

### **Фискалната политика**

Стесняването на фискалната политика на държавите. През 2022 г. много водещи държави трябва да свият бюджетния си дефицит и да забавят нарастването на публичния дълг. Това, от своя страна, може да се отрази неблагоприятно върху резултатите от растежа, заетостта и възможностите за публична социална подкрепа на държавите.

### **Основните политически рискове в България**

Оставихме политическата нестабилност в 2021-а, но новата властова конструкция тепърва ще доказва жизнеспособността си през 2022-а. Следващи избори не се очертават, но пред управляващите има поне пет спешни задачи:

- Първата спешна задача пред управляващото мнозинство е да овладее енергийната криза, като намери устойчиво решение за понижаване на цените на тока и парното, при това балансирайки интересите на всички заинтересовани - производители, разпределители, бизнес и битови консуматори. Решението трябва да е комплексно и с достатъчен хоризонт на действие;

- Втората неотложна задача е овладяването на инфлацията. Въпреки, че тя е до голяма степен вносна и пряко свързана с енергийните цени, можем и сами да я подхраним допълнително. Ако се надскочат нивата на бюджетен дефицит от четири процента и държавен дълг от около една четвърт от БВП в последните две години, може и да се стигне до по-висока инфлация и по-нисък растеж;
- Третата задача в рамките на годината е овладяването на Ковид кризата. Правителството реши да увеличи ниския темп на ваксинация, залагайки и на парични стимули. В същото време обществената резистентност към затваряния расте и кабинетът едва ли ще прибегне до локдаун, дори при нова силна Ковид вълна. При наследеното инерционно управление на кризата, той може да се счита за успял, ако до лятото ваксинира минимум две трети от населението;
- Четвъртата бърза задача пред новото управление е постигането на пробиви на терена на корупцията. Антикорупцията доведе на власт новото управление и постигането на реални резултати е задължителна последваща легитимация за него. Важно е и внасяне на законопроекта за същинска съдебна реформа и реформа на регулаторните органи, които драстично изкривяват бизнес средата;
- Във външнополитически план непосредствената задача е намирането на изход от кризата със Северна Македония, която държи България в международна изолация. Добре би било спорът за началото на европреговорите на Скопие с Брюксел да бъде решен в рамките на френското председателство на ЕС през първото полугодие. Но решението ще бъде възможно само ако гражданите на България и на Северна Македония бъдат убедени, че като минимум не губят от него. За нас обаче вдигането на вето не бива да е самоцел, защото при грешка този проблем може да има дълготраен бумерангов ефект във вътрешнополитическия ни живот.

### **Макроикономически риск**

Икономиката на България като малка държава е силно зависима от европейската и световна икономика. Подобриенето на водещите индикатори за еврозоната формират очаквания за нейното бавно и постепенно възстановяване. В краткосрочен план вътрешното търсене се очаква да бъде благоприятно повлияно от забавянето на инфлационните процеси.

Конюктурно водещите индикатори показаха известно подобриение през последните месеци, но основните пазарни движещи се сили се очаква да останат силно променливи. Темповете на възстановяване на световната икономика се очаква да останат умерени. В същото време с нарастването на структурните предизвикателства, икономическата активност в развиващите се страни показва известна загуба на инерция.

Пазарните обеми, както и маржове се очаква да продължат да бъдат под натиск, независимо от очакваното възстановяване на икономиката.

Очакванията за бизнес климата са предпазливо оптимистични.

Все още най-голяма част от икономическия растеж се дължи на ударното усвояване на европейски средства.

### **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.

Прогнозите за инфлацията са предпазливи, защото като малка и отворена икономика България е подвластна на външни ценови ефекти. Очакванията за 2022 г. са инфлацията да нарастне в зависимост от посоката на котировките на петрола.

#### **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 2021 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 задължнялост, 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 задължнялост са добра гаранция за инвеститорите и за самите собственици.

#### **Кредитен риск**

Кредитният 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 2021 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.

30.05.2022 г.  
гр.Стара Загора

Изпълнителен директор:.....  
/Радослав Танев/

