

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 2018г.

Ръководството на „Индустириална зона Загоре “ АД представя своя годишен доклад и годишния финансов отчет към 31 декември 2018г., който е изготвен в съответствие със Закона за счетоводството и Националните счетоводни стандарти. Този финансов отчет е одитиран от регистриран одитор Елеонора Червенкова диплома №0187.

ОПИСАНИЕ НА ДЕЙНОСТТА

Дружеството е регистрирано в Република България.

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

Предмет на дейност: изграждане, управление и развитие на индустриални зони, отдаване под наем и/или продажба на дълготрайни активи, общо управление на зоната с цел получаване на печалба от предоставяните обслужващи дейности, консултантска, комисионна, рекламна, маркетингова дейност, представителство и посредничество, както и всяка друга производствена и търговска дейност, за която няма изрична законова забрана.

Обслужващи банки: Общинска банка АД , клон Стара Загора

ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

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

Съставянето на годишния финансов отчет е заключителния етап от процеса на счетоводно отчитане на предприятието за отчетната година. Целта на годишното счетоводно приключване е да даде вярно и честно представяне на имущественото и финансово състояние на предприятието 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. Затова годишното счетоводно приключване е

една отговорна дейност, в която се синтезират резултатите от цялостния труд на всички работещи в предприятието.

СТРУКТУРА НА ОСНОВНИЯ КАПИТАЛ

Към 31.12.2018г. , капитала на Дружеството е 9 716 592лв. , или 9 716 592 броя обикновени поименни акции/ дяла, всяка от които с емисионна стойност 1.00 лв.

Към 31.12.2018 акционерите/съдружниците са както следва:

Акционери / съдружници/	Участие	Брой акции / дялове /	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 2018г. в Дружеството няма създадени клонове в страната и чужбина.

Към 31.12.2018г. записаният капитал на Дружеството не 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 2018 г., „Индустриална зона Загоре “ е акционерно дружество с едностепенна система на управление .

Към 31 декември 2018 г., Съветът на директорите се състои от следните членове:/ или управители са :/

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

Съгласно изискванията Закона за счетоводство /чл.39 т.6 / и Търговския закон се представя следната информация:

ЧЛЕН СД /управители/ информация	Стефан Рашев Шоселов	Радослав Славчев Танев	Румяна Стефанова Грозева
Възнаграждения през годината /чл.247ал.2т.1 от ТЗ/	4003лева	18458лева	4003лева

„ИНДУСТРИАЛНА ЗОНА ЗАГОРЕ“ АД

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

За годината, приключваща на 31 декември 2018 г.

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

Представляващи Дружеството към 31.12.2018г. са:
Радослав Славчев Танев – Изпълнителен директор

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

АНАЛИЗ НА РЕЗУЛТАТИТЕ ЗА ТЕКУЩИЯ И ПРЕДХОДЕН ОТЧЕТЕН ПЕРИОД

След съставянето на годишния финансов отчет на **„Индустириална зона Загоре“ АД** за 2018 година е видно, че дружеството не е генерирало приходи, поради което счетоводната загуба е в размер на 68хил.лева. След преобразуване на финансовия резултат данъчната загуба възлиза на 66 хил.лева, а след начисляване на отсрочените данъци балансовата загуба възлиза на 62х.лв.

През периода са извършени разходи по икономически елементи в размер на 68хил. лв.

Вид разход	2018 г. сума (хил. лв.)	Относителен дял (%)
Разходи за материали	1	1.47
Разходи за услуги	7	10.29
Разходи за амортизации	2	2.94
Разходи за заплати	47	69.12
Разходи за социални осигуровки и надбавки	6	8.82
Други разходи	5	7.35
Общо:	68	100%

Най-голям дял в разходите по елементи се пада на разходите за заплати. Следващите по обем за разходите за услуги. Това са основно разходи за начислени данъци по ЗМДТ, тел.разговори, нотариални такси.

Начислените през отчетния период разходи за амортизации възлизат на 2 хил.лв. Прилагат се следните полезни срокове на годност на дълготрайните активи:

- | | |
|--|----------------------|
| • Сгради | – 25години; |
| • Машины, производствено оборудване, апаратура | – 3 години и 4месеца |
| • Транспортни средства | – 4 години; |
| • Компютри и софтуер | – 2 години; |
| • Стопански инвентар | – 6 години и 8месеца |
| • НДА -патенти, лицензи | – 6 години и 8месеца |
| • Всички останали амортизуеми активи | – 6 години и 8месеца |

През отчетната 2018 г. средносписъчният състав на персонала е 4 човека. Средната месечна работна заплата за периода е 1 630лв.

Финансовите разходи възлизат на 1хил. лв. Те включват разходите за лихви, банкови такси по обслужване на банкови сметки за текущи разплащания и други разходи по финансови операции.

Няма финансовите приходи през 2018год.

Към 31.12.2018 год. **“Индустириална зона Загоре” АД**– гр.Стара Загора има краткосрочни търговски, данъчни и други вземания в размер на 7 хил. лв. и краткосрочни задължения в размер на 14хил.лв.

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

След датата на изготвяне на баланса не са настъпили събития, които изискват оповестяване и коригиране на финансовите отчети за периода към 31.12.2018г./чл.39 т.3 от Закона за счетоводство/

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, кредиторите/ банките, и др./.

- Коефициентът за обща ликвидност = краткотрайни активи/краткосрочни задължения = $3517 / 14 = 251.21$
- Коефициентът за бърза ликвидност = краткосрочни вземания, парични средства /краткосрочни задължения = $3517/14= 251,21$
- Коефициентът за незабавна ликвидност = парични средства/краткосрочни задължения = $3510/14= 250,71$

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

Предвид предприетите действия за сключване на договори за изграждане на инфраструктура считаме, че 2019 година ще бъде добра за дружеството по отношение на реализиране на приходи и постигне на по-високи икономически показатели.

ДЕЙСТВИЯ В ОБЛАСТТА НА НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКАТА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ

През отчетния период не са извършвани действия в областта на научноизследователската и развойна дейност. / чл.39 т.5 от Закона за счетоводство/

БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ И ПЕРСПЕКТИВИ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО

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

РИСКОВИ ФАКТОРИ

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

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

Политически риск

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

Изследователите на политическия риск откриха като най-голям риск за политическата стабилност следните фактори:

- ✓ Великобритания изпитва сериозни трудности, свързани както със строгите преговори за излизане от ЕС, така и с риска от вътрешнополитическа криза;
- ✓ Най-ожесточената борба в света се води за центровете на икономическо влияние в областта на разработването на нови информационни технологии. Ще продължи

конкуренцията между САЩ и Китай за лидерска роля в областта на изкуствения интелект и суперкомпютърните техники, както и за господстващо положение на пазара;

- ✓ В момент, когато във Вашингтон отсъства съгласувана и последователна политика, правителството на Китай преразглежда външните условия за съществуването си, въведе нови правила в тях, разработи най-ефективната в света глобална търговско-инвестиционна стратегия и използва китайските технологични компании за затвърждаване на държавните си интереси;
- ✓ Подновяването на преговорите между Северна и Южна Корея намали заплахата от конфликт и следователно риска от големи смущения в световната икономика. Мащабът на азиатската верига на доставки в Южна Корея означава, че цялата глобална икономика е уязвима при евентуален конфликт между двете страни.

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

Макроикономически риск

През 2018г. България излиза от рисковата група на страните от ЕС с прекомерни макроикономически дисбаланси, но все още се наблюдават оставащи слабости във финансовия сектор въпреки усилията за подобрене на надзора в банковия и небанковия сектор. Реално и сега основният негативен фактор остава финансовият сектор, като без проблемите в него страната би могла да се класира и в групата на страните без дисбаланси.

ЕК отчита напредъкът по внедряването на планове за реформиране в банковия и небанковия надзор, но се обръща внимание на проблемите по оценяване на активите. По-специално се анализират проблемите относно злоупотребяването с независимите оценки, които позволяват на финансовите институции да не заделят адекватни провизии (те се изискват само за необезпечената част от проблемните експозиции, като това може да се заобикаля с поддържането на завишени оценки на заложените активи). Проблемът е известен от години, като саморегулацията в оценителския сектор досега не дава особени резултати.

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

Според ЕК стабилният икономически растеж на България и стабилната фискална позиция в момента може да улесни провеждането на структурни реформи. Това е шанс страната да ускори наваксването спрямо останалата част от ЕС и да намали нивата на бедност и неравенство. Към момента обаче оценката е, че въпреки силния ръст на БВП конвергенцията е бавна, а структурата се влошава и растежът е движен все повече от потребление. Затова и опасенията са, че с изчерпването на слабо увеличаващите се наличните капиталови и трудови ресурси потенциалът за ръст е ограничен.

При публичните финанси се отчитат продължаващото силно изпълнение и балансираният бюджет, който дори е прогнозиран на излишък за 2019 г., но все още има

какво да се желае за подобряване на ефективността на разходите. В частния финансов сектор също се отчитат подобрения и се отбелязва едно от най-ниските нива на задлъжнялост на домакинствата като контрапункт на високите нива при фирмите.

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

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

През текущата година България се кандидатира за приемане в ERM II, който предшества влизането в еврозоната.

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. С най-голям принос за растежа през 2018 г. обаче са хотелските услуги, горивата, електроенергията и ВиК услугите.

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

Най-голямата група стоки в потребителската кошница – храните, поскъпват относително слабо. Инфлацията тук е 2.2% спрямо 2017 г., като определящи са повишаването на цените на хляба и зърнените продукти, които се повишиха след лошата зърнена реколта в България и ЕС.

Прогнозите за инфлацията са предпазливи, защото като малка и отворена икономика България е подвластна на външни ценови ефекти. Очакванията за 2019 г. са инфлацията да остане на подобни на предходната година нива или да е по-ниска 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 2018г. основният лихвен процент запази рекордно ниски нива. За м. декември 2018г. - 0,00%.

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

Секторен риск

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

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

Фирмен риск

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

Фирменият риск обединява бизнес риска и финансовия риск.

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

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

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

Кредитен риск

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

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

Операционен риск

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

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

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

Използва сигурни и проверени системи за достъп, обработка и съхранение на информацията. Провежда ефективно обучение на персонала, стреми се да не нарушава

установените технологични процеси, указания и вътрешни правила, разработва планове за действие при технологични аварии, природни бедствия, тероризъм, вандализъм и др.

ОТГОВОРНОСТИ НА РЪКОВОДСТВОТО

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

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на годишния финансов отчет към 31 декември 2018 г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

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

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

14.03.2019г.
гр.Стара Загора

Изпълнителен директор:.....

/Радослав Танев/

