"Национална компания индустриални зони" ЕАД

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За годината към

31.12.2011 г.

Изпълнителен директор: **Валери Андреев**

НАЦИОНАЛНА КОМПАНИЯ ИНДУСТРИАЛНИ ЗОНИ · ЕАД · ИНОС НКИЗ СОФИЯ

Съставител: **Евлоги Стоянов**

София, 29 Февруари 2012 г.

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС

"Национална компания индустриални зони" ЕАД

Към 31.12.2011 г.

Актив | **Пасив**

Раздели, групи, статии	Сума (хил.лева) Текуща година	Предходна година	Раздели, групи, статии	Сума (хил.лева) Текуща година	Предходна година
а	1	2	а	1	2
А. Нетекущи (дълготрайни) активи			**А. Собствен капитал**		
I. Нематериални активи			**I. Записан капитал**	**44 907**	**44 907**
1. Концесии, патенти, лицензии, търговски марки, програмни продукти и други подобни права и активи	7	27	**II. Резерв от последващи оценки**	**423**	**423**
Общо за група I:	***7***	***27***	**III. Резерви**		
II. Дълготрайни материални активи			1. Законови резерви	296	131
1. Земи и сгради, в т.ч.:	**519**	**542**	2. Други резерви	2 201	1 904
- земи	16	16	***Общо за група III:***	**2 497**	**2 035**
- сгради	503	526	**IV. Натрупана печалба (загуба) от минали години, в т.ч.:**		
2 .Машини, производствено оборудване и апаратура	1	1	- неразпределена печалба	186	186
3. Съоръжения и други	76	115	***Общо за група IV:***	***186***	***186***
Общо за група II:	**596**	**658**	**V. Текуща печалба (загуба)**	527	1 647
III. Дългосрочни финансови активи			**ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А":**	**48 540**	**49 198**
1. Акции и дялове в предприятия от група	11 455	11 455	**Б. Задължения**		
2. Предоставени заеми на предприятия от група	7	7	1. Задължения към доставчици, в т.ч.:	3	1
3. Акциии и дялове в асоциирани и смесени предприятия	506	506	- до 1 година	3	1
4. Дългосрочни инвестиции	13 056	13 114	- над 1 година		
Общо за група III:	***25 024***	***25 082***	2. Други задължения, в т.ч.:	427	556
IV. Отсрочени данъци	6	4	- до 1 година	82	196
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ А:	**25 633**	**25 771**	- над 1 година	345	360
Б. Текущи (краткотрайни) активи			Задължения към персонала, в т.ч.:	11	7
I. Вземания			- до 1 година	11	7
1. Вземания от клиенти и доставчици, в т.ч.:	32	16	- над 1 година	-	-
- над 1 година			Осигурителни задължения, в т.ч.:	1	1
2. Вземания от предприятия от група в т.ч.:	15	20	- до 1 година	1	1
- над 1 година			- над 1 година	-	-
3. Други вземания в т.ч.:	311	176	Данъчни задължения	61	188
- над 1 година			- до 1 година	61	188
Общо за група I:	***358***	***212***	- над 1 година		
II. Парични средства, в т.ч.:			**ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ Б, в т.ч.:**	**430**	**557**
- в брой	8	9	**- до 1 година**	**85**	**197**
- безсрочни сметки (депозити)	22 981	23 763	**- над 1 година**	**345**	**360**
Общо за група II:	***22 989***	***23 772***	**В. Финансирания и приходи за бъдещи периоди, в т.ч.:**	**11**	**4**
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ Б:	**23 347**	**23 984**			
В. Разходи за бъдещи периоди	1	4	- приходи за бъдещи периоди	11	4
СУМА НА АКТИВА	**48 981**	**49 759**	**СУМА НА ПАСИВА**	**48 981**	**49 759**

Дата на съставяне:
София, 29 Февруари 2012 г.

Съставител: Евлоги Стоянов

Ръководител: Валери Андреев

Румяна Пиралкова
0446
Регистриран одитор
30.03.2012 год.

О Т Ч Е Т
ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ
"Национална компания индустриални зони" ЕАД
Към 31.12.2011 г.

Наименование на разходите	Сума /хил.лв/ текуща година	Сума /хил.лв/ предходна година
1	2	3
А. РАЗХОДИ		
1. Разходи за суровини, материали и външни услуги в т.ч.:	**213**	**308**
а) суровини и материали	43	65
б) външни услуги	170	243
2. Разходи за персонала, в т.ч.:	**421**	**489**
а) разходи за възнаграждения	365	427
б) разходи за осигуровки, в т.ч.:	56	62
- осигуровки свързани с пенсии	42	41
3. Разходи за амортизация и обезценка, в т.ч.:	**150**	**120**
а) разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи, в т.ч.:	150	120
- разходи за амортизация	150	120
4. Други разходи, в т.ч.:	**53**	**141**
Общо разходи за оперативната дейност	**837**	**1 058**
5. Разходи от обезценка на финансови активи, включително инвестициите, признати като текущи (краткосрочни) активи, в т.ч:	**41**	**46**
- отрицателни разлики от промяна на валутни курсове	41	46
6. Разходи за лихви и други финансови разходи, в т.ч.:	**6**	**52**
Общо финансови разходи	**47**	**98**
Общо разходи за обичайната дейност	**884**	**1 156**
7. Печалба от обичайната дейност	**585**	**1 830**
Общо разходи	**884**	**1 156**
8. Счетоводна печалба (общо приходи – общо разходи)	585	1 830
9. Разходи за данъци от печалбата	***58***	***183***
10. Печалба	**527**	**1 647**
Всичко (Общо разходи)	1 469	2 986

Наименование на приходите	Сума /хил.лв/ текуща година	Сума /хил.лв/ предходна година
1	2	3
Б. ПРИХОДИ		
1. Нетни приходи от продажби в т.ч.:	**13**	**-**
а) услуги	13	
2. Разходи за придобиване на активи по стопански начин		
3. Други приходи, в т.ч.:	10	10
Общо приходи от оперативната дейност	**23**	**10**
4. Други лихви и финансови приходи, в т.ч.	**1 446**	**2 976**
а) приходи от лихви	1 398	2 911
б) положителни разлики от промяна на валутни курсове	48	65
Общо финансови приходи	**1 446**	**2 976**
Общо приходи от обичайната дейност	**1 469**	**2 986**
Общо приходи	**1 469**	**2 986**
Всичко (Общо приходи)	1 469	2 986

Дата на съставяне:
София, 29 Февруари 2012 г.

Съставител:
Евлоги Стоянов

Ръководител:
Валери Андреев

НАЦИОНАЛНА КОМПАНИЯ ИНДУСТРИАЛНИ ЗОНИ ЕАД НКИЗ СОФИЯ

0446 Румяна Пиралкова
Регистриран одитор
30.03.2012 год.

ОТЧЕТ
за паричните потоци
"Национална компания индустриални зони" ЕАД
За 2011 г.

Наименование на паричните потоци		Текущ период			Предходен период		
		Постъпления	Плащания	Нетен поток	Постъпления	Плащания	Нетен поток
а		1	2	3	4	5	6
А.	**Парични потоци от основна дейност**						
1	Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	50	249	**(199)**	58	411	**(353)**
2	Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения		422	**(422)**		505	**(505)**
3	Платени и възстановени данъци върху печалбата		192	**(192)**		99	**(99)**
4	Плащания при разпределения на печалби		1 185	**(1 185)**		944	**(944)**
5	Други парични потоци от основна дейност		23	**(23)**	6	150	**(144)**
	Всичко парични потоци от основна дейност (А)	***50***	***2 071***	***(2 021)***	***64***	***2 109***	***(2 045)***
Б.	**Парични потоци от инвестиционна дейност**						
1	Парични потоци, свързани с дълготрайни активи		10	**(10)**		78	**(78)**
2	Парични потоци от бизнескомбинации - придобивания						
	Всичко парични потоци от инвестиционна дейност (Б)		**10**	**(10)**		**78**	**(78)**
В.	**Парични потоци от финансова дейност**						
1	Парични потоци от емитиране и обратно придобиване на ценни книжа					70 000	**(70 000)**
2	Парични потоци, свързани с получени или предоставени заеми						
3	Парични потоци от лихви, комисионни, дивиденти и други подобни	1 247	6	**1 241**	2 788	52	**2 736**
4	Парични потоци от положителни и отрицателни валутни курсови разлики	48	41	**7**	65	45	**20**
	Всичко парични потоци от финансова дейност (В)	**1 295**	**47**	**1 248**	**2 853**	**70 097**	**(67 244)**
Г.	Изменение на паричните средства през периода (А+Б+В)	**1 345**	**2 128**	**(783)**	**2 917**	**72 284**	**(69 367)**
Д.	Парични средства в началото на периода			**23 772**			**93 139**
Е.	**Парични средства в края на периода**			**22 989**			**23 772**

Дата:
София, 29 Февруари 2012 г.

Съставител:
Евлоги Стоянов

Ръководител:
Валери Андреев

0446 Румяна Пиралкова
Регистриран одитор
30.03.2012 год.

НАЦИОНАЛНА КОМПАНИЯ ИНДУСТРИАЛНИ ЗОНИ • ЕАД • НКИЗ СОФИЯ

ОТЧЕТ
за собствения капитал
"Национална компания индустриални зони" ЕАД
За 2011 г.

(Хил.лв)

Показатели	Записан капитал	Премии от емисии	Резерв от последващи оценки	Резерви				Финансов резултат от минали години		Текуща печалба/ загуба	Общо собствен капитал
				Законови	Резерв, свързан с изкупени собствени акции	Резерв, съгласно учредителен акт	Други резерви	Неразпределена печалба	Непокрита загуба		
а	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1. Салдо в началото на отчетния период	**44 907**		**423**	**131**			**1 904**	**186**		**1 647**	**49 198**
2.Корекции											
3.Салдо след промени в счетоводната политика и грешки											
4. Изменение за сметка на собствениците, в т.ч.:											
- увеличение											
- намаление											
5. Финансов резултат от текущия период										527	**527**
6. Разпределние на печалба в т.ч.:				**165**			**297**			**(1 647)**	**(1 185)**
- за дивиденти										1 185	**1 185**
7. Салдо към края на отчетния период	**44 907**		**423**	**296**			**2 201**	**186**		**527**	**48 540**
8. Собствен капитал към края на отчетния период	**44 907**		**423**	**296**			**2 201**	**186**		**527**	**48 540**

Дата на съставяне:
София, 29 Февруари 2012 г.

Съставител:
Евлоги Стоянов

Ръководител:
Валери Андреев

НАЦИОНАЛНА КОМПАНИЯ ИНДУСТРИАЛНИ ЗОНИ · ЕАД · НКИЗ · СОФИЯ

0446 Румяна Пиралкова
Регистриран одитор

30.03.2012 год.

"НАЦИОНАЛНА КОМПАНИЯ ИНДУСТРИАЛНИ ЗОНИ" ЕАД
гр. София

код по БУЛСТАТ: 121706255

П Р И Л О Ж Е Н И Е
КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2011г.

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

1.УЧРЕДЯВАНЕ И РЕГИСТРАЦИЯ

"НАЦИОНАЛНАТА КОМПАНИЯ ИНДУСТРИАЛНИ ЗОНИ" ЕАД е образувано на 03.02.2009г. като продължава дейността на обявеното в ликвидация дружество „Сердика-1"ЕАД съгласно чл.274 от Търговския закон.Дружеството е със 100% държавна собственост, упражняващ правата на държавата като едноличен собственик на капитала е Министъра на икономиката, енергетиката и туризма.

На 15.04.2009г. в дружеството чрез вливане в Национална компания индустриални зони ЕАД се прекрати Народна култура ЕООД в ликвидация.

Правна форма: Еднолично акционерно дружество.

Предмет на дейност: Създаване, изграждане, управление и развитие на индустриални зони, придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, придобиване, управление и продажба на облигации, финансиране на дружества, в които участва,както и всякаква друга производствена и търговска дейност, незабранена от закона.

Основната икономическа дейност според НКИД-2008 е 6832 – Управление на недвижими имоти.

Седалището и адресът на управление на дружеството : гр.София,община Столична-район Средец,ул.Ангел Кънчев №1.

Структурата на управление е едностепенна - Съвет на директорите.

Дружеството се представлява и управлява от Изпълнителен директор.

Съвет на директорите: Владимир Теофилов Туджаров, Валери Людмилов Андреев, Илона Цветкова Стойкова,

Изпълнителен директор: Валери Людмилов Андреев

С протокол №РД-18-05/23.02.2012г. на министъра на икономиката, енергетиката и туризма, в качеството си на представител на държавата като едноличен собственик на

капитала на „Национална компания индустриални зони"ЕАД, гр.София определя нова численост на Съвета на директорите на 3/трима/ членове.

За 2011г. средносписъчния брой на персонала е 18 човека.

Към 31.12.2011г. списъчния състав е 18 човека.

2. ОПИСАНИЕ НА ЗНАЧИТЕЛНИТЕ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ И ПРИЛАГАНИ СЧЕТОВОДНИ ПРИНЦИПИ

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на приложимите НСФОМСП към 31.12.2011 г.

Дружеството води своето текущо счетоводство и изготвя своите официални финансови отчети в съответствие с изискванията на българското търговско, счетоводно,данъчно законодателство и приетата счетоводна политика.

Финансовият отчет към 31.12.2011 г. е изготвен при спазване принципа на историческата цена.Активите и пасивите са оценени по историческата им цена.

Всички данни оповестени за 2011 година и предходната година са представени в настоящия финансов отчет в хиляди български лева (хил.лв.), която е функционална валута и валута за представяне.

2.2.Предпазливост.

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

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

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

2.3.Съпоставимост

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

2.4.Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за една предходна година (период).

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

2.5.Текущо начисляване

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

2.6. Използване на приблизителни счетоводни оценки и предположения

Изготвянето на финансовия отчет изисква ръководството да направи някои приблизителни счетоводни оценки и предположения, които се отнасят до докладваните балансови активи и пасиви, оповестените условни активи и пасиви, както и до признатите приходи и разходи за периода. Реалните резултати биха могли да се различават от приблизителните счетоводни оценки.

2.7. Дълготрайни материални и нематериални активи

Актив се признава и отчита като **ДМА**, когато отговаря на определението за **ДМА**; неговата стойност може да бъде надеждно изчислена; очаква се получаването на икономическа изгода от него и стойността му е по- голяма от 700 лв. (Седемстотин) лева.

Първоначално всеки **ДМА** се оценява по цена на придобиване, включваща покупната цена и всички преки разходи , а за последваща оценка на дълготрайните активи се прилага препоръчителния подход .

ДМА на Дружеството са преоценени към 19.04.2002г., с обявяването на дружеството /Сердика-1 ЕАД/ в ликвидация, от независим оценител. Оценката е направена на база пазарната цена. Увеличението в стойността е представена в „Резерви от последващи оценки" на Собствения капитал.Установено е, че стойността на преоценъчния резерв в размер на 186 144,42 лв е свързан с продадени дълготрайни активи в периода на ликвидация на Сердика-1 ЕАД, като същия не е отписан.Към 31.12.2010г.резервът от преоценка на тези продадени активи е отнесен към Неразпределената печалба от минали години съгласно приетата счетоводна политика в дружеството. В 2009г. е съставен счетоводен и данъчен амортизационен план при продължаване на дейността на дружеството от ликвидация, като ДМА на стойност 5хил.лв са трансформирани в краткотрайни материални активи. В 2010г. е направена корекция на данъчно амортизационния план съгласно чл.62 от ЗКПО, тъй като е установено, че преоценъчния резерв в размер на 423 024,25 лв , формиран в Народна култура ЕООД/ в ликв/,се отнася за сградата на ул.Ангел Кънчев №1.

Всички други класове **ДМА** се оценяват по цена на придобиване, намалена с начислените амортизации и натрупаната загуба от обезценка.

През 2011г. са въведени в експлоатация **ДМА** за 4 хил.лв. Направена е инвентаризация на **ДМА** към 31.12.2011г.съгласно Закона за счетоводството ,като е констатирано ,че всички ДМА са годни за употреба и няма липси. ДМА не са използвани като обезпечения за получаване на заеми от финансови институции или за какъвто и било залог.

Дружеството няма сключени договори за наем на отдадени дълготрайни материални активи към 31.12.2011г.. През 2010г. е сключен договор за наем на получен дълготраен актив лек автомобил на стойност 720лв /мес. за срок от 18 месеца. Договора е сключен със свързаното лице за дружеството Свободна зона-Свиленград ЕАД. Наемната цена е определена от независим оценител.

2.8. Последващи разходи по дълготрайните активи

Последващо извършвани разходи по ДМА се капитализират само в случай, че водят до увеличаване на икономическата изгода от използването на съответния актив, за когото са извършени. В този случай те се завеждат като подобрение на ДМА чрез увеличение на неговата стойност. Само когато първоначалния актив е напълно амортизиран и в употреба, неговото подобрение се завежда като отделен ДМА в същата група активи в която е заведен основният актив и в наименованието си съдържат "подобрение".

Всички останали последващи разходи се отчитат като текущи в отчета за приходи и разходи.

2.9.Обезценка

Балансовите стойности на дълготрайните материални активи подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че балансовата стойност би могла да се отличава трайно от възстановителната им стойност.

Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановителна стойност е по-ниска от тяхната балансова стойност, то последната се коригира до възстановителната стойност на активите. Възстановителната стойност на дълготрайните материални активи е по-високата от двете: нетна пазарна цена или стойност в употреба. За определянето на стойността в употреба на активите бъдещите парични потоци се дисконтират до тяхната настояща стойност като се прилага дисконтов фактор преди данъци, който отразява текущите пазарни условия и оценки на времевата стойност на парите и рисковете специфични за съответния актив. Загубите от обезценка се отчитат в отчета за приходи и разходи.
През отчетния период не са идентифицирани индикации за обезценка на ДМА.

2.10. Амортизация на ДМА
Амортизируемите активи се амортизират на базата на **линеен метод** на амортизация.
Начисляват се амортизации на дълготрайните активи, съобразно полезния живот на отделните активи, определени от ръководството на дружеството за всеки клас активи. Амортизация не се начислява на земите и на активите, които са в процес на изграждане или доставка.
Прилагат се следните срокове за полезен живот на дълготрайните активи:

	За данъчни цели	Счетоводни
Масивни сгради,инвестиционни имоти	4 %	25 г.
Компютри,права на ползване на софтуер, моб.телеф	50%	2г.
Машини, производствено оборудване, апаратура	30 %	4-10г.
Автомобили	25 %	4-6г.
Стопански инвентар и др.	25 %	7г.

2.11. Дългосрочни финансови активи
Дружеството притежава дългосрочни инвестиции, представляващи акции и дялове в други предприятия както следва:

Дружество	Процент участие в капитала	Стойност на участието в хил.лв
Свободна зона-Русе ЕАД	100 %	121
Свободна зона-Видин ЕАД	100 %	1252
Свободна зона-Свиленград ЕАД	100 %	82
Варна запад-индустриална зона ЕАД	100 %	10000
Дарко-Сердика АД	49%	506

Предоставени други заеми към 31.12.2011 г. в размер на 7 хил.лв. на Свободна безмитна зона-Свиленград ЕАД.

Дружеството притежава следните инвестиционни имоти:

хил.лв

Вид инвестиционен имот	Процент участие в капитала	Балансова стойност на имота към 31.12.2011 г.
Земи в землището на общ.Суворово	391,048 дка	12
Сгради общ.Телиш	46 472,65 м2 РЗП	1 583
Земи в землището на общ.Телиш	2 036,638 дка	210
Земи в землището на общ.Карлово	615,545 дка	21
Земи в землището на общ.Божурище	1 915,915 дка	11 294

Инвестиционните имоти са заведени в баланса на дружеството по пазарната стойност определена от лицензиран оценител към момента на придобиването и отразена в търговския регистър като апортна вноска в основния капитал на Национална компания индустриални зони ЕАД. Съгласно възприетата счетоводна политика след първоначалното признаване като актив, всеки инвестиционен имот се отчита по „Модел на цена на придобиване": Инвестиционния имот се оценява съгласно СС 16 „Дълготрайни материални активи" минус всички амортизационни отчисления и загуби от обезценка на актива. Последващите разходи, свързани с инвестиционен имот се отразяват като увеличение на балансовата му стойност, когато водят до:

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

През 2011г. дружеството придоби земеделска земя общинска собственост с площ 1,974 дка на стойност 6 хил.лв в землището на община Божурище. Същата е функционално приобщена към останалите земи притежавани от НКИЗ ЕАД.

Дружеството сключи едногодишни договори за наем от 01.10.2011г. на земеделски земи за част от земите в землищата на общ.Телиш и общ.Карлово.

2.12. Материални запаси

Материалните запаси се оценяват по по-ниската от двете – цена на придобиване или възможна нетна цена на продажба.

Материалните запаси при тяхната покупка се отчитат по цена на придобиване. Търговските отстъпки и рабати, предоставени от доставчика, намаляват доставната стойност. Разходите, които се извършват, за да доведат даден продукт в неговото настоящо състояние и местонахождение, се включват в цената на придобиване (себестойност), както следва:

• суровини и материали в готов вид – всички доставни разходи, които включват вносни мита и такси, транспортни разходи, невъзстановими данъци и други разходи, които допринасят за привеждане на материалите в готов за тяхното използване вид;

• готова продукция – всички разходи за суровини и материали, формиращи фактическата себестойност

Материалните запаси в края на отчетния период се оценяват по по-ниската от двете – цена на придобиване или възможна нетна цена на продажба (възможна нетна реализируема стойност).

Стоково материалните запаси при тяхното потребление се оценяват по метода **средна претеглена цена**.

Движението на материалните запаси в хил.лв е показано в следната таблица:

	Материални запаси	*Налични на 01.01.2011г*	*хил. лв*		*Салдо на 31.12.2011 г.*
			Постъпили	*Разходени*	
	Материали	0	3	3	0

Направена е инвентаризация на материалните запаси съгласно Закона за счетоводството.

2.13. Вземания

Вземанията в лева са оценени по стойността на тяхното възникване, а вземанията в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ към 31.12.2011 г., намалени с обезценката за несъбираеми вземания. Преглед на вземанията за обезценка се извършва от ръководството в края на всяка година и ако има индикации за подобна обезценка, загубите се начисляват в отчета за приходите и разходите.

За заключителен курс са приети следните курсове на БНБ:

Валута	Фиксинг
За 1 EUR	1,95583 лв
За 1 USD	1,51158 лв

Вземанията от предприятия от група в хил.лв.

Фирма клиент	Година завършила на 31 декември	Година завършила на 31 декември
	2011г.	2010г.
Свободна зона Свиленград ЕАД	15	20

Вземанията от клиенти в хил.лв.

Фирма клиент	Година завършила на 31 декември	Година завършила на 31 декември
	2011г.	2010г.
ЕТ Елтекс-2000-Пламен Христов	20	-

Вземания от предоставени аванси в хил.лв.

Фирма клиент	Година завършила на 31 декември	Година завършила на 31 декември
	2011г.	2010г.
Мастър ПИ АР АД	3	16
Архитектурно-дизайнерско студио ООД	9	-

Към 31.12.2011г.дружеството има следните Други вземания :

-дружеството води три дела срещу свои длъжници и има вземания по сметка 444 Вземания по съдебни спорове в размер на 20 хил.лв.
-дружеството има вземания от ДДС за възстановяване в размер на 11 хил.лв :
-начислени лихви по депозити, но неплатени- 275 хил.лв

2.14.Задължения

Задължения към доставчици

хил.лв.

Фирма доставчик	Година завършила на 31 декември	Година завършила на 31 декември
	2011г.	2010г.
Лукойл България ЕООД	2	1
ЧЕЗ Електро България АД	1	-

Задълженията към 31.12.2011 г. за неизползваните отпуски, осигуровки и провизиите за пенсии на персонала е в размер на 12 хил.лв.

Задължения към бюджета
-корпоративен данък - 60 хил.лв.
-данъци върху разходи - 1 хил.лв.

Към 31.12.2011г. дружеството има задължения отразени по сметка 499 Други кредитори произтичащи от:

Кредитор	Година завършила на 31 декември	Година завършила на 31 декември
	2011г.	2010г.
Светла Христова -реститут	254	261
Жорж Димитров -реститут	91	94
Мастър ПИ АР АД -гаранция за добро изпълнение по договор.	2	2
Разходи фактурирани 2011г.отнасящи се за 2010г.	7	3
Общо	**354**	**360**

2.15. Парични средства и еквиваленти

Паричните средства в лева се оценяват и са представени в Баланса по номиналната им стойност, а паричните средства в чуждестранна валута – по заключителния курс на БНБ към 31.12.2011 г. За целите на изготвяне на отчета за паричния поток в

парични средства и еквиваленти се включват всички налични парични средства в каси и банки, а паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20%).

Дружеството разполага с 22 989 хил.лв парични средства към 31.12.2011г., от които 22 646 хил.лв са вложени в депозити както следва:

Банка	депозита	Салдо	Падеж-	Договорен лихвен
	вид и валута	към 31.12.2011г.	Дата	процент за периода.
ЦКБ АД	Едномесечен-лв.	2 179 681.18	01.01.2012г.	6,10%
	Тримесечен-лв.	5 155 359.64	01.03.2012г.	6,15%
	Шестмесечен-лв.	3 093 254.79	01.05.2012г.	6,20%
	Шестмесечен-лв.	7 217 594.52	01.05.2012г.	6,20%
	Едногодишен-лв.	5 000 000.00	01.05.2012г.	6,25%

2.16. Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута (с изключение на тези за покупка и продажба на валута) се вписват в левове при първоначалното си счетоводно отразяване, като към сумата в чуждестранна валута се прилага централния курс към датата на сделката.

Активите и пасивите, деноминирани в чуждестранна валута са преизчислени по заключителния курс на БНБ към балансовата дата 31.12.2011 г. Получените от това печалби и загуби са представени в отчета за приходи и разходи.

2.17. Приходи и разходи за бъдещи периоди

Приходите отчетени за бъдещи периоди към 31.12.2011г. са на стойност 11 хил.лв. и са приходи от едногодишен договор за наем на земеделска земя с клауза за плащане на 50% от стойността при сключването му на 01.10.2011г.

Към 31.12.2011 г. са отчетени разходи за бъдещи периоди в размер на 1 хил.лв., които представляват разходи в 2011г., които се отнасят за 2012г., съответващи на приходите за бъдещи периоди в същия размер.

Собствен капитал

2.18. Основен капитал

Дружеството отчита акционерния си капитал по номинална стойност на акциите, регистриран в Търговския Регистър на Агенцията по вписванията към Министерство на правосъдието. Разпределен е на 44 907 191 акции с номинална стойност 1 лв. и е напълно внесен.

Всички акции на Дружеството са от един клас – обикновени, поименни, безналични, като всяка от тях дава право на глас, право на дивидент и ликвидационен дял, съразмерно с номиналната стойност на акцията.

Непарични вноски са в размер 14 580 813 лв и са както следва:

2009г.

1. Основен капитал Свободна зона Русе ЕАД- 121323 лв.
2. Основен капитал Свободна зона Видин ЕАД- 1251616 лв.
3. Основен капитал Свободна зона Свиленград ЕАД- 82090 лв.

4. Непарична вноска в размер на 11 973 лв.- Имоти-земи в землището на общ.Суворово 2010г.
5. Непарична вноска в размер на 1 820 000лв.-Имоти –земи и сгради в землището на общ.Телиш
6. Непарична вноска в размер на 20 811 лв.- Имоти-земи в землището на общ.Карлово
7. Непарична вноска в размер на 11 273 000 лв. - Имоти-земи в землището на общ. Божурище

2.19. Резерви

Дружеството е задължено да заделя средства във фонд „Резервен" съгласно изискванията на Търговския закон и неговия устав.

Дружеството е формирало резерв от последващи оценки съгласно /Закона за счетоводството и НСС 13/, задължаващ всички предприятия, обявени в ликвидация да преоценят активите си към датата на обявяване в ликвидация възлизащ на 609 хил.лв. и е от Сердика 1 ЕАД в ликвидация в размер на 186 хил.лв. и от Народна култура ЕООД в ликвидация в размер на 423 хил.лв.Преоценъчния резерв формиран в размер на 186 хил.лв от Сердика 1 ЕАД е свързан с активи, които са били продадени в периода на ликвидация като същият е трябвало да бъде отписан за сметка на неразпределената печалба от минали години. Към 31.12.2010г.резервът от преоценка на тези продадени активи е отнесен към Неразпределената печалба от минали години съгласно приетата счетоводна политика в дружеството.

Други резерви са формирани от разпределението печалби на НКИЗ ЕАД,Сердика 1 ЕАД в ликвидация, Народна култура ЕООД в ликвидация .

2.20. Отсрочени данъци

Отсрочен данък се начислява по балансовия метод за всички временни разлики, явяващи се между данъчната основа на активите и пасивите и балансовите им стойности.

При изчисляване на отсрочените данъци се използват данъчните ставки, които действат към датата на съставяне на баланса и които се отнасят за периодите на очакваното обратно проявление на данъчните временни разлики.

Отсрочен данъчен актив се признава само в случай, че е вероятно наличието на данъчни по размер бъдещи облагаеми печалби , срещу които тези активи да могат да бъдат използвани.

Актива по отсрочени дънъци към 31.12.2011 г. е в размер на 6 хил.лв.,в сравнение с 2010г.имаме увеличение с 2 хил.лв.

2.21. Дивиденти

Разпределените дивиденти на акционерите се признават като текущо задължение във финансовия отчет в периода, в който е взето решение от Общото събрание са разпределение на дивидентите. През текущата 2011 г. са начислени и платени дивиденти в размер на 80% от печалбата за 2010г., след приспадане на 1/10 част за Законови резерви, на стойност 1 185 676,25лв.

2.22. Текущи задължения

Текущите задължения в лева се оценяват по стойността на тяхното възникване, а тези, деноминирани в чуждестранна валута – по заключителния курс на БНБ към 31.12.2011 г.

Финансов лизинг и Оперативен лизинг - няма

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 пенсионното, здравно и срещу безработица осигуряване.

Размерите на осигурителните вноски се утвърждават конкретно със Закона за бюджета на ДОО за съответната година. Вноските се разпределят между работодателя и осигуреното лице в съотношение, което се променя ежегодно и е определено с осигурителния кодекс.

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

• неспазено предизвестие - брутното трудово възнаграждение на работника или служителя;

• поради закриване на предприятието или на част от него, съкращаване в щата, намаляване на обема на работа и спиране на работа за повече от 30 дни - брутното трудово възнаграждение на работника или служителя за времето, през което е останал без работа, но за не повече от 1 месец;

• при прекратяване на трудовия договор поради болест - брутното трудово възнаграждение за срок от два месеца, ако има най-малко 5 години трудов стаж и през последните 5 години трудов стаж не е получил обезщетение на същото основание;

• при пенсиониране - брутното трудово възнаграждение за срок от два месеца, а ако е работил при същия работодател през последните 10 години от трудовия му стаж - на обезщетение в размер на брутното му трудово възнаграждение за срок от 6 месеца;

• за неизползван платен годишен отпуск - обезщетение за съответните години за времето, което се признава за трудов стаж.

Краткосрочните доходи за персонала (изискуеми в рамките на 12 месеца след края на периода, в който персоналът е положил труд за тях) се признават като разход в отчета за приходи и разходи в периода, в който е положен трудът за тях и като текущо задължение (след приспадане на всички платени вече суми и полагащи се удръжки), в недисконтиран размер. Към датата на годишния финансов отчет дружеството прави оценка 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 разходите за самите възнаграждения и сумите към тях за задължителното обществено осигуряване, които работодателят дължи. За 2011 г. размерът на начислени задължения по натрупващи се компенсируеми отпуски и осигуровки към 31.12.2011г. в размер на 8 хил.лева.
Начислена сума за краткосрочни доходи /обезщетения/ при пенсиониране на един служител в размер на 5хил.лв.
Дружеството няма политика за начисляване на дългосрочни обещетения за пенсиониране.

2.23. Провизии за потенциални задължения
Провизии за потенциални задължения се начисляват и признават, когато дружеството има правно или конструктивно задължение, възникнало в резултат на минали събития, от което

се очаква да изтече икономическа изгода за погасяването му. Ръководството на дружеството определя стойността на провизиите на база най-добрата преценка за стойността, необходима за уреждането към датата на финансовия отчет. За 2011 г. няма начислени провизии за потенциални задължения.

2.24. Свързани лица

Дружеството има отношение на свързано лице с предприятия под негов контрол в групата на Национална компания индустриални зони ЕАД. Дружеството притежава участие в капитала на Дарко Сердика АД в размер на 506 хил.лв. или 49%, като участието е малцинствено.

През отчетния период са извършвани сделки между свързаните лица:

Свързано лице дебитор	*Вид на сделката*	*хил. лв*		
		Обем за периода	*Салдо за периода*	*Салдо На 31.12.2011 г.*
Свободна зона-Свиленград ЕАД	Наем на Транспортно средство	5		
Свободна зона-Свиленград ЕАД	Извършен ремонт на Транспортно средство	5	5	
Свободна зона-Свиленград ЕАД	Временно поето задължение към доставчик		15	15
Свободна зона-Свиленград ЕАД	Паричен заем		7	7
Общо		**10**	**27**	**22**

2.25. Фундаментални грешки

Дадена грешка се определя като **ФУНДАМЕНТАЛНА**, когато превишава следните прагове на същественост:

За дълготрайни активи и пасиви 2 %
За краткотрайни активи и пасиви 1 %
За приход / разход 2,5 %
За печалба преди облагане 5 %.

Фундаментална грешка, която е свързана с предходни периоди, се отчита през текущия период чрез увеличаване или намаляване на салдото на неразпределената печалба от минали години, като сравнителната информация за предходния отчетен период се преизчислява.

2.26. Данъци върху печалбата

В съответствие с българското данъчно законодателство, дружеството е субект на данъчно облагане с корпоративен данък в размер 10 % върху облагаемата печалба.

Данъка върху печалбата за периода включва текущи и отсрочени данъци.
Отсрочения данък е определен, като се прилага балансовия метод и се отнася за временните разлики между балансовата стойност на активите и пасивите за целите на счетоводното им отчитане и балансовата им стойност за данъчните цели.

Отсрочените данъчни пасиви се признават в отчета за всички облагаеми временни разлики. Отсрочени данъчни активи се признават, само ако е вероятно тяхното възстановяване при наличие на бъдещи облагаеми печалби.
Нетната печалба на Дружеството към 31.12.2011 година е в размер на 527 хиляди лева.
През годината не е извършвана данъчна ревизия.
Счетоводната информация се обработва като се използва програмния продукт „SANTA" на „Вато Софт" ООД.
Начислените суми за услугите, предоставяни от регистрираните одитори на предприятието за независим финансов одит е в размер на 4200лв.
Не са настъпили други събития, по време на съставяне на годишния финансов отчет, които се отнасят за следващия отчетен период, но могат да имат съществено значение върху имущественото и финансово състояние на дружеството.

Разходи за данъци
Текущ корпоративен данък по годишната данъчна декларация е 60 хил. лв.
Изменението в отсрочените данъци е (2) хил.лв.
Представянето в Отчета за приходите и разходите в група „Разходи за данъци" са посочени нетно /60-2=58/.

2.27. Глобална финансова криза
Съществуващата глобална ликвидна криза, която започна от средата на 2007 година, доведе до отлив на инвеститорски интерес от чужбина. Степента на влияние на финансовата криза се оказа невъзможно да бъде предвидена или да бъдат взети съответните защитни мерки.
Ръководството не е в състояние да прецени пълноценно последствията върху финансовото състояние на Дружеството от евентуално последващо влошаване на ликвидността на финансовите пазари и засилване променливостта на капиталовия пазар.
Ръководството счита, че взема всички мерки за поддържане на стабилността в развитие на дружеството в така създадената обстановка.

2.28. Признаване на приходи и разходи
Приходите и разходите се признават в съответствие с принципите на текущо начисляване и съпоставимост.
Приходите включват справедливата цена на продадените продукция, стоки и услуги, нетно от данък добавена стойност и предоставените отстъпки.
Приходът се признава, когато:
а) е вероятно предприятието да има икономическа изгода, свързана със сделката;
б) сумата на прихода може да бъде надеждно изчислена;
в) направените разходи или тези, които ще бъдат направени във връзка със сделката, могат надеждно да бъдат измерени;
г) приходите за всяка сделка се признават едновременно с извършените за нея разходи.
Приходът от лихви се признават за периода,за който се отнасят съгласно приетата счетоводна политика.
Приходът не се признава, когато разходите не могат да бъдат надеждно изчислени. При тези обстоятелства всяко получено плащане се признава за пасив (задължение).

Начисляване на разходи

Разходите се отчитат в съответствие с заложените в Закона за счетоводството принципи и прилагайки принципа на ***текущото начисляване***, което изисква приходите и разходите от сделките и събитията да се отразяват счетоводно в момента на тяхното възникване независимо от момента на получаването или плащането на парични средства и да

се представят в счетоводния отчет за същия период. В този смисъл, ако стоката или услугата бъде доставена, но към края на периода, в който е извършена доставката, не е фактурирана, покупката следва да бъде начислена в текущия период.

Разходи за доставките

Разходите за доставките на основните стоки се отчитат като част от отчетната стойност на доставените материали и стоки.

Извънредни приходи и разходи

Като извънредни приходи и разходи се отчитат приходите и разходите възникнали в резултат на събития или операции, които по своята същност не са типични за дейността на предприятието и не се повтарят често. Като извънредни приходи и разходи се отчитат съобразно изискванията на т. 4.1, 4.2 и 4.3 от НСС 8 Нетни печалби и загуби за периода, фундаментални грешки и промени в счетоводната политика:

а. балансовата стойност на принудително отчуждените активи;

б.балансовата стойност на отписаните активи и пасиви в следствие на природни и други бедствия;

в.сумата на получени застрахователни обезщетения.

През 2011 г. не са възникнали събития с естество на извънредни приходи.

Текущите приходи в 2011 г. са формирани от:
Приходи от наем-13 хил.лв
Други приходи- 10 хил.лв
Приходи от лихви – 1398 хил.лв
Сумата, призната през отчетната година като разход за доходи на персонала е 365 хил.лв. В т. ч. начислени задължения по натрупващи се компенсируеми отпуски и осигуровки към 31.12.2012г. в размер на 8 хил.лева.
Възнаграждения на органите за управление (СД, ИД) са както следва:
Съвет на директорите: 6 хил. лева;
Изпълнителни директори: 74 хил. лева; осигуровки-9 хил.лв.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ОТЧЕТА ЗА ПРИХОДИ И РАЗХОДИ

1. Приходи **хил.лв**

	Година завършила на 31декември 2011	Година завършила на 31декември 2010
Продажба на услуги в т.ч.	**13**	0
- наем от сгради	2	
- наем земеделски земи	11	
Други приходи	**10**	10
Общо:	**23**	**10**

2. Разходи за суровини и материали **хил.лв**

	Година завършила на 31декември 2011	Година завършила на 31декември 2010
Ел. Енергия	8	4
Вода	1	1
Горива и масла	16	15
Авточасти, гуми	1	1
Топлоенергия	6	6
Матер.за под.и текущ ремонт	1	5
Офис материали и консумативи	7	7
Други материали	3	26
Общо:	**43**	**65**

3. Разходи за външни услуги **хил.лв**

	Година завършила на 31декември 2011	Година завършила на 31декември 2010
Консултански услуги	-	68
Телефонни разходи	10	14
Пощенски разходи	-	1
Данъци и такси	31	16
Охрана на обект по договор	25	2
Застраховки	7	7
Рекламни услуги	19	16
Поддърж. и текущ ремонт служебни автом.	24	31
Поддърж. и текущ ремонт сграда	8	4
Абонаментно поддърж. и текущ ремонт комп.техника и софтуер	19	18
Наеми	4	8
Абонамент	1	3
Специализирани услуги	13	49
Други услуги	9	6
Общо :	**170**	**243**

4.Разходи за персонала и управлението **хил.лв**

	Година завършила на 31декември 2011	Година завършила на 31декември 2010
Разходи за възнаграждения	352	420
Разходи за социални осигуровки	56	61

Разходи за неизпл.отпуски	7	7
Разходи за соц.осиг. на неизползвани отпуски	1	1
Провизии за обещетения при пенсион	5	
Общо:	**421**	**489**

5. Други разходи

	Година завършила на 31декември 2011	Година завършила на 31декември 2010
Командировки	35	36
Представителни	11	9
Отписани вземания	-	6
Социални разходи-ваучери	-	18
Данъци в/у разходите и други	7	8
Извънредни разходи-Топлофикация	-	64
Общо:	**53**	**141**

6. Финансови приходи (разходи)

	Година завършила на 31декември 2011	Година завършила на 31декември 2010
Приходи от лихви	1398	2911
Банкови такси и комисионни	(1)	(1)
Лихви вземания реститути-Изп.лист	(5)	(51)
Общо:	**1392**	**2859**
Положителни(отрицателни) разлики от промяна валутните курсове	7	19
Общо:	**1399**	**2878**

БЕЛЕЖКИ КЪМ СЧЕТОВОДНИЯ БАЛАНС

1.Справка за нетекущите (дълготрайни) активи към 31.12.2011 г.

(хил.лв.)

Показатели	Отчетна стойност на нетекущите активи				Амортизация				Балансова стойност в края на периода
	В началото на периода	Направени през периода	На излезлите през периода	В края на периода	В началото на периода	Начислена през периода	Отписана през периода	В края на периода	
I.Нематериални активи									
1.Програмни продукти и права	45			45	18	20		38	7
Общо за група I :	**45**			**45**	**18**	**20**		**38**	**7**
II.Материални активи									
1.Земи	16			16					16
2.Сгради	564			564	39	22		61	503
3.Машини и оборудване	3			3	1	1		2	1
4.Транспортни средства	103			103	29	26		55	48
5.Компютърно оборудване	50	1		51	39	11		50	1
6.Стопански инвентар и др.	37	3		40	7	6		13	27
Общо за група II	**773**	**4**	**-**	**777**	**115**	**66**	**-**	**181**	**596**
III.Дългосрочни финансови активи									
1.Акции в предприятия от група	11455			11455					11455
2.Предоставени заеми на предпр. от група	7			7					7
3.Акции в асоциирани предприятия	506			506					506
4.Инвестиционни имоти	13141	6		13147	27	64		91	13056

Общо за група III	**25108**	**6**		**25115**	**27**	**64**		**91**	**25024**
IV.Отсрочени данъци	**4**	**2**		**6**					**6**
Общо нетекущи (дълготрайни активи) I+II+III+IV	**25931**	**12**		**25943**	**160**	**150**		**310**	**25633**

2. Предоставен заем на свързано предприятие

BGN`000

	Към 31 декември	
	2011 г.	2010г.
Свободна зона-Свиленград ЕАД	7	7
Общо:	**7**	**7**

3. Вземания

BGN`000

	Към 31 декември	
	2011 г.	2010 г.
От клиенти	20	-
От свързани лица	15	20
Други	311	176
Предоставени аванси	12	16
Общо:	**358**	**212**

4. Парични средства

BGN`000

	Към 31 декември	
	2011г.	2010г.
Парични средства в каса	8	9
Парични средства в банки	22981	23763
Общо:	**22989**	**23772**

5. Финансов резултат

BGN`000

	Към 31 декември	
	2011 г.	2010 г.
Текущ финансов резултат – печалба (загуба)	527	1647
Общо:	**527**	**1647**

6.Задължения

BGN`000

	Към 31 декември	
	2011 г.	2010 г.
Задължения към доставчици	3	1

Други задължения	354	360
Задължения към персонала	12	8
Задължения към соц.осигуряване	-	-
Данъчни задължения	61	188
Общо:	**430**	**557**

Показатели за финансово-счетоводен анализ на предприятието

Рентабилност	**2011**	**2010**
Коефициент на рентабилност на приходите от продажби	**22.913**	**-**
Коефициент на рентабилност на собствения капитал	**0.011**	**0.034**
Коефициент на рентабилност на пасивите	**1.195**	**2.936**
Коефициент на капитализация на активите	**0.011**	**0.034**
Ефективност		
Коефициент на ефективност на разходите	**1.559**	**2.230**
Коефициент на ефективност на приходите	**0.641**	**0.448**
Ликвидност		
Коефициент на обща ликвидност	**54.295**	**43.059**
Коефициент на бърза ликвидност	**54.295**	**43.059**
Коефициент на незабавна ликвидност	**52.465**	**43.059**
Коефициент на абсолютна ликвидност	**53.463**	**42.679**
Финансова автономност		
Коефициент на финансова автономност	**112.883**	**88.327**
Коефициент на задлъжнялост	**0.009**	**0.011**

Годишният финасов отчет е официално одобрен на .....03.2012г. от Съвета на директорите на дружеството на свое заседание.

Съставил:
/ Евлоги Стоянов /

Изпълнителен директор:
/Валери Андреев/

НАЦИОНАЛНА КОМПАНИЯ ИНДУСТРИАЛНИ ЗОНИ • ЕАД • НКИЗ СОФИЯ

29 Февруари 2012 г.
гр. София

ДОКЛАД
ЗА ДЕЙНОСТТА НА
"НАЦИОНАЛНА КОМПАНИЯ ИНДУСТРИАЛНИ ЗОНИ" ЕАД
за 2011 година

I. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

Обща информация за дружеството

Фирмата на дружеството е "НАЦИОНАЛНА КОМПАНИЯ ИНДУСТРИАЛНИ ЗОНИ", а правната му форма е ЕДНОЛИЧНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО - в съкращение "НКИЗ" ЕАД.

"НАЦИОНАЛНА КОМПАНИЯ ИНДУСТРИАЛНИ ЗОНИ" ЕАД има за основна дейност създаване, изграждане, управление и развитие на индустриални зони, придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, придобиване, управление и продажба на облигации, финансиране на дружества, в които участва, както и всякаква друга производствена и търговска дейност, незабранена от закона.

"НКИЗ" ЕАД е създадено на 03.02.2009г. с Протокол №РД-21-50/03.02.2009г. на Министъра на икономиката и енергетиката като продължава дейността на „Сердика-1" ЕАД (в ликвидация) съгласно чл.274 от Търговския закон. Капиталът от на Дружеството е 100% държавна собственост. Упражняващ правата на държавата като едноличен собственик на капитала е Министъра на икономиката, енергетиката и туризма.

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

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

На основание Заповед РД-26-41/04.03.2002 на МИ, с решение 13/19.04.2002г., "Сердика-1" ЕАД е обявена в ликвидация.

На 15.04.2009г. е вписано в търговския регистър решение на Министъра на икономиката и енергетиката (Протокол №РД-21-61/18.03.2009г.) за преобразуването на "Народна култура" ЕООД чрез вливане в "НАЦИОНАЛНА КОМПАНИЯ ИНДУСТРИАЛНИ ЗОНИ" ЕАД

и промяна на седалището и адреса на дружеството: гр. София, област София, община Столична, район Средец, ул.Ангел Кънчев №1.

„НКИЗ" ЕАД е едноличен собственик на капитала на четири самостоятелни дружества – „Свободна зона Русе" ЕАД, „Свободна зона Видин" ЕАД, „Свободна зона Свиленград" ЕАД и „Варна Запад Индустриална зона" ЕАД.

Дружеството не притежава клонове или други звена на самостоятелна издръжка.

Управление

"НАЦИОНАЛНА КОМПАНИЯ ИНДУСТРИАЛНИ ЗОНИ" ЕАД е юридическо лице с едностепенна система на управление. Органите на управление на дружеството са Общо събрание на акционерите и избрания от него Съвет на директорите.

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

Дружеството се управлява от Съвет на директорите:

- Владимир Теофилов Туджаров – Председател на СД;
- Валери Людмилов Андреев – Изпълнителен директор и член на СД;
- Илона Цветкова Стойкова – член на СД;

Дружеството се управлява и представлява от Изпълнителния директор.

С протокол №РД-18-05/23.02.2012г. на министъра на икономиката, енергетиката и туризма, в качеството си на представител на държавата като едноличен собственик на капитала на „Национална компания индустриални зони" ЕАД, гр.София определя нова численост на Съвета на директорите от 5 /пет/ на 3/трима/ членове като освобождава Кирил Атанасов Николов – Изпълнителен директор, член на СД и Юлиян Стоилов Николов – член на СД;

Членовете на Съвета на директорите и изпълнителния директор са ключов управленски персонал, тъй като отговарят за планирането, ръководенето и контролирането на дейността на дружеството.

Информация, съгласно чл.247 от Търговския закон

Получените възнаграждения общо през годината от членовете на Съвета на директорите са 80 хил. лв. По договорите си за управление, Изпълнителните директори са получили 74 хил. лв, а като членове на

Съвета на директорите - 6 хил. лв. Другите членове на СД не са получавали възнаграждение, поради статута им на държавни служители.

Членовете на Съвета на директорите не са придобивали, притежавали и прехвърляли през годината акции и облигации на дружеството.

Членовете на Съвета на директорите могат да придобиват акции на дружеството, съгласно Устава, като всички останали акционери и нямат привилегировани права.

Членовете на Съвета на директорите на "НАЦИОНАЛНА КОМПАНИЯ ИНДУСТРИАЛНИ ЗОНИ" ЕАД не са сключвали договори по чл. 240 "б" от Търговския закон.

Информация по чл.187д от Търговския закон:

През 2011г. дружеството не е придобивало и прехвърляло собствени акции.

Структура на капитала

Към 31.12.2011г., регистрираният акционерен капитал възлиза на 44 907 191 лв., разпределен в 44 907 191 броя, обикновени поименни акции с право на глас, с номинална стойност на всяка една акция - 1 лв, собственост на едноличния собственик на капитала – държавата чрез Министерството на икономиката, енергетиката и туризма.

Акциите на дружеството са непривилегировани, поименни, като всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни на номиналната стойност на акцията. Прехвърлянето на поименните акции се извършва с джиро и трябва да бъде вписано в книгата на поименните акционери.

II. СЪБИТИЯ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ ЗА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО, НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ 2011 ГОДИНА

От съществено значение за дружеството е започната процедура по приватизацията на "Свободна зона Свиленград" ЕАД, която продължава към момента.

III. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО ПРЕЗ 2011 ГОДИНА

"НАЦИОНАЛНА КОМПАНИЯ ИНДУСТРИАЛНИ ЗОНИ" ЕАД извършва характерна дейност на холдингово дружество.

Към 31.12.2011г. "НАЦИОНАЛНА КОМПАНИЯ ИНДУСТРИАЛНИ ЗОНИ" ЕАД притежава 100% от капитала на:

№	Капитал бр.акции/ дялове	Номинал	Дружество
1	121323	1	"Свободна зона Русе" ЕАД, гр. Русе
2	1251616	1	"Свободна зона Видин" ЕАД, гр.Видин
3	41045	2	"Свободна зона Свиленград" ЕАД, гр.Свиленград
4	10000000	1	"Варна запад индустриална зона" ЕАД, гр. София

Финансова информация

Настоящата информация има за цел да анализира финансовото състояние на "НАЦИОНАЛНА КОМПАНИЯ ИНДУСТРИАЛНИ ЗОНИ" ЕАД за 2011 година. Изготвеният преглед представя вярно и честно развитието и резултатите от дейността на дружеството.

Активи по основни раздели	**Стойности в хил.лв. към 31.12.2011г.**	**Стойности в хил.лв. към 31.12.2010г.**	**Изменение в %**	**Структура на активите в баланса към 31.12.2009г.**	**Структура на активите в баланса към 31.12.2010г.**
Нематериални активи	7	27	-74,07%	0,01%	0,06%
Земи	16	16	-	0,03%	0,03%
Сгради	504	526	-4,18%	1,03%	1,06%
Машини и оборудване	1	1	-	-	-
Транспортни средства	48	74	-35,14%	0,10%	0,15%
Компютърно оборудване	1	11	-90,91%	-	0,02%
Стопански инвентар и др.	26	30	-13,33%	0,05%	0,06%
Акции в предприятия от група	11455	11455	-	23,39%	23,02%
Предоставени заеми на предпр. от група	7	7	-	0,01%	0,01%
Акции в асоциирани предприятия	506	506	-	1,03%	1,02%
Инвестиционни имоти	13056	13114	-0,44%	26,66%	26,36%
Отсрочени данъци	6	4	50%	0,01%	0,01%
Вземания	358	212	68,87%	0,73%	0,43%
Парични средства	22989	23772	-3,29%	46,94%	47,77%

Разходи за бъдещи периоди	1	4	-75%	-	0,01%
Общо активи	**48981**	**49 759**	**-1,56%**	**100%**	**100%**

Анализът на активите на дружеството по основни раздели през 2011 година показва незначително изменение в стойност и структура. Промяната е основно свързана с промяната във вземанията, които са основно от начислени,но не получени лихви към 31.12.2011г. Останалите изменения се дължат на амортизирането на дълготрайните активи и придобиването на нови такива.

Пасиви по основни раздели	**Стойности в хил.лв. към 31.12.2011г.**	**Стойности в хил.лв. към 31.12.2010г.**	**Изменение в %**	**Структура на активите в баланса към 31.12.2011г.**	**Структура на активите в баланса към 31.12.2010г.**
Основен капитал	44 907	44 907	-	91,68%	90,25%
Резерви от последващи оценки	423	423	-	0,86%	0,85%
Резерви	2497	2035	22,70%	5,10%	4,09%
Неразпределена печалба	186	186	-	0,38%	0,37%
Текуща печалба	527	1647	-68%	1,08%	3,31%
Задължения	430	557	-22,80%	0,88%	1,12%
Приходи за бъдещи периоди	11	4	175%	0,02%	0,01%
Общо пасиви	**48981**	**49 759**	**-1,56%**	**100%**	**100%**

През 2011г. структурата по групи пасиви се запазва, като значително е намалението в текущата печалба в следствие на получени по-малко лихви по депозираните свободни парични средства. Задълженията в голямата си част са към реститути по спечелено от тях дело в размер на 345 хил.лв. към 31.12.2011г..и корпоративен данък за 2011 година в размер на 60 хил.лв.

Анализ на данните от Отчета за приходите и разходите.

Анализ на разходите

Видове разходи	Стойности в хил.лв. за 2011г.	Стойности в хил.лв. за 2010г.	Измене ние в %	Структура на разходите в ОПР за 2011г.	Структура на разходите в ОПР за 2010г.
Разходи за материали	43	65	-33,85%	4,86%	5,62%
Разходи за външни услуги	170	243	-30,04%	19,23%	21,02%
Разходи за персонала	421	489	-13,91%	47,62%	42,30%
Разходи за амортизации	150	120	25,00%	16,97%	10,38%
Други разходи	53	141	-62,41%	6,00%	12,20%
Финансови разходи	47	98	-52,04%	5,32%	8,48%
Общо разходи	**884**	**1156**	**-23,53%**	**100%**	**100%**
Разходи за корпоративен данък	58	183	-68,31%	6,16%	13,67%

Общите разходи намаляват през 2011г. спрямо 2010г. в резултат на провежданата политика за оптимизиране и съкращаване на разходите, която в унисон на намалелите приходи на дружеството.

Увеличението на разходите за амортизации се дължи на факта, че са начислявани през цялата 2011г. амортизации на придобити в средата на 2010г. инвестиционни имоти/сгради/ в с.Телиш.

Анализ на приходите

Видове приходи	Стойности в хил.лв. за 2011г.	Стойности в хил.лв. за 2010г.	Изменени е в %	Структура на приходите в ОПР за 2011г.	Структура на приходите в ОПР за 2010г.
Нетни приходи от продажби на услуги и оперативна дейност.	13	-	-	0,89%	0%
Други приходи	10	10	-	0,68%	0,33%
Финансови приходи	1446	2976	-51,41%	98,43%	99,67%
Общо приходи	**1469**	**2986**	**-50,80%**	**100%**	**100%**

През 2011г. има значително намаление на приходите 50,80% дължащо се на намалените депозирани парични средства и реализираните от тях по малко приходи от лихви. Дружеството проведе търгове и сключи договори за отдаване под наем на неизползваемите към момента земеделски земи. От началото на 2012г. е отдаден под наем етаж от сградата на ул.Ангел Кънчев №1 и се очаква повишение на приходите от наеми за следващата финансова година.

Основни приходи в дружеството са лихви по депозити на свободните парични средства.

През анализирания период **финансовият резултат е 585 хил.лв счетоводна печалба и 527 хил.лв. нетна.**

Рентабилността /доходността/ е един от най-важните параметри на финансовото състояние на фирмите. Тя отразява потенциала на фирмата да генерира и реализира доходи. Рентабилността се изчислява чрез система от показатели, изразяващи определени съотношения между реализирани доходи и направени разходи или използвани активи.

Общата рентабилност, установена като отношение на финансовия резултат преди облагане с данъци и общите приходи е 39,83% изразява достигнатата степен на ефективност на приходите.

За разлика от предходния показател, който съпоставя доходите с печалбата на дружеството при **рентабилността на собствения капитал** се съпоставят вложени собствени пари под формата на собствен /акционерен/ капитал с печалбата.

Така формиран този коефицент през анализирания период е 0,011.

От съпоставянето на тази **рентабилност на активите** с капитализирания лихвен процент на банката за съответния период може да се направи извод за ефективността от дейността на фирмата и от смисъла да се купуват нейни акции. Интересът на всеки бъдещ акционер е да вложи парите си във фирмата само ако те му носят по-висок доход от лихвите на банката.

Анализ на печалбата и рентабилността

ПОКАЗАТЕЛИ	ТЕКУЩ ПЕРИОД 2011г.	ТЕКУЩ ПЕРИОД 2010г.
Рентабилност		
Коефициент на обща рентабилност	0,40	0,61

Ефективност	ТЕКУЩ ПЕРИОД 2011г.	ТЕКУЩ ПЕРИОД 2010г.
Коефициент на ефективност на разходите	1,56	2,23
Коефициент на ефективност на приходите	0,64	0,45
Финансова автономност		
Коефициент на финансова автономност	112,88	88,33
Коефициент на задлъжнялост	0,009	0,011

Платежоспособността на фирмата, измерена в коефициент от отношението на сбора, получен от краткосрочните вземания и паричните средства, отнесен към нейните текущи задължения е 54,295 лв. през анализирания период.

Анализ на ликвидността и платежоспособността

ПОКАЗАТЕЛИ	ТЕКУЩ ПЕРИОД 2011	ТЕКУЩ ПЕРИОД 2010
Краткосрочни вземания	358	212
Парични средства	22989	23772
Краткотрайни активи	23347	23984
Краткосрочни задължения	430	557
Общ размер на активите	48981	49759
Парични средства в % от Краткотрайни активи	98,47	99,12
Парични средства в % от Общ размер на активи	46,93	47,77

Ликвидност на краткосрочните задължения

ПОКАЗАТЕЛИ	ТЕКУЩ ПЕРИОД 2011	ТЕКУЩ ПЕРИОД 2010
Обща ликвидност	54,295	43,059
Бърза ликвидност	54,295	43,059
Абсолютна ликвидност	53,463	42,679

Платежоспособност

ПОКАЗАТЕЛИ	ТЕКУЩ ПЕРИОД 2011	ТЕКУЩ ПЕРИОД 2010
Платежоспособност	54,295	43,059

IV. Отчет за изпълнението на показателите, заложени в бизнес-програмата на дружеството.

От представената по-долу таблица е видно, че дружеството е изпълнило заложените показатели в бизнес-програмата за 2011г., като отклоненията са пренебрежимо малки с оглед малкия лак във времето на приемането на бизнес-програмата и нейното изготвяне.

ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ

Наименование на разходите	Сума /хил.лв/		
	Отчет година 2011	Утвърдени ст-и по Бизнес-програма	Степен на изпълнение %
1	2	3	4
А. РАЗХОДИ			
I. Разходи за оперативна дейност			
1. Разходи за суровини, материали и външни услуги в т.ч.:	**213**	**241**	**88.38**
а) суровини и материали	43	44	
б) външни услуги	170	197	
2. Разходи за персонала, в т.ч.:	**421**	**452**	**93.14**
а) разходи за възнаграждения	365	394	
б) разходи за осигуровки, в т.ч.:	56	58	
- осигуровки свързани с пенсии	42	38	

4. Разходи за амортизация и обезценка, в т.ч.:	**150**	**153**	**98.04**
а) разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи, в т.ч.:	**150**	**153**	
- разходи за амортизация	150	153	
- разходи от обезценка			
б) разходи от обезценка на текущи (краткотрайни) активи			
5. Други разходи, в т.ч.:	**52**	**68**	**76.47**
а) балансова стойност на продадени активи			
б) провизии	-		
Общо разходи за оперативната дейност	**836**	**914**	**91.47**
II. Финансови разходи			
1. Разходи от обезценка на финансови активи, включително инвестициите, признати като текущи (краткосрочни) активи, в т.ч:	**41**	**41**	**100.00**
- отрицателни разлики от промяна на валутни курсове	41	41	
2. Разходи за лихви и други финансови разходи, в т.ч.:	**6**	**5**	**120.00**
- разходи, свързани с предприятия от група	-		
- отрицателни разлики от операции с финансови активи			
Общо финансови разходи	**47**	**46**	**102.17**
Общо разходи за обичайната дейност	**883**	**960**	**91.98**
Б. Печалба от обичайната дейност	**586**	**472**	**124.15**
III. Извънредни разходи			
Общо разходи	**883**	**960**	**91.98**
В. Счетоводна печалба (общо приходи – общо разходи)	**586**	**472**	**124.15**
IV. Разходи за данъци от печалбата	***58***	**54**	**107.41**
V. Други данъци, алтернативни на корпоративния данък			
Г. Печалба	**528**	**418**	**126.32**
Всичко (общо разходи + IV + V + Г)	1 469	1 432	**102.58**

Наименование на приходите	Сума /хил.лв/		
	Отчет година 2011	Утвърдени стойности по Бизнес-програма	Степен на изпълнение %
1	2	3	4
Б. ПРИХОДИ			

I. Приходи от оперативна дейност			
1. Нетни приходи от продажби в т.ч.:	**13**	**-**	
а) продукция			
б) стоки			
в) наем	13		
2. Други приходи, в т.ч.:	10	4	
- приходи от финасирания			
Общо приходи от оперативната дейност	**23**	**4**	**575.00**
II.Финансови приходи			
3. Приходи от участия в дъщерни, асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.:			
- приходи от участия в предприятия от група			
4. Приходи от други инвестиции, заеми, признати като нетекущи (дългосрочни) активи, в т.ч.:			
- приходи от участия в предприятия от група			
5. Други лихви и финансови приходи, в т.ч.:	**1 446**	**1 428**	
а) приходи от лихви	1 398	1390	
б) положителни разлики от операции с финансови инструменти			
в) положителни разлики от промяна на валутни курсове	48	38	
Общо финансови приходи	**1 446**	**1 428**	**101.26**
Общо приходи от обичайната дейност	**1 469**	**1 432**	**102.58**
Б. Загуба от обичайната дейност	-	-	
III. Извънредни приходи			
Общо приходи	**1 469**	**1 432**	**102.58**
В. Счетоводна загуба (общо приходи – общо разходи)	-	-	
Г. Загуба (В + IV +V)	-	-	
Всичко (Общо приходи +Г)	1 469	1 432	**102.58**

За БАЛАНСА

АКТИВ **Раздели, групи, статии**	Сума /хил.лв/		
	Отчет година 2011	Утвърдени ст-и по Бизнес-програма	Степен на изпълнение %
а	1	2	3
А.Нетекущи (дълготрайни) активи			
Имоти,машини, оборудване и транспортни средства	596	584	
Нематериални активи	7	5	

Разходи за придобиване на ДМА			
Общо нетекущи активи	***603***	***589***	***102.38***
Дългосрочни финансови активи			
Акции в предприятия от група	11 455	11 455	
Предоставени заеми на предприятия от група	7	5	
Акции в предприятия	506	506	
Инвестиционни имоти	13 056	13 048	
Общо дългосрочни финансови активи	**25 024**	**25 014**	***100.04***
Отсрочени данъци	**6**	**3**	***200.00***
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А":	**25 633**	**25 606**	***100.11***
Б.Текущи (краткотрайни) активи			
Материални запаси			
Краткосрочни вземания	358	299	
Парични средства	22 989	22 939	
Разходи за бъдещи периоди	1	4	
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Б":	**23 348**	**23 242**	***100.46***
СУМА НА АКТИВА	***48 981***	***48 848***	***100.27***

ПАСИВ **Раздели, групи, статии**	Сума /хил.лв/		
	Отчет година 2011	Утвърдени ст-и по Бизнес-програма	Степен на изпълнение %
а	1	2	3
А. Собствен капитал			
I. Основен капитал	**44 907**	**44 907**	***100.00***
II. Резерви	**2 920**	**2 919**	***100.03***
III.Финансов резултат	**713**	**604**	***118.05***
1. Натрупана печалба (загуба) от минали години, в т.ч.:			
- неразпределена печалба	186	186	
- непокрита загуба			
2. Текуща печалба (загуба)	527	418	
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А":	**48 540**	**48 430**	***100.23***
Б. Дългосрочни пасиви			
I. Дългосрочни задължения			
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Б":			
В.Краткосрочни пасиви			
I. Задължения	430	414	***103.86***
1. Задължения към свързани предприятия			
2. Задължения към финансови предприятия, в т.ч.:			
- от тях към банки			
3. Задължения към доставчици и клиенти	3	3	

4.Задължения към персонала	11	5	
5.Осигурителни задължения	1	1	
6. Данъчни задължения	61	55	
7. Други краткосрочни задължения	354	350	
8.Провизии			
II.Приходи за бъдещи периоди	11	4	***275.00***
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "В":	441	418	***105.50***
СУМА НА ПАСИВА	***48 981***	***48 848***	***100.27***

V. Основни рискове, пред които е изправено дружеството.

В хода на обичайната си стопанска дейност дружеството е изложено на различни финансови рискове, които оказват въздействие върху резултатите от функционирането му, най-важните от които са: риск на лихвено-обвързани парични потоци, пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск), кредитен риск и ликвиден риск. Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите при прогнозиране на финансовите пазари и постигане минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които могат да се отразят върху финансовите резултати и състояние на дружеството. Текущо финансовите рискове се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, въведени, за да се определят адекватни цени на услугите на дружеството и на привлечения от него заемен капитал, както и да се оценят адекватно пазарните обстоятелства на формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

Управлението на риска в дружеството се осъществява текущо от оперативното ръководство на дружеството.

По-долу са описани различните видове рискове, на които е изложено дружеството при осъществяване на търговските му операции, както и възприетият подход при управлението на тези рискове.

Общи рискове:

Политически риск

Политическият риск отразява влиянието на политическите процеси в страната върху стопанския и инвестиционния процес като цяло и по-

конкретно върху възвръщаемостта на инвестициите. Степента на политическия риск се определя с вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството дългосрочна икономическа политика и като следствие от това с опасността от негативни промени в политиката по насърчаване на изграждане на индустриални зони от държавата.

Инфлационен риск

Инфлационният риск е свързан с вероятността от намаление на покупателната сила на местната валута и съответно от повишение на общото ценово равнище в страната. Инфлацията намалява реалните доходи и се отразява в намаление на вътрешното потребление, както и в обезценка на активите, деноминирани в лева.

Инфлационният риск се свързва и с вероятността съществуващата в страната инфлация да повлияе на реалната възвращаемост на инвестициите в стопанския сектор.

Специфични рискове:

Ликвиден риск

Ликвидният риск е рискът дружеството да не разполага с достатъчно средства, за да посрещне безусловно падежиращи плащания към свои кредитори. То провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства, добра способност на финансиране на стопанската си дейност, включително чрез осигуряване и поддържане на адекватни кредитни ресурси и улеснения, постоянно контролно наблюдение на фактическите и прогнозни парични потоци по периоди напред и поддържане на равновесие между матуритетните граници на активите и пасивите на дружеството. Дружеството поддържа парични наличности необходими за текущи разплащания в рамките на предстоящото тримесечие. Основните източници за финансиране са генерираните лихвоносни парични потоци.

В таблицата по-долу са посочени финансовите инструменти на Дружеството към края на отчетния период, класифицирани според техния договорен падеж. Посочените суми са договорените, недисконтирани парични потоци.

	31 декември . 2011г. Хил.лв.	31 декември 2010г. Хил.лв.
Финансови активи с договорен падеж до 1 година		
Заеми и вземания		
Вземания по продажби	20	-
Други краткосрочни вземания	338	228
Общо	**358**	**228**
Парични средства	22989	23772
Общо финансови активи с договорен падеж до 1 година	**23347**	**24000**
Общо финансови активи	**23347**	**24000**
Финансови пасиви с договорен падеж до 1 година		
Получени заеми	-	-
Задължения към доставчици	3	1
Други краткосрочни задължения	427	556
Общо финансови пасиви	**430**	**557**
Нетен ликвиден риск	**22917**	**23443**

Риск на лихвоносните парични потоци

Дружеството има лихвоносни активи, затова приходите и оперативните парични потоци са в голяма степен зависими от промените в пазарните лихвени равнища. Същевременно дружеството има значително намаление на тези лихвоносни активи през 2011г., които формират основния приход в предприятието.

Текущите задължения на дружеството са основно по получени безлихвени търговски задължения към доставчици или с фиксирана лихва. Ръководството на дружеството наблюдава и анализира неговата експозиция спрямо промените в лихвените равнища. Симулират се различни сценарии на рефинансиране, подновяване на съществуващи позиции и алтернативно финансиране. Изчисления се правят за значителните лихвоносни позиции.

Пазарен риск

Пазарният риск се изразява в неспособността на дружеството да извършва дейността си, на база на променена конюнктура на пазара. В контекста на глобална икономическа криза, по-бавните темпове на развитие на пазара на индустриални имоти спрямо предходни периоди, едва ли обаче са довели до значително повишаване на пазарния риск.

Валутен риск

Дружеството осъществява своите сделки основно на вътрешния пазар. То не е изложено на значителен валутен риск, защото почти всички негови операции и сделки са деноминирани в български лева и/или евро (последното е с фиксиран курс спрямо лева по закон).

Кредитен риск

Кредитен риск е основно рискът, при който клиентите на дружеството няма да бъдат в състояние да изплатят изцяло и в обичайно предвидените срокове дължимите от тях суми по вземания. Последните са представени в баланса в нетен размер, след приспадане на начислените обезценки по съмнителни и трудносъбираеми вземания. Такива обезценки са направени където и когато са били налице събития, идентифициращи загуби от несъбираемост съгласно предишен опит.

Дружеството няма значителна концентрация на кредитен риск.

Събираемостта и концентрацията на вземанията се следи текущо, съгласно установената политика на дружеството. За целта ежемесечно се прави преглед от финансово-счетоводния отдел на откритите позиции по клиенти, както и получените постъпления, като се извършва анализ на неплатените суми.

ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ И УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

Управление на капиталовия риск

С управлението на капитала дружеството цели да създава и поддържа възможности то да продължи да функционира като действащо предприятие и да осигурява съответната възвръщаемост на инвестираните средства на акционера и стопански ползи на другите заинтересовани лица от и участници в неговия бизнес, както и да поддържа оптимална капиталова структура, за да се редуцират разходите за капитал.

Дружеството текущо наблюдава осигуреността и структурата на капитала на база съотношението на задлъжнялост.

Структурата на капитала се измерва чрез използването на коефициента на задлъжнялост, който се изчислява като съотношение на нетната задлъжнялост и собствения капитал. От своя страна нетната задлъжнялост се изчислява като разлика между заемите и паричните средства и еквиваленти. Коефициентът на задлъжнялост показва доколко дейността на Дружеството се финансира със собствен капитал или със заемни средства.

	31 декември, 2011 година	31 декември, 2010 година
Заеми	-	-
Парични средства	(22989)	(23772)
Нетна задлъжнялост	**(22989)**	**(23772)**
Собствен капитал	48540	49198
Коефициент на задлъжнялост	**(0.47)**	**(0.48)**

Справедливи стойности

Справедливата стойност най-общо представлява сумата, за която един актив може да бъде разменен или едно задължение да бъде изплатено при нормални условия на сделката между независими, желаещи и информирани контрагенти. Справедливата стойност на финансовите инструменти, които не се търгуват на активни пазари се определя чрез оценъчни методи, които се базират на различни оценъчни техники и предположения на ръководството, направени на база пазарните условия към датата на баланса.

Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансови инструменти чрез продажба. В повечето случаи обаче, особено по отношение на търговските вземания и задължения, дружеството очаква да реализира тези финансови активи чрез тяхното цялостно обратно изплащане или респ. погасяване във времето. Затова те се представят по тяхната амортизируема стойност.

Голямата част от финансовите активи и пасиви са краткосрочни по своята същност (търговски вземания и задължения, банкови депозити и

сметки) и поради това тяхната справедлива стойност е приблизително равна на балансовата им стойност. Изключение от това правило са инвестициите в асоциирани и в други дружества, за които няма пазар и обективни условия за определяне по достоверен начин на тяхната справедлива стойност, поради което те са представени по цена на придобиване (себестойност).

Доколкото все още не съществува достатъчно пазарен опит, стабилност и ликвидност за покупки и продажби на някои финансови активи и пасиви, за тях няма достатъчно и надежни котировки на пазарни цени. Ръководството на дружеството счита, че при съществуващите обстоятелства представените в баланса оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност.

За останалите финансови активи и пасиви се приема, че балансовата им стойност е приблизително равна на тяхната справедлива стойност.

V. ПРЕДВИЖДАНО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

"НАЦИОНАЛНА КОМПАНИЯ ИНДУСТРИАЛНИ ЗОНИ" ЕАД ще продължи да работи по основните направления:

- управление на действащите зони, част от икономическата група на „НКИЗ" ЕАД и оптимизиране на техните резултати;
- развитие на нови индустриални и логистични центрове;
- изграждане на високотехнологични паркове.

Провежда се и активна маркетингова политика по отношение на всички проекти – действащи и в начална фаза – за привличане на на чуждестранни и местни инвестиции в сектори с висока добавена стойност. Дружеството полага целенасочени усилия и за индентифициране на нови терени, подходящи за реализация на инвестиционни проекти. За целта „НКИЗ" ЕАД си сътрудничи с представители на държавната администрация и местното самоуправление, като по този начин се създават условия за подпомагане развитието на отделни икономически райони в страната.

Ще продължат активните действия по два приоритетни проекта и други три в начален етап на развитие, по които се работи и към настоящия момент:

Икономическа зона София- Божурище – Обща площ - 1 914 декара, намиращи се на територията на Община Божурище, Софийска област. След извършеното предпроектно проучване е възложена процедура за разработване на ПУП и смяна на предназначението на земята за

индустриални цели. След приключването им ще се пристъпи към поетапно изграждане инфраструктурата. Първият етап включва довеждаща и магистрална вътрешна инфраструктура, чието строителство се предвижда да започне в рамките на втората половина на настоящата година. Вторият етап на практика е окончателното завършване на вътрешната инфпаструктура, което зависи от това, какви проекти ще бъдат реализирани. В тази връзка се работи активно по привличане на български и чуждестранни компании за реализиране на техните инвестиционни намерения в рамките на зоната. Сериозен акцент се поставя на привличането на китайски производствени компании със съвместните усилия на МИЕТ, Агенцията за инвестиции и Националната компания, като преговорите с китайските партньори на политическо и фирмено ниво за в напреднала фаза. Предвижда се на територията на зоната да бъдат обособени административен център, високотехнологичен, индустриален и логистичен парк и интермодален терминал.

Индустриален и логистичен парк Бургас – Обща площ - 238 декара в гр. Бургас, промишлена зона „Север". Проектът ще се управлява от съвместно дружество с участие на „НКИЗ" ЕАД 51% с финансови средства и Община Бургас 49% чрез апорт на терени.
Наличието на подходящ терен в регулация, частично изградената довеждаща инфраструктура и благоприятното местоположение дават възможност незабавно да се пристъпи към преговори с потенциални инвеститори. В предстоящия активен строителен сезон ще се финализира довеждащата и ще стартира първия етап от изграждането на вътрешната инфраструктура. Бъдещият индустриален и логистичен парк ще се фокусира в привличането на проекти, свързани с леки производства, складова дейност и услуги.

В начален етап са следните проекти, които биха могли да бъдат развити в кратки срокове, при конкретен инвеститорски интерес:
Индустрилна зона Карлово – Обща площ - 580 декара в района на Карлово, Пловдивска област. Теренът е бивш военен имот, без изградена инфраструктура. Намира се в близост до бившият завод „Агротехника" АД, което ще позволи бързо включване кам вече изградената инфраструктура.
Индустриална зона Плевен – Обща площ - 2 036 декара в землището на с.Телиш, Плевенска област. Теренът е бившо военно поделение, с изградени административни сгради, складове и комуникации -

електропроводи, водопроводи, канализационна и телекомуникационна мрежи. Над 60% от територията е земеделска земя.

Индустриална зона Варна-Запад – Обща площ - 535 декара, находящи се в землището на гр. Суворово, Варненска област. Близостта до пристанище Варна-Запад предполага реализирането на проект с логистична насоченост.

„НКИЗ" АД има готовност да бъде партньор на потенциални инвеститори в **изграждането на високотехнологичен парк**, като за целта ще продължи да се работи по следните предварителни дейности:

- проучване на организационни модели на водещи технологични паркове и инкубатори и текущи проекти в сферата на иновациите в България;
- срещи с потенциални партньори за изграждане на високотехнологичен парк / университети, институти, БАН, държавна и местна администрация/ и заинтересовани международни компании - лидери в областта на технологиите и иновациите за участие в проекта;
- изготвяне на концепция за управление и функциониране на високотехнологичен парк.

ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР:

(Валери Андреев)

ДОКЛАД
НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОДИТОРИ

ДО РЪКОВОДСТВОТО
НА "НАЦИОНАЛНА КОМПАНИЯ ИНДУСТРИАЛНИ ЗОНИ" – ЕАД,
гр.София

Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на "НАЦИОНАЛНА КОМПАНИЯ ИНДУСТРИАЛНИ ЗОНИ" – ЕАД, гр.София включващ счетоводен баланс към 31 декември 2011 г. и отчет за приходите и разходите, отчет за собствения капитал, отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на съществените счетоводни политики и другите пояснителни приложения.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Отговорността за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Националните стандарти за финансови отчети се носи от ръководството. Тази отговорност включва: разработване, внедряване и поддържане на система за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансови отчети, които да не съдържат съществени неточности, отклонения и несъответствия, независимо дали те се дължат на измама или на грешка; подбор и приложение на подходящи счетоводни политики; изготвяне на приблизителни счетоводни оценки, които да са разумни при конкретни обстоятелства.

Отговорност на одитора

Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този финансов отчет, основаващо се на извършения от нас одит. Нашият одит бе проведен в съответствие с професионалните изисквания на Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазване на етичните изисквания, както и одитът да бъде планиран и проведен така, че ние да се убедим в разумна степен на сигурност доколко финансовият отчет не съдържа съществени неточности, отклонения и несъответствия.
Одитът включва изпълнението на процедури с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени във финансовия отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени неточности, отклонения и несъответствия във финансовия отчет, независимо дали те се дължат на измама или на грешка. При извършването на тези оценки на риска одиторът взема под внимание системата на вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансовия отчет от страна на предприятието, за да разработи одиторски процедури, които са подходящи при тези обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на системата за вътрешен контрол на предприятието. Одитът също така включва оценка на уместността на прилаганите счетоводни политики и разумността на приблизителните счетоводни оценки, направени от ръководството, както и оценки на цялостното представяне на финансовия отчет.Считаме, че извършения от нас одит предоставя достатъчна и подходяща база за изразеното от нас одиторско мнение .

Мнение

В резултат на това, удостоверяваме, че по Наше мнение финансовият отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на дружество "НАЦИОНАЛНА КОМПАНИЯ ИНДУСТРИАЛНИ ЗОНИ" – ЕАД, гр.София, към 31 декември 2011 г., както и неговите финансови резултати от дейността и паричните потоци за годината, завършваща тогава, в съответствие с Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия.

Годишен доклад "НАЦИОНАЛНА КОМПАНИЯ ИНДУСТРИАЛНИ ЗОНИ" – ЕАД, гр.София *по изискванията на Закона за счетоводството (чл.33)*

Във връзка с изискванията на българския Закон за счетоводството (чл.38, пар.4), ние извършихме преглед на годишния доклад на ръководството за дейността на "НАЦИОНАЛНА КОМПАНИЯ ИНДУСТРИАЛНИ ЗОНИ" – ЕАД, гр. София за отчетната 2011 год. Този доклад не представлява част от годишния му финансов отчет за същия период. Отговорността за изготвянето на този годишен доклад за дейността. се носи от ръководството на "НАЦИОНАЛНА КОМПАНИЯ ИНДУСТРИАЛНИ ЗОНИ" – ЕАД,гр. София. Историческата финансова информация, представена в годишния доклад за дейността съответства във всички съществени аспекти на информацията, представена и оповестена във финансовия отчет на "НАЦИОНАЛНА КОМПАНИЯ ИНДУСТРИАЛНИ ЗОНИ" – ЕАД,гр. София към 31 декември 2011 год. изготвен в съответствие с Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия, в сила към 31.12.2011 год.

Регистриран одитор:

РУМЯНА ПИРАЛКОВА
гр.СОФИЯ, кв.Симеоново, ул.Жасмин №24

0446 Румяна Пиралкова
Регистриран одитор

Дата: 30.03.2012 г.