

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 2022 г.

Ръководството на „Индустириална зона Загоре “ АД представя своя годишен доклад и годишния финансов отчет към 31 декември 2022 г., който е изготвен в съответствие със Закона за счетоводството и Националните счетоводни стандарти. Този финансов отчет е одитиран от регистриран одитор Елеонора Червенкова диплома №0187.

ОПИСАНИЕ НА ДЕЙНОСТТА

Дружеството е регистрирано в Република България.

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

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

Обслужващи банки: ТБ ОББ, Общинска банка, Пощенка Банка и ПроКредит Банк

ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

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

През 2022 година дружеството реализира успешно няколко сделки по продажба на индустриални имоти във вече изградената Индустириална зона край кв. Зора, гр. Стара Загора. В същото време приключи успешно процес по придобиване на нови терени край с.Еленино, общ. Стара Загора, към които предстои да бъде изградена необходимата инфраструктура и също да бъдат предложени за продажба на потенциални инвеститори в региона. Всичко това допринася за значително подобрене на финансовото състояние на дружеството през 2022 година.

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

СТРУКТУРА НА ОСНОВНИЯ КАПИТАЛ

Към 31.12.2022 г., капитала на дружеството е 9 716 592 лв., или 9 716 592 броя обикновени поименни акции, всяка от които с емисионна стойност 1.00 лв.

Към 31.12.2022 г. акционерите са както следва:

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

През 2022 г. в дружеството няма създадени клонове в страната и чужбина.

Към 31.12.2022г. записаният капитал на Дружеството не е внесен изцяло. Национална компания индустриални зони ЕАД е задължена да внесе 1 358 296 лева в пет годишен срок от вписването на увеличението на капитала.

УПРАВЛЕНИЕ

Съгласно действащия Търговски закон в България, към 31 декември 2022 г., „Индустриална зона Загоре“ е акционерно дружество с едностепенна система на управление .

Към 31 декември 2022 г., Съветът на директорите се състои от следните членове:

1. Стефан Рашев Шоселов – председател
2. Радослав Славчев Танев – зам.председател
3. Сашко Иванов Лозанов - член

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

„ИНДУСТРИАЛНА ЗОНА ЗАГОРЕ“ АД
ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
За годината, приключваща на 31 декември 2022 г.

ЧЛЕН СД	Стефан Рашев Шоселов	Радослав Славчев Танев	Сашко Иванов Лозанов /от 09.06.2022г./	Трифон Стоянов Трифонов /до 09.06.2022 г./
Възнаграждения през годината /чл.247ал.2т.1 от ТЗ/	8 340 лв.	41 700 лв.	4 776 лв.	2 969 лв
Придобити,притежавани и прехвърлени от членовете на съвета през годината акции и облигации на дружеството /чл.247ал.2 т.2 от ТЗ/	не	не	не	не
Правата на членовете на съвета да придобиват акции и облигации на дружеството /чл.247ал.2 т.3 от ТЗ/	не са предвидени	не са предвидени	не са предвидени	не са предвидени
Участие на членовете на съвета в дружества /чл.247 ал.2 т.4/ както следва:	Управител на: „НОВОТЕХПРОМ“ ООД; „АЛФА- МЕТАЛ“ООД; „ШОСЕЛОВ ЛОГИСТИК“ЕООД; „НОВОТЕХ-АТ“ ЕООД Член на УС: „КРИБ Стара Загора“	не	не	Представляващ на: Регионален център за дигитални решения и иновации НКИЗ, Сдружение

Представляващи Дружеството към 31.12.2022 г. е:
Радослав Славчев Танев – Изпълнителен директор

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

АНАЛИЗ НА РЕЗУЛТАТИТЕ ЗА ТЕКУЩИЯ И ПРЕДХОДЕН ОТЧЕТЕН ПЕРИОД

През 2022 и 2021 години усилията на ръководството са насочени към структуриране и подготовка на терените, които ще бъдат предложени за продажба, както и към активни разговори с потенциални инвеститори. През 2022 година ръководството на дружеството направи решителна стъпка към разширяване на площта на индустриалната зона с придобиването на терени край село Еленино, община Стара Загора. След съставянето на годишния финансов отчет на **„Индустриална зона Загоре“ АД** за 2022 година е видно, че дружеството започва да генерира сериозни приходи от продажби, поради което реализира и положителен финансов резултат преди данъци в размер на 683 хил. лева. За сравнение през 2021 година дружеството реализира счетоводната загуба преди данъци е в размер на 252 хил. лева. След данъчно преобразуване на финансовия резултат печалбата на дружеството възлиза на 615 хил. лева /данъчната загуба за 2021

година е 227 хил. лева/. Ръководството на дружеството счита, че въпреки сложната ситуация в икономически аспект, има сериозен интерес от страна на потенциални инвеститори към терените предназначени за продажба. Това е и причината, ръководството да предприеме действия по изграждане на необходимата инфраструктура в новопридобитите терени, с цел бързата им реализация.

Вид разход	2022 г. (хил. лв.)	Отн. дял (%)	2021 г. (хил. лв.)	Отн. дял (%)
Разходи за материали	6	0.23	2	0.09
Разходи за услуги	130	5.11	54	2.53
Разходи за амортизации	55	2.16	60	2.81
Разходи за заплати	114	4.48	89	4.16
Разходи за социални осигуровки и надбавки	15	0.60	11	0.51
Други разходи	5	0.20	1	0.05
Балансова стойност на продадени парцели и ДМА	2215	87.07	1920	89.80
Финансови разходи	4	0.15	1	0.05
Общо:	2544	100%	2138	100%

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

Начислените през отчетния период разходи за амортизации възлизат на 55 хил. лв. Прилагат се следните полезни срокове на годност на дълготрайните активи:

- Сгради – 25 години;
- Изградена инфраструктура – 25 години;
- Автомобили – 5 години;
- Компютри и софтуер – 2 години;
- НДА-патенти, лицензи – 6 години и 8 месеца
- Всички останали амортизуеми активи – 6 години и 8 месеца

През отчетната 2022 г. средносписъчният състав на персонала е 4 човека /2021 г.- 4 човека/.

Към 31.12.2022 г. „Индустириална зона Загоре“ АД – гр. Стара Загора няма краткосрочни търговски, данъчни и други вземания /3 хил. лв. към 31.12.2021 г./ и краткосрочни задължения в размер на 340 хил. лв. /27 хил. лв. към 31.12.2021 г./.

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

Ръководството счита, че няма съществени събития, които да са се случили след 31 декември 2022 година, и които да не са оповестени надлежно във финансовия отчет на дружеството към 31 декември 2022 година или пък да изискват допълнителни корекции.

На 14 март 2023 година в Търговския регистър е вписана смяна на един от членовете на СД на дружеството с друг.

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

- Коефициентът за обща ликвидност = краткотрайни активи/краткосрочни задължения = $8238/340 = 24.23$ (2021 г. – 216.63);
- Коефициентът за бърза ликвидност = краткосрочни вземания, парични средства /краткосрочни задължения = $5004/340 = 14.72$ (2021 г. – 105.59);
- Коефициентът за незабавна ликвидност = парични средства/краткосрочни задължения = $5004/340 = 14.72$ (2021 г. – 105.48).

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

През 2022 и 2021 година дружеството реализира значителни продажби на терени с индустриално предназначение. Предвид тези реализирани сделки, ръководството счита, че 2023 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.

БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ И ПЕРСПЕКТИВИ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО

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

РИСКОВИ ФАКТОРИ

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

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

Политически риск

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

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

Пандемията

Продължаващото разпространение на вируса може да доведе до появата на още по-заразни или още по-лоши, по-смъртоносни щамове, които да предизвикат нови сътресения и още по-голямо разминаване между богатите и бедните страни.

Важен риск е възможното затваряне на бизнеси в резултат на прекомерните ограничения, карантини и пълно затваряне на граничните пунктове в много държави.

При увеличаване предпазните мерки при пандемия като затваряне на училища и строги решения за карантина обаче, това отново означава загуба на доходи в сектора на услугите по целия свят, което е риск, който силно би ограничил икономиката, растежа, заетостта и публичните финанси на страните.

В тази връзка се правят усилия за намаляване на възможността от разрастване на пандемията и възвръщане на нормалния бизнес климат.

Индексът на потребителските цени

Критичен риск е и този от висока глобална инфлация, която се очаква да продължи до средата на пролетта на следващата година.

Въпреки че се очаква от средата на лятото на 2023 г. годишната обща инфлация да започне да намалява в значителен брой държави, глобалният инфлационен риск, дължащ се на световните цени на суровините, селското стопанство и храните, енергията и логистичните разходи, представлява значителен проблем.

Стагфлация

При това положение се появява още един важен риск за 2023 г.: стагфлацията (термин от макроикономиката, с който се означава състояние на икономиката, характеризиращо се с нисък темп на икономически ръст, ръст на инфлацията и увеличаване на безработицата).

Твърди се, че ако глобалният инфлационен риск предизвика разминаване в мненията на централните банки, особено на Федералния резерв на САЩ (Фед),

Европейската централна банка (ЕЦБ) и други, и надделяят исканията за затягане на паричната политика, може да се предизвика стагфляция с висока инфлация, тежка рецесия и висока безработица.

Войната в Украйна

Войната в Украйна застраши растежа на глобалната икономика. Най-сериозните последствия обаче са загубените животи и хуманитарната криза.

Независимо че Русия и Украйна са сравнително малки по отношение на производството, те са големи производители и износители на ключови хранителни продукти, минерали и енергия. Войната вече доведе до значителни икономически и финансови сътресения, особено на стоковите пазари, като цените на петрола, газа и пшеницата се покачиха.

Войната подчерта важността на свеждането до минимум на зависимостта от Русия за ключов внос на енергия. Политиците трябваше да преразгледат уместността на пазарния дизайн с оглед осигуряване на енергийна сигурност и въвеждане на стимули за осигуряване на зеления преход по обществено подкрепян начин.

Съществуват и някои възможни дългосрочни последици от войната, включително натиск за по-високи разходи за отбрана, структурата на енергийните пазари, потенциална фрагментация на платежните системи и промени във валутния състав на валутните резерви.

Големината на икономическото въздействие на конфликта е много несигурна и ще зависи отчасти от продължителността на войната и политическите реакции, но е ясно, че войната ще доведе до значително краткосрочно забавяне на глобалния растеж и значително по-силен инфлационен натиск.

Фискалната политика

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

Основните политически рискове в България

И 2022 г. беше белязана от политическа нестабилност. Следващите избори ще решат кои ще бъдат управляващи. Те обаче имат да решават няколко спешни задачи:

- Първата е да овладее енергийната криза, като намери устойчиво решение за понижаване на цените на тока и парното, при това балансирайки интересите на всички заинтересовани - производители, разпределители, бизнес и битови консуматори. Решението трябва да е комплексно и с достатъчен хоризонт на действие.
- Следващата неотложна задача е овладяването на инфлацията. Политиката на служебното правителство също е насочено в тази насока. Инфлацията е свързана пряко с енергийните цени, но и спекулативния характер на някои цени също следва да се овладее.
- Друга основна задача е да продължи овладяването на Ковид кризата и недопускането на нова такава.

- Важна задача пред управлението на страната е постигането на реални успехи в борбата с корупцията. Важно е внасяне и приемането на законопроекти за същинска съдебна реформа и реформа на регулаторните органи, дейността на които драстично изкривяват бизнес средата.
- Във външнополитически план непосредствената задача е намирането на изход от кризата в отношенията със Северна Македония. Независимо от положителното отношение и редица отстъпки, които направи България за подобряване на междусъседските отношения, в Македония все още продължават провокациите и дискриминацията на българите в нея. Тези събития се отразяват негативно и на имиджа на България в международен план.

Макроикономически риск

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

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

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

Очакванията за бизнес климата са предпазливо оптимистични.

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

Валутен риск

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

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

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

Инфлационен риск

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

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

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

Прогнозите за инфлацията са предпазливи, защото като малка и отворена икономика България е подвластна на външни ценови ефекти. Очакванията за 2023 г. са инфлацията да задържи нивото си 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. През 2022 г. основният лихвен процент повиши нивото си. За м. декември 2022г. – 0.20%.

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 2022 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.

31.05.2023 г.
гр.Стара Загора

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

