

П Р И Л О Ж Е Н И Е

КЪМ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2016 ГОДИНА

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

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО	2
2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО	4
3. НЕТЕКУЩИ (ДЪЛГОТРАЙНИ) АКТИВИ И АМОРТИЗАЦИЯ	12
4. ДЪЛГОСРОЧНИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ	13
5. ТЕКУЩИ (КРАТКОТРАЙНИ) АКТИВИ	15
6. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВИ	17
7. ПРОВИЗИИ И СХОДНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	17
8. ЗАДЪЛЖЕНИЯ	17
9. ПРИХОДИ	18
10. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ	19
11. РАЗХОДИ ЗА ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ	19
12. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ	21
13. РАЗХОДИ ЗА ДАНЪЦИ ВЪРХУ ПЕЧАЛБАТА	21
14. ПАСИВИ И АКТИВИ ПО ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ	21
15. ДИВИДЕНТИ	22
16. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	22
17. КЛЮЧОВ УПРАВЛЕНСКИ ПЕРСОНАЛ	22
18. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИТЕ РИСКОВЕ	23
19. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА	24

туризма като продължава дейността на „Сердика-1“ ЕАД (в ликвидация) съгласно чл.274 от Търговския закон. Капиталът на Дружеството е 100% държавна собственост. Управняващ правата на държавата като едноличен собственик на капитала е Министъра на икономиката.

Регистрираният акционерен капитал на дружеството е в размер на 52 325 839 лева (словом: петдесет и два милиона триста двадесет и пет хиляди осемстотин тридесет и девет лева), разпределен в 52 325 839 броя (словом: петдесет и два милиона триста двадесет и пет хиляди осемстотин тридесет и девет) обикновени поименни акции с право на глас, с номинална стойност на всяка акция – 1 (един) лв.

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

Едноличен собственик на капитала към 31.12.2016 година е Министерство на икономиката:

	Брой	%
1. Министерство на икономиката	52 325 839	100
О Б Щ О	52 325 839	100

С протокол № РД-21-112 от 01.12.2016 г. на министъра на икономиката, в качеството си на представител на държавата като едноличен собственик на капитала на “Национална компания индустриални зони” ЕАД, гр. София, се взема решение за извършване на непарична вноска в капитала на дружеството – право на собственост върху 6 900 (шест хиляди и деветстотин) броя акции с номинална стойност от 100 (сто) лева всяка една, представляващи 46 % от капитала на „Транзитна търговска зона“ АД, гр. Варна.

Дружеството се представлява и управлява от изпълнителния директор Стефан Добрев Стайков.

1.3. Структура на дружеството

„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 и има контрол /51% от капитала/ върху „Индустриален и логистичен парк – Бургас“ АД.

„НКИЗ“ ЕАД притежава 49% от капитала на „Сантоку инженеринг“ АД и 46% от капитала на Транзитна търговска зона“ АД, гр. Варна.

Дружеството не притежава клонове или други звена на самостоятелна издръжка.

1.4. Предмет на дейност

Предмета на дейност на „НКИЗ“ ЕАД е създаване, изграждане, управление и развитие на индустриални, икономически и технологични зони и паркове, придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, придобиване, управление и продажба на облигации, финансиране на дружества, в които участва, привличане на инвестиции, както и всякаква друга производствена и търговска дейност, незабранена от закона.

Основната икономическа дейност според КИД – 2008 е 68.32 – Управление на недвижими имоти.

2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

2.1. База за съставяне на финансовия отчет

Дружеството води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на българското търговско и счетоводно законодателство. Съгласно закона за счетоводството, считано от 01 януари 2005 година, търговските дружества имат възможност да прилагат Международните стандарти за финансови отчети /МСФО/ или Националните стандарти за финансови отчети на малки и средни предприятия /НСФОМСП/. Дружеството не покрива законовите изисквания за задължително прилагане на МСФО, поради което настоящият финансов отчет е изготвен, съгласно изискванията на НСФОМСП. За текущата финансова година Дружеството е приело всички промени в НСФОМСП, които са уместни и приложими за неговата дейност.

Настоящият годишен финансов отчет е изготвен при спазване принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и пасиви до тяхната справедлива стойност.

2.2. Консолидация

Дружеството притежава 100% от капитала на следните дружества:

- „Свободна зона Русе” ЕАД, гр. Русе;
- „Свободна зона Видин” ЕАД, гр. Видин;
- „Свободна зона Свиленград” ЕАД, гр. Свиленград;
- „Варна запад индустриална зона” ЕАД, гр. София;

“Национална компания индустриални зони” ЕАД притежава също така и 51% от капитала на „Индустриален и логистичен парк – Бургас” АД.

В настоящия финансов отчет инвестицията в дъщерните дружество е представена по цена на придобиване и този финансов отчет не представлява консолидиран финансов отчет по смисъла на националното счетоводно законодателство.

2.3. Сравнителни данни

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

2.4. Отчетна валута

Дружеството води своите счетоводни регистри в български лев (BGN), който приема като негова отчетна валута за представяне. Данните в баланса и приложенията към него са представени в хиляди лева.

От 01 януари 1999 г. българският лев е с фиксиран курс към еврото: 1.95583 лв. за 1 евро.

2.5. Чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се вписват, като към сумата на чуждестранната валута се прилага централният курс на Българска народна банка /БНБ/ към датата на сделката. Курсовите разлики, възникващи при уреждането на вземанията и задълженията при курсове, различни от тези, по които са били заведени, се отчитат като финансови приходи или финансови разходи за периода, в който възникват.

2.6. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки

Националните стандарти за финансови отчети на малки и средни предприятия изискват от ръководството да приложи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки при изготвяне на годишния финансов отчет и при определяне на стойността на някои от активите, пасивите, приходите и разходите и условните активи и пасиви. Всички те са извършени на основата на най-добрата преценка, която е направена от ръководството към датата на изготвянето на финансовия отчет. Действителните резултати биха могли да се различават от представените в настоящия финансов отчет.

2.7. Действащо предприятие

Финансовият отчет е изготвен на основата на презумпцията за действащо предприятие. Към 31 декември 2016 година дружеството е отчело загуба в размер на 1 338 хил. лв. Настоящият финансов отчет не съдържа корекции по отношение стойността на активите и рекласификация на пасивите, което би се изисквало в случай, че дружеството не би могло да продължи своята стопанска дейност.

2.8. Дефиниция и оценка на елементите на счетоводния баланс

2.8.1. Нетекущи (дълготрайни) нематериални и материални активи

Нетекущите (дълготрайни) нематериални и материални активи при първоначалното им придобиване са оценени по себестойност, която включва от покупната им стойност, митническите такси и всички други преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние. Преките разходи основно са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална доставка и обработка, разходите за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, непризнат данъчен кредит и др. и са намалени с размера на начислената амортизация и евентуалните загуби от обезценка. Дружеството е приело стойностен праг от 700 (седемстотин) лева за определяне на даден актив като нетекущ (дълготраен), под който праг те се изписват като разход, независимо че те притежават характеристиката на нетекущ (дълготраен) актив. Някои от нетекущите (дълготрайни) нематериални и материални активи са били преоценени до тяхната справедлива стойност въз основа на действащото законодателство.

Дълготрайните материални активи (ДМА) на Дружеството са преоценени към 19.04.2002 г., 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 31.12.2010 г. резервът от преоценка на тези продадени активи е отнесен към „Неразпределената печалба от минали години”, съгласно приетата счетоводна политика в дружеството. Съгласно Постановление №367 на Министерския съвет от 29.12.2011 г. за изпълнението на държавния бюджет на Република България за 2012 година неразпределената печалба от минали години е разпределена изцяло като дивидент за държавата. През 2009 г. е съставен счетоводен и данъчен амортизационен план при продължаване на дейността на дружеството от ликвидация, като ДМА на стойност 5 хил.лв са трансформирани в краткотрайни материални активи. През 2010 г. 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 ликвидация/, 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 2016 г. са въведени в експлоатация ДМА за 77 хил. лв. Направена е инвентаризация на ДМА към 31.12.2016 г., 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 има сключени договори за отдаване под наем на дълготрайни материални активи към 31.12.2016 г., както следва:

- Имот с помещение „Автосервиз” в гр. София, ул. „Охридско езеро” №3, за срок от пет години;
- 5-ти и 6-ти етаж в административна сграда в гр. София, ул. „Ангел Кънчев” №1, за срок от десет години;
- Помещение в сграда в с. Телиш, община Червен бряг, област Плевен, за срок от две години.

Компанията е сключила договори за отдаване под наем на неизползваните земеделски земи, както следва:

- в с. Телиш, община Червен бряг, област Плевен – 1600 дка, за срок от десет години;
- в с. Марино поле, община Карлово, област Пловдив – 616 дка, за срок от пет години;
- в с. Гурмазово, община Божурище, област Софийска – 1754 дка, за срок от една година, до края на селскостопанската година;
- в община Суворово, област Варна – 391 дка, за срок от десет години;

Последващо оценяване

ДМА на дружеството са били последно преоценявани към 19 април 2002 г. от независими оценители. Оценките са направени на базата на свободната пазарна стойност. Преоценъчния резерв, намален със съответен отсрочен данък, е отнесен към „Резерви от последващи оценки” в собствения капитал на дружеството.

Обезценка

Балансовите стойности на нетекущите (дълготрайни) активи подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че биха могли да се отличават от възстановимата им стойност. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната балансова стойност, то последната се коригира до възстановимата стойност на активите. Загубите от обезценка се отчитат в Отчета за приходи и разходи, освен ако за дадения актив не е формиран преоценъчен резерв. Тогава преоценката се отнася в намаление на преоценъчния резерв до изчерпването му. Превишението се включва в Отчета за приходи и разходи.

2.8.2. Дългосрочни финансови активи

- Акции и дялове в предприятия от група

Акциите /дяловете/ на предприятията от групата се отчитат по цена на придобиване в индивидуалния отчет на Дружеството.

- Предоставени заеми на предприятия от групата, на асоциирани и смесени предприятия

Отчитането им се извършва по номиналната стойност на предоставените парични средства в лева, а тези, предоставени във валута – по заключителния курс на БНБ към 31.12.2016 г.

- Дългосрочни инвестиции

Дългосрочните инвестиции на дружеството са оценени по цена на придобиване, тъй като не се търгуват на борсата и ръководството не разполага с надеждна информация за справедливата им стойност.

2.8.3. 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 работи, 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 реализуема 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:

хил.лв

Материални запаси	Налични на 01.01.2016г	хил. лв		Салдо на 31.12.2016 г.
		Постъпили	Разходени	
Материали	0	9	9	0

Направена е инвентаризация на материалните запаси съгласно Закона за счетоводството.

Незавършеното производство е оценено по стойността на основните производствени разходи.

2.8.4. Търговски и други вземания

Търговските вземания се представят и отчитат по стойността на оригинално издадената фактура, намалена с размера на обезценката за несъбираеми суми. Приблизителната оценка за съмнителни и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума съществува висока несигурност. Несъбираемите вземания се обезценяват изцяло, когато това обстоятелство се установи. Несъбираемите вземания се отписват, когато се установят правни основания за това, или дадено търговско вземане се прецени като напълно несъбираемо. Изписването става за сметка на формирания

коректив, а при липса на такъв, разхода се вписва в Отчета да приходи и разходи. Вземанията в лева са оценени по стойността при тяхното възникване, а тези деноминирани в чуждестранна валута – по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2015 г., и са намалени със стойността на признатата обезценка на трудносъбираеми и несъбираеми вземания. Преглед на вземанията за обезценка се извършва от ръководството на дружеството в края на всяка година и ако има индикации за подобна обезценка, загубите се начисляват в отчета за приходите и разходите.

2.8.5. Парични средства

Паричните средства включват касовите наличности и разплащателните сметки на дружеството.

Паричните средства в лева са оценени по номиналната им стойност, а паричните средства, деноминирани в чуждестранна валута – по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2016 година.

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%).

2.8.6. Разходи за бъдещи периоди

Представени са разходи за абонаментни услуги в размер на 2 хил. лева, които са предплатени през 2016 година, но се отнасят за следващата отчетна година. Отчетени са също така и разходи в размер на 3 750 хил. лева по сключени сделки през 2016 година, които ще се признаят при изпълнение на заложените условия, съгласно сключените договори.

2.8.7. 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 52 325 839 акции (словом: петдесет и два милиона триста двадесет и пет хиляди осемстотин тридесет и девет лева) с номинална стойност 1 (един) лев, 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 24 999 461 лв. и са както следва:

2009 година

- Основен капитал Свободна зона Русе ЕАД- 121 323 лв.;
- Основен капитал Свободна зона Видин ЕАД- 1 251 616 лв.;
- Основен капитал Свободна зона Свиленград ЕАД- 82 090 лв.;
- Непарична вноска в размер на 11 973 лв. – Имоти – земи в землището на община Суворово.

2010 година

- Непарична вноска в размер на 1 820 000 лв. – Имоти – земи и сгради в землището на община Телиш;

- Непарична вноска в размер на 20 811 лв. – Имоти – земи в землището на община Карлово;
- Непарична вноска в размер на; 11 273 000 лв. – Имоти – земи в землището на община Божурище.

2012 година

- Непарична вноска в размер на 9 300 000 лв. – Имоти – земи и сгради в землището на община Божурище.

2013 година

- Непарична вноска в размер на 101 334 лв. - Имоти - земи в землището на община Божурище.

2015 година

- Непарична вноска в размер на 508 577 лв. - Имоти - земи в землището на община Божурище.

2016 година

- Непарична вноска в размер на 508 737 лв. – Право на собственост върху 6 900 (шест хиляди и деветстотин) броя акции с номинална стойност от 100 (сто) лева всяка една, представляващи 46 % от капитала на „Транзитна търговска зона“ АД, гр. Варна.

2.8.8. Резерви

Като резерви в счетоводния баланс на дружеството са представени капитализираните финансови резултати от предходни години.

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.

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

2.8.9. Преоценъчен резерв

Като преоценъчен резерв в баланса на Дружеството е представен резултатът от извършваните през предходни години преоценки до справедливата стойност на част от притежаваните от дружеството дълготрайни материални активи.

Преоценъчният резерв формиран в размер на 186 хил. лв. от „Сердика 1” ЕАД в ликвидация 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 31.12.2010 г. резервът от преоценка на тези продадени активи е отнесен към Неразпределената печалба от минали години съгласно приетата счетоводна политика в дружеството.

2.8.10. Премии от емисии

Премиите от емисии представляват разликата между емисионната и номиналната стойност на продадените акции.

2.8.11 Дългосрочни пасиви

„Национална компания индустриални зони” ЕАД няма задължения към банкови и финансови институции, кредити, финансов и оперативен лизинг.

2.8.12. Задължения към доставчици и други задължения.

Задълженията към доставчици и другите текущи задължения се отчитат по стойността на оригиналните фактури (цена на придобиване), която се приема за справедливата стойност на сделката и ще бъде изплатена в бъдеще срещу получените стоки и услуги. Задълженията, деноминирани в чуждестранна валута – по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2016 година. Всички лихви, такси и комисионни се признават като разход в отчета за приходите и разходите при тяхното възникване.

2.8.13. Финансов лизинг

„Национална компания индустриални зони” ЕАД няма задължения към финансов и оперативен лизинг.

2.8.14. Провизии

Провизии се признават при наличие на правно или конструктивно задължение по най-добрата приблизителна оценка на възможните икономически изгоди, които ще изтекат при погасяване на задължението към датата на финансовия отчет.

Съгласно Кодекса на труда дружеството е задължено да изплаща на лица от персонала при настъпване на пенсионна възраст обезщетение, което в зависимост от трудовия стаж в предприятието може да варира между 2 и 6 брутни месечни работни заплати към датата на прекратяване на трудовото правоотношение.

През 2016 година има изплатено обезщетение при настъпване на пенсионна възраст в размер на 6 хил. лв., което представлява 6 брутни месечни работни заплати.

2.8.15. Пенсионни и други задължения към персонала по социалното и трудово законодателство

Осигурителните отношения на „Национална компания индустриални зони” ЕАД се основават 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. Осигурителните вноски се разпределят между работодател и работник в съотношение 60% : 40%.

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

- неспазено предизвестие - брутно 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 - брутно 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 - брутно 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 - брутно 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 брутно 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 персоналет 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 удържки), в недисконтиран размер. Към датата на годишния финансов отчет дружеството прави оценка на очакваните разходи по натрупващите се компенсирани отпуски, която се очаква да бъде изплатена като резултат от неизползваното право на натрупан отпуск. В оценката се включват разходите за самите възнаграждения и сумите към тях за задължителното обществено осигуряване, които работодателят дължи.

За 2016 година размерът на начислени задължения по натрупващи се компенсирани отпуски и осигуровки към 31.12.2016 г., е в размер на 33 хил. лв.

2.9. Амортизация и обезценка на нетекущите (дълготрайни) нематериални и материални активи

Амортизацията на нетекущите (дълготрайни) нематериални и материални активи са начислявани, като последователно е прилаган линейният метод на база полезния живот на активите, определени от ръководството на дружеството. Прилагат се следните срокове за полезен живот на дълготрайните материални активи:

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

През годината не са извършвани промени в прилаганите методи и норми на амортизация в сравнение с предходната отчетна година.

Не се начислява амортизация на земите и разходите за придобиване на дълготрайни активи.

Преносната стойност на нетекущите (дълготрайни) активи се преглежда за евентуална обезценка при промяна на условията на тяхната експлоатация, което би довело до нейната невъзстановимост. При наличие на такива условия стойността им се намалява до тяхната възстановима стойност.

2.10. Признание на приходите и разходите

Приходите от продажби и разходите за дейността в дружеството се признават на база принципа на начисляване, независимо от паричните постъпления и плащания, и до степента, до която стопанските изгоди се придобиват от дружеството и доколкото приходите и разходите могат надеждно да се измерят. Приходите се признават намалени с направените търговски отстъпки. При продажба на стоки приходите се признават, когато съществени рискове и ползи от собствеността на стоките преминават в купувача. При предоставяне на услуги, приходите се признават, отчитайки етапа на завършеност на сделката към датата на баланса, ако този етап може да бъде надеждно измерен, както и разходите, извършени по сделката и разходите за приключването ѝ. Отчитането и признаването на приходите и разходите се извършва при спазване на изискването за причинна и следствена връзка между тях. Приходите и разходите в чуждестранна валута са отчетени по централния курс на БНБ към датата на начисляването им.

Приходите и разходите за лихви се начисляват текущо на база на договорения лихвен процент и сумата на вземането или задължението, за което се отнасят. Те се признават директно в отчета за приходите и разходите в момента на възникването им.

2.11. Данъчно облагане и отсрочени данъци

В съответствие с българското данъчно законодателство, дружеството е субект на данъчно облагане с корпоративен данък. Номиналната данъчна ставка за 2016 година е 10%.

Временни разлики се получават при сравняване на счетоводната и данъчната основа /счетоводна и данъчна преносна стойност/ на активите и пасивите. Отсрочени данъчни активи се признават, когато е вероятно да има налична облагаема печалба, срещу която може да бъде усвоен отсрочения данъчен актив.

Ефектът от признаването на отсрочените данъчни активи и/или пасиви се отразяват там, където е представен ефектът от самото събитие, което ги е породило. За събития, които засягат отчета за приходите и разходите, ефектът от отсрочените данъчни активи и пасиви е признат също в отчета за приходите и разходите.

Актива по отсрочени данъци към 31 декември 2016 година е в размер на 239 хил. лв., който е формиран от начислен 10% данък върху неизползвани отпуски за 2016 година и осигуровки за тях, в размер на 3 хил. лева и начислен 10% данък за данъчни загуби, размер на 236 хил. лева.

2.12. Доход на акция

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.

3. НЕТЕКУЩИ (ДЪЛГОТРАЙНИ) АКТИВИ И АМОРТИЗАЦИЯ

Нетекущите (дълготрайни) нематериални и материални активи са представени в справката по-долу. Те са представени по цена на придобиване, минус натрупаната амортизация, минус натрупана евентуална обезценка. Не се начислява амортизация на земите и на активите в процес на изграждане. На останалите активи се начислява амортизация по линейния метод през полезния им живот, установен от ръководството на дружеството.

„НАЦИОНАЛНА КОМПАНИЯ ИНДУСТРИАЛНИ ЗОНИ” ЕАД
Приложение към годишен финансов отчет за 2016 година

хил.лв.

	Сума (хил. лева)
	2016 година
а	I
Нетекущи (дълготрайни) активи	
<i>I. Нематериални активи</i>	
Концесии, патенти, лицензи, търговски марки, програмни продукти и други подобни права и активи	6
<i>Общо за група I:</i>	6
<i>II. Дълготрайни материални активи</i>	
Земи и сгради, включително ограничени вещни права в т.ч.	605
- земи	80
- сгради	525
Машини, производствено оборудване и апаратура	201
Съоръжения и други	119
Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане	1 507
<i>Общо за група II:</i>	2 432
<i>III. Дългосрочни финансови активи</i>	
Акции и дялове в предприятия от група	17 646
Предоставени заеми на предприятия от група	170
Акции и дялове в асоциирани и смесени предприятия	1 014
Дългосрочни инвестиции, включително инвестиционни имоти	25 472
<i>Общо за група III:</i>	44 302
<i>IV. Отсрочени данъци:</i>	239
Общо за Нетекущи (дълготрайни) активи:	46 979

4. ДЪЛГОСРОЧНИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ

4.1. Акции и дялове от група

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%	990
Варна запад – индустриална зона ЕАД	100%	10000
Индустриален логистичен парк Бургас АД	51%	5283

4.2. Предоставени заеми на предприятие от група

С договор от 24.02.2016 година „Национална компания индустриални зони“ ЕАД е отпуснала търговски заем на дъщерното си дружество „Свободна зона Свиленград“ ЕАД, в размер на 170 хил. лева, със срок до 31.12.2018 г. и лихва в размер на 5 (пет) процента годишно. Предоставеният дългосрочен заем е отпуснат с цел подпомагане, финансиране на дейността на това предприятие по общи стратегически цели.

4.3. Акции и дялове в асоциирани и смесени предприятия

Дружество	Процент участие в капитала	Стойност на участието в хил.лв
Сантоку инженеринг АД	49%	506
Транзитна търговска зона АД, гр.Варна	46%	508

На 19 юни 2014 година с приемането на нов устав на Сантоку инженеринг АД, е взето решение от Общото събрание на акционерите за намаляване на капитала на дружеството от 506 хил. лв. на 335 хил. лв. Не е отразено намалението на капитала, защото липсва решение на министъра на икономиката, в качеството си на представител на държавата като едноличен собственик на капитала на “Национална компания индустриални зони” ЕАД, гр. София.

4.4. Предоставени заеми, свързани с асоциирани и смесени предприятия

Към 31 декември 2015 година „Национална компания индустриални зони” ЕАД няма предоставени заеми, свързани с асоциирани и смесени предприятия.

4.5. Дългосрочни инвестиции

Дружеството притежава следните инвестиционни имоти:

Вид инвестиционен имот	Количествена мярка	Хил. лв. Балансова стойност на имота към 31.12.2016 г.
Земи в землището на община Суворово	391.048 дка	39
Сгради в община Телиш	46 472.65 м2 РЗП	1 610
Земи в землището на община Телиш	2 036.638 дка	506
Земи в землището на община Карлово	615.545 дка	21
Земи в землището на община Божурище	2 449.399 дка	23 466
Сгради и съоръжения в землището на община Божурище	745 м2 РЗП	291

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.

4.6. Изкупени собствени акции

Дружеството не притежава собствени акции.

5. ТЕКУЩИ (КРАТКОТРАЙНИ) АКТИВИ

5.1. Материални запаси

Към 31 декември 2016 година „Национална компания индустриални зони” ЕАД разполага със следните материални запаси:

Материални запаси	Налични на 01.01.2016г.	В лева		Салдо на 31.12.2016 г.
		Постъпили	Разходени	
Материали	392.24	8 645.50	8 724.55	313.19

5.2. Вземания

1. Вземания от клиенти

Контрагент	Ст-т на вземането	Предмет
ЮСК БУЛ ЕООД	8 006 737.74	Продажба на УПИ с отложено плащане
ТУТО АУТО ЕООД	293.69	Ел.енергия и вода, ул.Охридско езеро 3
МУЛТИВАК Б-Я ПРОДАКШЪН ЕООД	391 928.77	Продажба на УПИ с отложено плащане
ФИЗИЧЕСКИ ЛИЦА	27.41	Телефонни услуги - мобилни
ФЕВЗИЕ НАДЖИ БОЗУК	8 204.81	Наем на зем.земя - искова молба за неспазен срок за плащане

Общо: 8 407 192.42

2. Съдебни Вземания

Дело	Ст-т на вземането	Предмет
Управител"Риба и деликатеси"	13 770.00	Начет - от Сердика 1 ЕАД в ликвидация
ОБК Макс	1 501.08	Търговско Вземане - от Сердика 1 ЕАД в ликвидация
Сергеев и синове ООД-разноски	519.30	Имотен спор - от Сердика 1 ЕАД в ликвидация

Общо: 15 790.38

3. Други вземания

Контрагент	Ст-т на вземането	Предмет
СОТ ЕООД	117.35	Предоставен депозит - за техническо оборудване
Българскиан Еървейз Груп ЕАД	1 937 109.77	Вземане по сключен договор за цесия
Общо:	1 937 227.12	

Всичко вземания: 10 360 209.92

5.3. Инвестиции

Дружество	Процент участие в капитала	Стойност на участието в хил.лв
Свободна зона – Русе ЕАД	100%	121
Свободна зона – Видин ЕАД	100%	1 252
Свободна зона – Свиленград ЕАД	100%	990
Варна запад – индустриална зона ЕАД	100%	10 000
Индустриален логистичен парк Бургас АД	51%	5 283

5.4. Парични средства

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 31.12.2016 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 8 286 хил.лв парични средства към 31.12.2016 г., от които 1 320 хил.лв са вложени в депозити както следва:

Банка	Сума по депозита	Срок на депозита
Интернешънъл Асет Банк АД	1 320 116.16 лв.	3-месечен
О Б Щ О	1 320 116.16 лв.	

6. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВИ

ХИЛ. ЛВ.

	Година завършила на 31 декември 2016	Година завършила на 31 декември 2015
Записан капитал	52 326	51 817
Резерв от последващи оценки	423	423
Законови резерви	565	565
Други резерви	2 479	2 479

7. ПРОВИЗИИ И СХОДНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

ХИЛ. ЛВ.

	Година завършила на 31 декември 2016	Година завършила на 31 декември 2015
Провизии за пенсии, компенсируеми отпуски и други подобни задължения	3	3
Провизии за данъци, в т.ч.	236	5
<i>отсрочени данъци</i>	239	8

8. ЗАДЪЛЖЕНИЯ

II. Задължения

1. Задължения към доставчици

Контрагент	Ст-т на задължението	Предмет
ИНДУСТРИАЛ КОМЕРС ЕООД	1 787.68	Гуми, консумативи служебен автомобил Хюндай
РАЙЗЕБЮРО СИТИ СЕНТЕР ООД	-100.72	Върната сума от самолетен билет
ЛУКОЙЛ БЪЛГАРИЯ ЕООД	936.85	Горива
ВИКИНГ НИКОЛОВ ЕООД	23 583.12	Договор за охрана
МОБИЛТЕЛ ЕАД	869.98	Мобилни услуги
БУЛГАРТЕЛ ЕАД	60.00	Сума по протокол за прихващане на взаимни задължения
ТОПЛОФИКАЦИЯ СОФИЯ ЕАД	541.28	Топлоенергия

„НАЦИОНАЛНА КОМПАНИЯ ИНДУСТРИАЛНИ ЗОНИ” ЕАД
Приложение към годишен финансов отчет за 2016 година

ЧЕЗ ЕЛЕКТРО БЪЛГАРИЯ АД	9 257.79	Ел.енергия
Общо:	36 935.98	

2. Задължения към персонала	32 512.85	Неизп.отпуск и осигуровки 2016 г.
------------------------------------	------------------	-----------------------------------

3. Други задължения

Контрагент	Ст-ст на задължението	Предмет
ТД на НАП офис Център	1 463 046.14	ДДС за внасяне, м.12.2016 г.
Жорж Димитров-реститут	91 184.52	По съдебно дело
Светла Христова-реститут	254 032.67	По съдебно дело
БИ ЕМ ЕС ПРОДАКШЪН ООД	93 408.13	Продажба УПИ - предварителен договор
ЛУЛЕС МЕЛ - БЪЛГАРИЯ- ЕАД	146 687.25	Продажба УПИ - предварителен договор
ТД на НАП офис Център	6 238.85	Данъци върху разходите за 2016 г.
Предоставени депозити	216 278.04	Депозити по сключени договори

2 270 875.60

Всичко задължения: 2 340 324.43

Дружеството начислява разходи за неизползван платен отпуск на персонала към 31 декември 2016 и свързаните с тях социални осигуровки и ги отразява в Отчета за приходи и разходи. Остатъкът в края на периода е представен в баланса заедно с текущите задължения към персонала и осигурителните организации.

9. ПРИХОДИ

ХИЛ. ЛВ.

	Година завършила на 31 декември 2016	Година завършила на 31 декември 2015
Продажба на имоти и права	-	1 606
Продажба на услуги в т.ч.	146	319
- наем от сгради	77	208
- наем земеделски земи	69	111
Разходи за придобиване на активи по стопански начин	416	5 909

„НАЦИОНАЛНА КОМПАНИЯ ИНДУСТРИАЛНИ ЗОНИ” ЕАД
Приложение към годишен финансов отчет за 2016 година

Други приходи	92	114
Общо:	654	7 948

10. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ

ХИЛ. ЛВ.

	Година завършила на 31 декември 2016	Година завършила на 31 декември 2015
Приходи от лихви	28	76
Приходи от дивиденди	79	1 008
Банкови такси и комисионни	-	-
Общо:	107	1 084

11. РАЗХОДИ ЗА ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ

11.1. Суровини и материали

ХИЛ. ЛВ.

	Година завършила на 31 декември 2016	Година завършила на 31 декември 2015
Ел. Енергия	110	85
Вода	11	17
Горива и масла	9	13
Топлоенергия	3	4
Материали за поддръжка и текущ ремонт	3	2
Офис материали и консумативи	13	9
Други материали	5	7
Общо:	154	137

11.2. Външни услуги

ХИЛ. ЛВ.

	Година завършила на 31 декември 2016	Година завършила на 31 декември 2015
Консултантски услуги	-	15
Телефонни разходи	14	9
Пощенски разходи	1	1
Данъци и такси	40	34
Охрана на обект по договор	270	58
Застраховки	7	9
Рекламни услуги	-	57
Поддръж. и текущ ремонт служебни автом.	22	21
Поддръж. и текущ ремонт сгради	18	2
Абонаментна поддръж. и текущ ремонт на компютърна техника и софтуер	16	11
Абонамент	5	6
Специализирани услуги	3	54
Други услуги	518	6 081
Общо:	914	6 358

11.3. Разходи за персонала

ХИЛ. ЛВ.

	Година завършила на 31 декември 2016	Година завършила на 31 декември 2015
Разходи за възнаграждения	747	702
Разходи за социални осигуровки	133	129
Общо:	880	831

11.4. Разходи за амортизация и обезценка

През 2016 година в дружеството са начислени разходи за амортизация в размер на 187 хил. лв.

11.5. Други разходи за оперативна дейност

	ХИЛ. ЛВ.	
	Година завършила на 31 декември 2016	Година завършила на 31 декември 2015
Командировки	54	36
Представителни	7	7
Брак на активи, отписани вземания	-	7
Социални разходи-ваучери и облекло	107	105
Данъци в/у разходите и други	6	15
Други разходи	9	-
Общо:	183	170

12. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

	ХИЛ. ЛВ.	
	Година завършила на 31 декември 2016	Година завършила на 31 декември 2015
Разходи за лихви и други финансови разходи, в т.ч.	12	2
<i>разходи, свързани с предприятия от група</i>	-	-
<i>отрицателни разлики от операции с финансови активи</i>	-	-
Общо:	12	2

13. РАЗХОДИ ЗА ДАНЪЦИ ВЪРХУ ПЕЧАЛБАТА

Към 31.12.2016 година „Национална компания индустриални зони” ЕАД приключва финансовата 2016 година със загуба от дейността си в размер на 1 338 хил. лв.

14. ПАСИВИ И АКТИВИ ПО ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ

Отсрочените данъци се определят чрез прилагане на балансовия пасивен метод, за всички временни разлики към датата на финансовия отчет, които съществуват между балансовите стойности и данъчните основи на отделните активи и пасиви.

Отсрочените данъчни пасиви се признават за всички облагаеми временни разлики, с изключение на тези, породили се от признаването на актив или пасив, който към датата на стопанската операция не е повлиял върху счетоводната и данъчната печалба/(загуба).

Отсрочените данъчни активи се признават за всички намаляеми временни разлики и за неизползваните данъчни загуби, до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да бъде генерирана в бъдеще достатъчна облагаема печалба или да се проявят облагаеми временни разлики, от които да могат да се приспаднат тези намаляеми разлики, с изключение на разликите, породили се от признаването на актив или пасив, който към датата на стопанската операция не е повлиял върху счетоводната и данъчната печалба/(загуба).

Балансовата стойност на всички отсрочени данъчни активи се преглежда на всяка дата на финансовия отчет и се редуцират до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да се генерира достатъчно облагаема печалба или проявяващи се през същия период облагаеми временни разлики, с които те да могат да бъдат приспаднати или компенсирани.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се оценяват на база данъчните ставки, които се очаква да се прилагат за периода, през който активите ще се реализират, а пасивите ще се уредят (погасят), на база данъчните закони, които са в сила или в голяма степен на сигурност се очаква да са в сила.

Към 31.12.2016 г. отсрочените данъци върху печалбата са оценени при ставка 10% и са в размер на 236 хил. лв., които представляват неизползвани отпуски и осигуровки за тях.

15. ДИВИДЕНТИ

През 2016 година в „Национална компания индустриални зони” ЕАД не е извършвано разпределение на дивидент за държавата.

16. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

През 2016 година „Национална компания индустриални зони” ЕАД не е извършвала сделки със свързани лица.

17. КЛЮЧОВ УПРАВЛЕНСКИ ПЕРСОНАЛ

Членовете на Съвета на директорите и изпълнителния директор са ключов управленски персонал, тъй като отговарят за планиране, ръководене и контролиране на дейността на дружеството.

Към 31.12.2016 година дружеството се управлява от Съвет на директорите (СД), както следва:

- Илия Димитров Лазаров – Председател на СД;
- Владимир Теофилов Туджаров – Член на СД;
- Нено Ненов Димов – Член на СД;
- Владимир Асенов Каролев – Член на СД;
- Стефан Добрев Стайков – Изпълнителен директор и Член на СД.

Дружеството се представлява и управлява от изпълнителния директор Стефан Добрев

Стайков.

Възнагражденията на ключовия управленски персонал, включително осигурителните вноски са в размер на 161 хил. лв.

18. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИТЕ РИСКОВЕ

Фактори на финансовите рискове

Дейността на дружеството не е изложена на финансови рискове, включващи ефектите от промяната на валутните курсове, лихвените проценти по търговските и банковите кредити, залози срещу вземания и кредитни периоди, предоставяни на клиенти.

18.1 Валутен риск

Дружеството не е изложено на значителен валутен риск, защото всички негови операции и сделки са деноминирани в български лева. То не поддържа валутна експозиция, деноминирана в различна чуждестранна валута от националната валута.

18.2 Риск от курсови разлики

Дейността на дружеството се осъществява изцяло в България и понастоящем не е изложена на риск от курсови разлики, поради това, че не осъществява сделки във валута.

18.3. Лихви по търговски и банков кредити

За финансиране на стопанската си дейност „Национална компания индустриални зони” ЕАД не използва банков и търговски кредити.

18.4. Кредитни рискове

Финансовите активи, които потенциално излагат дружеството на кредитен риск, са предимно вземания по продажби. Дружеството е изложено на кредитен риск, в случай, че клиентите не изплатят своите задължения. Политиката на дружеството в тази област е насочена към осъществяване на продажби на стоки и услуги на клиенти с подходяща кредитна репутация. Дружеството не е изложено на кредитен риск, поради спецификата на своята дейност.

18.5. Ликвидност

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения, съгласно техния падеж. 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. Ръководството на дружеството поддържа достатъчно свободни парични наличности с цел осигуряване на постоянна ликвидност.

19. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА

Към датата на изготвяне на настоящият финансов отчет не са настъпили събития, изискващи корекции на финансовите отчети и на приложенията към тях.

Съставил:


Димитър Тончев

Изпълнителен директор:


Стефан Стайков


29.03.2017 г.
гр. София