

КОНСОЛИДИРАН
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
НА
“НАЦИОНАЛНА КОМПАНИЯ ИНДУСТРИАЛНИ ЗОНИ” ЕАД,
ЗА 2016 ГОДИНА

Настоящият консолидиран годишен доклад за дейността е изготвен в съответствие с разпоредбите на чл. 33 от Закона за счетоводство и Националните стандарти за финансови отчети на малки и средни предприятия. Този финансов отчет е одитиран от Светослав Димитров.

Във връзка с приключване на финансовата 2016 година предоставяме на вниманието Ви информация за финансовото и икономическо състояние на Групата “Национална компания индустриални зони” към 31.12.2016 година.

Консолидирания годишен финансовият отчет на Групата “Национална компания индустриални зони” е изготвен към 31.12.2016 година и приключва на консолидирана текуща загуба от дейността в размер на 1 600 хил. лева.

1. Информация за Групата “Национална компания индустриални зони”

Предприятието майка на Групата “Национална компания индустриални зони” е “Национална компания индустриални зони” ЕАД, а в съкращение “НКИЗ” ЕАД.

Основната икономическа дейност според националната класификация на икономическите дейности е „Управление на недвижими имоти“.

“Национална компания индустриални зони” ЕАД е създадена на 03.02.2009 г. с Протокол №РД-21- 50 от 03.02.2009 г. на Министъра на икономиката, енергетиката и 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.

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

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

На основание Заповед РД-26-41 от 04.03.2002 г. на Министерство на икономиката и енергетиката, с решение № 13 от 19.04.2002 г., ”Сердика-1” ЕАД е обявена в ликвидация.

На 15.04.2009 г. е вписано в търговския регистър решение на Министъра на икономиката и енергетиката (Протокол №РД-21-61 от 18.03.2009 г.) 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, има контрол в размер на 51% от капитала на „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.

Регистрираният акционерен капитал на “Национална компания индустриални зони” ЕАД е в размер на 52 325 839 лева, разпределен в 52 325 839 броя обикновени поименни акции с право на глас, с номинална стойност на всяка акция – 1 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.

Собствения капитал на Групата “Национална компания индустриални зони” на консолидирана основа е 68 741 хиляди лева.

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.

2. Преглед на дейността:

“Национална компания индустриални зони” ЕАД извършва характерна дейност на холдингово дружество.

Основната дейност на дружеството 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.

Дейността се осъществява в гр. София, ул. ”Ангел Кънчев” №1, в офис помещение, собственост на дружеството.

Списъчният състав на персонала на Групата “Национална компания индустриални зони” към 31.12.2016 година е 111 души.

3. Резултати от дейността

Резултатът от дейността на Групата “Национална компания индустриални зони” към 31.12.2016 година е отрицателен – отчетена е консолидирана текуща загуба в размер на 1 600 хил. лева.

Наблюдава се увеличение на разходите за изграждане на Икономическа зона София – Божурище, както и изграждане на Индустриален и логистичен парк Бургас.

Положителна беше насоката за реализиране на сделки за продажба на урегулирани имоти и парцели от зоната и парка през 2016 година.

През 2016 година ръководството си бе поставило за цел да увеличи обема на продажбите, като и отдаването под наем на земи и терени в индустриална зона Телиш, Свободна зона Видин, Свободна зона Русе и Свободна зона Свиленград, както и в изграждащите се икономически и индустриални зони и парк в Божурище, Варна, Карлово и Бургас, собственост на “НКИЗ” ЕАД.

Съгласно приложимите Счетоводни стандарти и след Решение на Съвета на директорите на “Национална компания индустриални зони” ЕАД, приходите и разходите от няколко сключени сделки за продажба на урегулирани поземлени имоти в Икономическа зона София – Божурище, са отнесени за бъдещи периоди, съгласно НСС № 18. Тези приходи са представени в годишният финансов отчет, в *Раздел “В. Финансирания и приходи за бъдещи периоди”* в пасива на Баланса на “Национална компания индустриални зони” ЕАД към 31.12.2016 година, в общ размер на 11 626 хил. лв., а разходите в *Раздел “В. Разходи за бъдещи периоди”* в актива, в общ размер на 3 752 хил. лв.

При една от сключените сделки за продажба на урегулиран поземлен имот в Икономическа зона София – Божурище, купувачът е възможно да има претенции към “Национална компания индустриални зони” ЕАД относно изпълнението на условията по сделката.

4. Финансови показатели и анализ от дейността на Групата “Национална компания индустриални зони”

Показатели	31.12.2016 г. в хил. лв.
Общо приходи	4 632
Общо разходи	6 576
Счетоводна загуба	1 944
Счетоводна печалба	-
Загуба след данъци	1 600

Приходите от дейността са както следва:

Приходи	31.12.2016 г. в хил. лв.
От продажба на имоти и права за тях	-
От продажба на стоки	1 187
От услуги	2 468
Други приходи	245
Финансови приходи	316
Извънредни приходи	-
<i>Увеличение на незавършеното производство</i>	-
<i>Разходи за придобиване на активи</i>	416
Общо:	4 632

Разходите за дейността са както следва:

Разходи	31.12.2016г. в хил. лв.
За материали	619
За външни услуги	1 394
За възнаграждения и осигуровки	1 774
Амортизация и обезценка	820
Балансова стойност на продадени активи	941
Финансови разходи	44
Други разходи	502
<i>Намаление на незавършеното производство</i>	<i>482</i>
Общо:	6 576

Финансови показатели от дейността на Групата “Национална компания индустриални зони”

31.12.2016 г.

1. Коефициент на рентабилност на приходите от оперативна дейност	=	- 0.5682
2. Коефициент на ефективност на разходите	=	0.7044
3. Коефициент на ефективност на приходите	=	1.4197
4. Коефициент на обща ликвидност	=	9.4209
5. Коефициент на бърза ликвидност	=	7.9998
6. Коефициент на незабавна ликвидност	=	3.9426
7. Коефициент на абсолютна ликвидност	=	3.9426
8. Коефициент на финансова автономност	=	13.6608
9. Коефициент на задлъжнялост	=	0.0732

5. Информация за важните събития, настъпили след датата на съставяне на консолидирания годишен финансов отчет

Към датата на изготвяне на консолидирания годишен финансов отчет за 2016 година не са настъпили събития, изискващи корекции на финансовите отчети и на приложенията към тях.

6. Стопански цели за 2017 година

Първите месеци на 2017 година потвърдиха положителната насока за развитие на дейността, като продължава тенденцията за реализация на приходи от продажба на урегулирани имоти и парцели в Икономическа зона София – Божурище.

През 2017 година ръководството си е поставило за цел да увеличи обема на продажбите, като и отдаването под наем на земи и терени в изграждащите се икономически и индустриални зони, собственост на Дружеството. От съществено значение за Дружеството е продължаващото изграждане на инфраструктурата на ПИ 000273 и ПИ 00256 в Икономическа зона София – Божурище.

Ръководството гледа оптимистично на развитието на бизнеса, като счита, че упражняването на адекватен контрол от негова страна ще осигури подобаващо място в бранша и стабилност на дейността на Дружеството. Нашите очаквания са за една добра година за дружеството ни. Нямаме индикации за проблеми в областта на дейността ни.

7. Научноизследователска и развойна дейност

Групата “Национална компания индустриални зони” не инвестира в научна и изследователска дейност. На този етап не планира заделяне на ресурси за подобни дейности.

8. Управление

Съгласно действащият търговски закон в България към 31.12.2016 година, “Национална компания индустриални зони” ЕАД е 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 упражнява правата на едноличен собственик на капитала и решава въпросите от компетентността на Общото събрание.

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.

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

С протокол № РД-18-03 от 13.01.2015 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, определя числеността на Съвета на директорите от 5 (петима) членове. Избира като членове на съвета на директорите Любен Ангелов Петров и Ивайло Георгиев Попов.

С протокол № РД-18-11 от 15.03.2016 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, освобождава Ивайло Георгиев Попов като член на Съвета на директорите и избира Нено Ненов Димов за член на Съвета на директорите.

С протокол № РД-18-28 от 14.11.2016 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, освобождава Николай Ангелов Ценков като член на Съвета на директорите и избира Владимир Асенов Каролев за член на Съвета на директорите.

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.

9. Информация по чл. 187д и чл. 247 от Търговския закон

“Национална компания индустриални зони” ЕАД притежава временни удостоверения, не е издало акции.

Дружеството освен това не притежава, нито е закупило или продало по време на отчетния период акции или дялове, нито чрез подставени лица или чрез доверени дружества.

Членовете на Съвета на директорите не притежават акции или облигации на “Национална компания индустриални зони” ЕАД или права за придобиване на акции или облигации на Дружеството.

Членовете на Съвета на директорите не участват в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници.

През 2016 година от членовете на Съвета на директорите не са постъпвали уведомления до съвета на директорите за сключени договори с Дружеството, които излизат извън неговата обичайна дейност или се отклоняват съществено от пазарните условия.

Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от дружеството, независимо от това, дали са били включени в разходите на дружеството или произтичат от разпределение на печалбата, включително:

- а) получени суми и непарични възнаграждения – сумата, която са получили през 2016 г. като възнаграждения членовете на Съвета на директорите е в размер на 101 хиляди лева, а възнаграждението на Изпълнителния директор е 60 хиляди лева;
- б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент – няма;

в) сума, дължима от дружеството или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения – няма.

Дружеството няма задължение за изготвяне на декларация за корпоративно управление съгласно Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

10. Наличие на клонове на „Национална компания индустриални зони“ ЕАД

“Национална компания индустриални зони” ЕАД няма регистрирани клонове за осъществяване на дейността си.

11. Взаимоотношения с контролирани, свързани и контролиращи предприятия

11.1. Контролирани дружества

“Национална компания индустриални зони” ЕАД притежава 100% от капитала на следните дружества:

№	Капитал бр.акции/дялове	Номинал	Дружество
1	121 323	1	„Свободна зона Русе” ЕАД, гр. Русе
2	1 251 616	1	„Свободна зона Видин” ЕАД, гр. Видин
3	495 000	2	„Свободна зона Свиленград” ЕАД, гр. Свиленград
4	10 000 000	1	„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, с 5 282 720 броя акции с номинал 1 (един) лв., като останалите 49% от капитала на дружеството са собственост на Община Бургас.

„Свободна зона – Русе” ЕАД

„Свободна зона – Русе” ЕАД е еднолично акционерно дружество, учредено с държавно имущество като самостоятелно юридическо лице по българското право. Едноличен собственик на капитала на дружеството е “Национална компания индустриални зони” ЕАД.

Площта на „Свободна зона – Русе” ЕАД е 370 235 кв.м. На територията ѝ са разположени 29 складови и индустриални сгради с РЗП от 30 000 кв.м., 20 000 кв.м. открити складови площи, паркинги, претоварна ж.п. гара, депо за светли нефтопродукти, бензиностанция и административна сграда, пригодена за нуждите на наемателите ѝ. В „Свободна зона – Русе” ЕАД оперират дистрибуторски център за опаковане и етикиране на текстилни изделия, цех за производство на метални съдове за различни индустрии, производствено предприятие за машини от тежката промишленост, цех за производство на тръбни профили и др.

„Свободна зона – Русе” ЕАД е считана за най-добре развития логистичен и индустриален център на територията на регион Русе.

„Свободна зона – Видин” ЕАД

„Свободна зона – Видин” ЕАД е еднолично акционерно дружество, учредено с държавно имущество като самостоятелно юридическо лице по българското право. Едноличен собственик на капитала на дружеството е “Национална компания индустриални зони” ЕАД.

Предметът на дейност на дружеството е организация на изграждането, експлоатацията и стопанисването на „Свободна зона – Видин” ЕАД, в която се осъществява складиране и съхранение на внесени необмитени стоки, предназначени за износ, отдаване на производствени площи под наем, товарене, разтоварване и транспортно обработване на необмитени стоки, които се внасят с предназначение за износ, обработване на необмитени стоки за износ/сортиране, маркиране, пакетиране, разфасоване и други./, представителство и посредничество, организиране производство на стоки и извършване на услуги предназначени за износ, транспортна дейност, зареждане на кораби и други транспортни средства, които извършват международни превози.

„Свободна зона – Видин” ЕАД има сключени дългосрочни договор за наем на складови и производствени площи с редица световно известни фирми в областта на мостостроенето, логистиката, транспорта и търговията.

Целите на развитие на дружеството са насочени към една по-добра, ефективна и рентабилна дейност на „Свободна зона – Видин” ЕАД. Изпълнението на маркетинговата стратегия относно бъдещата дейност на предприятието в различните ѝ аспекти и главно по отношение на продуктова, ценова, пласментна, социална, екологична политика и др. и реализация на предвидените инвестиции и инвестиционни намерения ще позволят на фирмата адекватно да реагира на промените в макро и микроикономическата среда в този отрасъл и в сектора като частност.

Отчетен е и фактът, че при изпълнението на поставените бъдещи задачи ще се повиши конкурентоспособността на зоната. Основното потребление на услугите на пазара е на предоставените обекти под наем, складиране и съхранение на стоки.

Стремежът в политиката на предприятието е насочена и към овладяване на факторите, влияещи върху негативния резултат от някои дейности и към извеждане от кризисното им състояние чрез преливане от другите дейности с цел извеждането им към по-добър финансов резултат за напред.

„Свободна зона – Свиленград” ЕАД

„Свободна зона – Свиленград” ЕАД е еднолично акционерно дружество, самостоятелно юридическо лице по българското право. Едноличен собственик на капитала на дружеството е “Национална компания индустриални зони” ЕАД.

Предметът на дейност на дружеството е организация на изграждането, експлоатацията и стопанисването на „Свободна зона – Свиленград” ЕАД, в която се осъществява товарене, разтоварване и транспортно обработване на необмитени стоки, които се внасят с предназначение за износ, складиране и съхраняване на внесени необмитени стоки, предназначени за износ, обработване на необмитени стоки за износ /сортиране, маркетирание, пакетиране, разфасоване и други/, представителство и посредничество, организиране производство на стоки и извършване на услуги, предназначени за износ, транспортна дейност, осъществяване на посредничество за сключване и изпълнение на застрахователни и презастрахователни договори по възлагане, обмяна на валута, туристическа дейност, транспортна и спедиторска дейност в страната и чужбина.

Голямо предимство на „Свободна зона – Свиленград” ЕАД е нейното местоположение – на 2 км от българо – гръцката граница, на 50 метра от железопътните връзки България – Турция и България – Гърция, а също така и достъп до европейски транспортен коридор №10, свързващ Европа с Турция.

Зоната е активна в привличане на инвеститори – производствени предприятия и търговски компании, желаещи да развият бизнес на територията на зоната, както и такива, които търсят преимущества при експорт на своята продукция към съседните страни и региони.

„Варна запад индустриална зона” ЕАД

„Варна запад индустриална зона” ЕАД е еднолично акционерно дружество, самостоятелно юридическо лице по българското право. Едноличен собственик на капитала на дружеството е “Национална компания индустриални зони” ЕАД.

Предметът на дейност е изграждане, управление и развитие на индустриални зони, отдаване под наем и продажба на дълготрайни активи, консултантска, комисионна, рекламна, маркетингова дейност, представителство и посредничество, както и всякаква друга производствена и търговска дейност за която няма изрична законова забрана.

„Варна запад индустриална зона” ЕАД е предвидена да бъде логистичен център поради близостта ѝ до пристанище Варна – Запад. Вече е изготвен и Подробен устройствен план на зоната (ПУП).

Обща площ на зоната е 399 000 кв.м. В близост е до най-големия черноморски град в България, на 35 км от Варна, на 28 км от Летище Варна, на 18 км от пристанище Варна – Запад и на 11 км от магистралата за Черноморието.

„Индустриален и логистичен парк – Бургас” АД

„Индустриален и логистичен парк – Бургас” АД е самостоятелно юридическо лице по българското право. Собственик на 51% от капитала на дружеството е “Национална компания индустриални зони” ЕАД, а 49% от него притежава Община Бургас.

Предметът на дейност е 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 предоставените обслужващи дейности, консултантска, комисионна, рекламна, маркетингова дейност, представителство и посредничество, както и всякаква друга производствена и търговска дейност, за която няма изрична законова забрана.

„Индустриален и логистичен парк – Бургас” АД е разположен в северната промишлена зона на гр. Бургас. Паркът е разположен на стратегическо място в близост до железопътна товарна гара и има пряка железопътна връзка до пристанище Бургас. Разстоянията до някои основни транспортни връзки в града са:

- до пристанище Бургас - 4 км;
- до магистрала Тракия – 11 км;
- до летище Бургас - 10 км.

Основните цели на „Индустриален и логистичен парк – Бургас” АД са привличане на местни и чуждестранни инвеститори, насърчаване на инвестициите в сектори с висока добавена стойност, създаване на благоприятни условия за инвеститорите, насърчаване на инвестирането в нови сектори, подобряване на индустриалната и бизнес средата на Бургас и въвеждане на нови услуги.

11.2. Контролиращи дружества

Капиталът на “Национална компания индустриални зони” ЕАД е 100% държавна собственост. Упражняващ правата на държавата като едноличен собственик на капитала е Министъра на икономиката.

11.3. Други участващи дружества

“Национална компания индустриални зони” ЕАД, притежава 49% от капитала на „Сантоку инженеринг“ АД, с 505 512 броя акции с номинал 1 (един) лв., като останалите 51% от капитала на дружеството са собственост на „МЕЛИТА“ Ел Ел Си.

46% от капитала на „Транзитна търговска зона“ АД, гр. Варна, представляващи 6 900 (шест хиляди и деветстотин) броя акции с номинална стойност от 100 (сто) лева всяка една се притежава от “Национална компания индустриални зони” ЕАД.

Няма дружествата, които имат квоти в капитала на “Национална компания индустриални зони” ЕАД.

12. Отговорности на ръководството

Ръководството на Групата, считано от 2014 година следва да изготвя консолидиран финансов отчет, който да предоставя вярна и точна информация за финансовото състояние към шестмесечието и към края на годината, финансовото му представяне и паричните му потоци.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвяне на консолидирания годишен финансов отчет за

„НАЦИОНАЛНА КОМПАНИЯ ИНДУСТРИАЛНИ ЗОНИ” ЕАД
Консолидиран годишен доклад за дейността за годината, приключваща на 31.12.2016 год.

2016 година, и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

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

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

Гл. счетоводител:



Димитър Тончев

Изп. директор:




Стефан Стайков

27.04.2017 г.
гр. София