

## **ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

**„ВАРНА ЗАПАД  
ИНДУСТРИАЛНА ЗОНА” ЕАД**  
гр. София, ул. ”Ангел Кънчев” № 1

**ЕИК:200767512**

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

#### **1. Учредяване, регистрация и структура на управление**

На основание протокол № РД-21-126 от 22.06.2009 г. е дадено разрешение от Министъра на икономиката и енергетиката, в качеството си на упражняващ правата на държавата като едноличен собственик на капитала на **„НАЦИОНАЛНА КОМПАНИЯ ИНДУСТРИАЛНИ ЗОНИ” ЕАД**, да се учреди еднолично акционерно дружество **„ВАРНА ЗАПАД ИНДУСТРИАЛНА ЗОНА” ЕАД**, като 100% от капитала да бъде собственост на **„НАЦИОНАЛНА КОМПАНИЯ ИНДУСТРИАЛНИ ЗОНИ” ЕАД**.

**„ВАРНА ЗАПАД ИНДУСТРИАЛНА ЗОНА” ЕАД** е вписана в Търговския регистър на 04.07.2010 г., с което се поставя началото на нейното съществуване.

Адреса на управление на дружеството е община „Столична”, район „Средец”, област: София - град, гр. София, ул. ”Ангел Кънчев” №1.

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

Дружеството се управлява от Едноличен собственик на капитала (ЕСК) в лицето на **„НАЦИОНАЛНА КОМПАНИЯ ИНДУСТРИАЛНИ ЗОНИ” ЕАД** и Съвет на директорите (СД), които се състои от 3 члена.

#### **2. Счетоводна политика – прилагани счетоводни стандарти**

Счетоводната политика на дружеството е разработена на база принципите, установени в Закона за счетоводството и Националните счетоводни стандарти. Счетоводният баланс и Отчетът за приходите и разходите са изготвени в двустранна форма. Отчетът за паричния поток е съставен на база прекия метод.

##### **• Историческа цена**

Активите и пасивите са оценени по историческата им цена.

Материалните запаси при тяхното потребление се оценяват по средно-претеглена историческа цена.

##### **• 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 между статии на актива и пасива на баланса с изключение на вземанията и задълженията към един и същ контрагент, когато между страните има постигнато споразумение за нетно уреждане на разчетите.

- **Съпоставимост**

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

- **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.

Паричните средства, вземанията и задълженията, деноминирани в чуждестранна валута се преоценяват по курса на БНБ за съответната валута към последния работен ден в края на всеки месец. Разликите се посочват като текущ финансов приход или разход.

Дружеството разполага с дълготрайни материални активи към 31.03.2019 г.

### **3. Описание на счетоводните политики**

#### **База за изготвяне**

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Националните счетоводни стандарти (НСС), приложими в България.

Дружеството води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на българското търговско, счетоводно и данъчно законодателство.

#### **Използване на приблизителни счетоводни оценки и предположения**

В дружеството не са използвани счетоводни оценки и предположения.

#### **Управление на финансовите рискове**

Дейността на дружеството не е изложена на множество финансови рискове, включващи ефектите от промяна на валутните курсове и лихвените проценти на банките, и се осъществява на територията на Република България, поради което не е изложена на риск от курсови разлики.

За инвестиционната и оперативната си дейност дружеството не използва банкови и търговски кредити, и няма разходи за лихви.

Ръководството на дружеството поддържа достатъчно свободни парични наличности по банковите разплащателни сметки, с цел осигуряване на постоянна ликвидност.

С решение на Съвета на директорите /Протокол № 28/19.12.2016 г. на „Национална Компания Индустриални Зони“ ЕАД, в качеството на едноличен собственик на капитала на „Варна Запад Индустриална Зона“ ЕАД е отпуснат за заем на София Тех Парк АД в размер на 5 000 000/Пет милиона лева/. Сключен е договор за заем № Д-188-2016/22.12.2016. Средствата са предоставени от банкови сметки на „Варна Запад Индустриална Зона“ ЕАД. Заема е отпуснат с договорен лихвен процент (3.6%) и срок за погасяване до 31.12.2017 г.

На 21.12.2017 г. по банковата сметка на Варна Запад Индустриална Зона ЕАД е погасено задължението за заплащане на начислената лихва към 31.12.2017 г. със сумата от 184 135.00 лв./Сто осемдесет и четири хиляди сто тридесет и пет лв./

На 22.12.2017 г. е сключено допълнително споразумение съгласно протокол № 59/14.12.2017г. от заседание на Съвета на директорите на Национална Компания Индустриални Зони ЕАД, за анексирането с 6/Шест/ месеца до 30.06.2018 г. на срока

на договор Д-188-2016/22.12.2016 г. Заемът се предоставя до 30.06.2018 г., която дата се счита за падеж на главницата по заема и по дължимата лихва, начислена от 01.01.2018 г. Начислена е лихва по заема на София Тех Парк АД за Първо и Второ тримесечие на 2018 г. в размер на 90000 лв./Деветдесет хиляди лева/ изплатена по разплащателната сметка на 29.06.2018. На 29.06.2018 г. се сключи допълнително споразумение по договора за заем като страните се споразумяха за следното: т.5 от Раздел IV „Погасяване на заема“ : Заемът се предоставя до 31.12.2018 г., която дата се счита за падеж на главницата по заема и на дължимата лихва, начислена от 01.07.2018 г. Начислена е лихва за трето и четвърто тримесечие на 2018 г. в размер на 90000.00 лв. платена на 21.12.2018 г. по разплащателната сметка. С допълнително споразумение № Д-188-2016-3/21.12.2018 г. срока на договора за заем е удължен до 28.06.2019 г. На 28.03.2019 г. по разплащателна сметка е платена начислената лихва за първо тримесечие на 2019 г. в размер на 45000.00 лв. На 26.06.2019 г. по разплащателната сметка е платена начислената лихва за второ тримесечие на 2019 г. в размер на 45000.00 лв. С допълнително споразумение № Д-188-2016-5/27.06.2019 г. срока на договора за заем е удължен до 30.08.2019 г.

С нотариален акт от 28.11.2018 г. Национална Компания Индустиални Зони ЕАД продава на Варна Запад Индустиална Зона ЕАД незастроен поземлен имот с адрес: с. Гурмазово, община Божурище, област София, за да се изпълни инвестиционен проект за изграждане на производствено-складови халета, офис помещения и други помещения

## **Дефиниция и оценка на елементите на счетоводния баланс**

### **3.4.1. Дълготрайни материални активи**

Дружеството притежава дълготрайни материални активи под формата на земя, компютърна конфигурация, автомобил и ДМА в процес на изграждане.

### **3.4.2. Дълготрайни нематериални активи**

Не притежава дълготрайни нематериални активи.

### **3.4.3. Материални запаси**

Дружеството не притежава материални запаси.

### **3.4.4. Парични средства**

Паричните средства на дружеството са в лева, както следва:

- В брой 98.84 лв. (Деветдесет и осем лв. и осемдесет и четири ст.).
- Разплащателните сметки са на стойност 648 912.76 лв. (Шестотин четиридесет и осем хиляди деветстотин и дванадесет лв. и седемдесет и шест ст.).

В съответствие с изискванията на Правилата за избор на изпълнител за предоставяне на финансови услуги от кредитни или финансови институции ( §3, т.1 от ПЗР на ПМС № 127/27.05.2013 г.) са открити депозитни сметки на обща стойност 2 033 142.25 лв. (Два милиона тридесет и три хиляди сто четиридесет и два лв. и двадесет и пет стотинки ) и разпределени както следва:

- Централна Кооперативна Банка АД – 500 000.50 лв. (Петстотин хиляди лв. и петдесет ст.)
- Първа Инвестиционна Банка АД – 400 027.63 лв. (Четиристотин хиляди и двадесет и седем лева, шестдесет и три стотинки)
- Пиреос Банк – 400 000.00 лв. /Четиристотин хиляди лева/
- Асет Банк – 577 679.99 лв. (Петстотин седемдесет и седем хиляди шестотин седемдесет и девет лева, деветдесет и девет стотинки)

### **3.4.5. Основен капитал**

Той е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация, на стойност 10 000 000 лв. (Десет милиона лева),.

### **3.4.6. Резерви**



• Законовите резерви са в размер на 243 975.11 лв. (Двеста тридесет и три хиляди деветстотин седемдесет и пет лева, единадесет стотинки) и са формирани от разпределение на печалбите от 2009 г. до 2018 г. вкл.

• Другите резерви са в размер на 526 585.78 лв. (Петстотин двадесет и шест хиляди петстотин осемдесет и пет лева, седемдесет и осем стотинки) и също са формирани от разпределение на печалбите от 2009 г. до 2018 г. вкл.

#### **3.4.7. Пасиви**

Те са оценени по стойността на тяхното възникване.

#### **3.4.8. Провизии**

Начислени са провизии за несъбираеми вземания в размер на 2 607 300.00 лв. т.е. при осчетоводяване на обезценката е приложен следният подход:

-използване на корективна счетоводна сметка „Провизии за несъбираеми вземания“ за намаление на вземанията от „Българиян Еървейз Груп“ ЕАД.

В Баланса в раздел “Вземания”, стойността на вземането е нетно.

#### **3.5. Амортизации**

Месечните амортизации се осчетоводяват по сметка Разходи за амортизации срещу съответните аналитични сметки за амортизации на дълготрайни материали активи (ДМА), съгласно счетоводен амортизационен план на активите.

#### **3.6. Признаване на приходите и разходите**

Приходите и разходите се признават в съответствие с принципите на текущо начисляване и съпоставимост между тях, независимо от паричните постъпления и плащания, при спазване на изискването за парична и следствена връзка между тях. Приходите от лихви се признават за период за който се отнасят.

#### **3.7. Данъчно облагане и отсрочени данъци**

За 2018 г. дължимият данък печалба е в размер на 11337.16 лв. и представителен данък в размер на 1 696.62 лв. дължими към НАП до 31.03.2019 г. Счетоводната печалба за Второто тримесечие на 2019 година – 21 105.10 лв.

#### **4. Приходи**

	<b>Към 30. 06.2019 г.</b>	<b>за 2018 г.</b>
Приходи от лихви:	90583.87 лв.	188987.26 лв.
Финансови приходи:	0.00 лв.	0.00 лв.

#### **5. Разходи за персонала**

	<b>Към 30.06.2019 г.</b>	<b>за 2018 г.</b>
Разходи за заплати:	33032.54 лв.	34698.13 лв.
Разходи за социални осигуровки:	3664.65 лв.	826.48 лв.

#### **6. Разходи за данъци**

	<b>Към 30.06.2019 г.</b>	<b>през 2018 г.</b>
Платени данъци върху печалбата:	11337.16 лв.	13539.56 лв.
Платени данък представителни	1696.62 лв.	1007.16 лв.

#### **7. Условни активи и условни задължения**

Липсват условни активи и условни задължения.

#### **8. Свързани лица**

През ноември 2018 г. „Варна Запад Индустриална зона“ ЕАД сключи договор за покупка на имот от „Национална компания индустриални зони“ ЕАД, която е едноличен собственик на капитала на „ВЗИЗ“ ЕАД. Обект на сделката е незастроен ПОЗЕМЛЕН

ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР 18174.60.314, находящ се в с. Гурмазово, местността Спорното, община Божурище, област София, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-24 на изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър от 28 март 2016 г., последно изменение със Заповед № 18-1662 на началника на Службата по геодезия, картография и кадастър - Софийска област, от 10 март 2017 г., с площ 11 257 кв. м, с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: за друг вид производствен, складов обект, стар идентификатор: 18174.60.256, номер по предходен план: 256, квартал 6, парцел V, при съседи: поземлени имоти с идентификатори: 18174.60.345, 18174.60.317, 18174.60.315, 18174.60.313 и 18174.60.312, съгласно Скица на поземлен имот № 15-275758 на Службата по геодезия, картография и кадастър - Софийска област, от 13 юни 2017 г.

НАЦИОНАЛНА КОМПАНИЯ ИНДУСТРИАЛНИ ЗОНИ" ЕАД продаде имота на ВЗИЗ ЕАД на основание Решение № 457 от 2 юли 2018 година на Министерския съвет и чл. 17 от ПРУПДТДДУК.

Съгласно чл. 17, Раздел V „Особени правила при сключване на някои видове договори“ от Правилника за реда за упражняване правата на държавата в търговските дружества с държавно участие в капитала /ПРУПДТДДУК/ с разрешение на едноличния собственик на капитала сключването на договори за продажба, замяна и наем на дълготрайни активи, независимо от балансовата им стойност, може да се извърши чрез пряко договаряне, като началната цена се определя от независим оценител, в случай че договорът се сключва с дъщерно дружество.

Предвид обстоятелството, че НКИЗ ЕАД и ВЗИЗ ЕАД попадат в хипотезата на чл. 17, ал. 1, т. 2 от ПРУПДТДДУК, притежавайки 100 % от капитала на ВЗИЗ ЕАД, бе получено разрешение от Министъра на икономиката за сключване на договор за покупко-продажба за горесцитирания имот между НКИЗ ЕАД и ВЗИЗ ЕАД.

Решението на МС, което също е посочено като основание за сделката, е Решение № 457 от 2 юли 2018 година на Министерския съвет, с което се взе решение по отношение на 9 имота от „Икономическа зона София-Божурище“, а именно следните незастроени поземлени имоти с идентификатори: 18174.60.312, 18174.60.313, 18174.60.314, 18174.60.315, 18174.60.317, 18174.60.319, 18174.60.320, 18174.60.322, 18174.60.323, одобрени със Заповед № РД-18-24/28.03.2016 г., с адрес с. Гурмазово, местност Спорното, община Божурище, област София, собственост на „Национална компания индустриални зони“ ЕАД, продажбата им да се извърши по реда и при условията на Раздел V „Особени правила при сключване на някои видове договори“ от Правилника за реда за упражняване правата на държавата в търговските дружества с държавно участие в капитала.

„Варна Запад индустриална зона“ ЕАД придоби имот 18174.60.314 в Икономическа зона София-Божурище срещу покупна цена в размер на 620 873, 15 (шестстотин и двадесет хиляди осемстотин седемдесет и три лева и петнадесет стотинки) лева плюс дължимия ДДС, което е сума в размер на 124 174, 63 лева, или общо срещу сума в размер на 745 047, 78 (седемстотин четиридесет и пет хиляди четиридесет и седем лева и седемдесет и осем стотинки) лева.

Данъчната оценка на имота е 32 673,40 лева (тридесет и две хиляди шестстотин седемдесет и три лева и четиридесет стотинки) съгласно удостоверение за данъчна оценка с изх. № 7302001550/26.10.2018 г., издадено от Община Божурище.

#### 9. Събития след датата на баланса

Няма събития от датата на финансовия отчет до датата на неговото изготвяне.

15.07.2019 г.  
гр. София

Изготвил:

/ Лидия Валентинова Любенова /

Исп. Директор:

/ Айсехел Хайредин Руфи-Хюсмен /