

**ИНДУСТРИАЛЕН И ЛОГИСТИЧЕН**  
**ПАРК-БУРГАС АД**  
ЕИК 201847598

**ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

**към 30.09.2019 г.**

**Представяващ:**

**Стамен Димитров Стамов**



**Съставител:**

**Розалина Петрова Милева**

A handwritten signature in blue ink, corresponding to the name 'Розалина Петрова Милева'.

**БУРГАС, 14 10 2019**

**О Т Ч Е Т**  
**ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ**  
**ИНДУСТРИАЛЕН И ЛОГИСТИЧЕН ПАРК-БУРГАС АД**  
**ЕИК 201847598**  
**КЪМ 30.09.2019 Г.**

Наименование на разходите	Сума /хил.лв/		Наименование на приходите	Сума /хил.лв/	
	текуща година	предходна година		текуща година	предходна година
1	2	3	1	2	3
<b>А. РАЗХОДИ</b>			<b>Б. ПРИХОДИ</b>		
1. Намаление на запасите от продукция и незавършено производство	-	-	1. Нетни приходи от продажби в т.ч.:	2 594	1 839
2. Разходи за суровини, материали и външни услуги в т.ч.:	101	73	а) продукция		
а) суровини и материали	11	10	б) стоки	2 594	1 839
б) външни услуги	90	63	в) услуги	-	-
3. Разходи за персонала, в т.ч.:	126	111	2. Увеличение на запасите от продукция и незавършено производство	-	-
а) разходи за възнаграждения	96	84	3. Разходи за придобиване на активи по стопански начин	-	-
б) разходи за осигуровки, в т.ч.:	30	27	4. Други приходи, в т.ч.:	82	3
- осигуровки свързани с пенсии	-	-	Общо приходи от оперативната дейност	2 676	1 842
4. Разходи за амортизация и обезценка, в т.ч.:	27	6	5. Приходи от участия в дъщерни, асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.:	-	-
а) разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи, в т.ч.	27	6	б) приходи от други инвестиции, заеми, признати като нетекущи (дългосрочни) активи, в т.ч.:	-	-
- разходи за амортизация	27	6	7. Други лихви и финансови приходи, в т.ч.:	1	4
5. Други разходи, в т.ч.:	2 187	1 273	а) приходи от предприятия от група	-	-
а) балансова стойност на продадени активи	2 156	1 250	б) положителни разлики от операции с финансови инструменти	-	-
Общо разходи за оперативната дейност	2 441	1 463	в) положителни разлики от промяна на валутни курсове	-	-
7. Разходи за лихви и други финансови разходи, в т.ч.:	2	2	Общо финансови приходи	1	4
Общо финансови разходи	2	2	Общо приходи от обичайната дейност	2 677	1 846
Общо разходи за обичайната дейност	2 443	1 465	8. Загуба от обичайната дейност	-	-
8. Печалба от обичайната дейност	234	381	Общо приходи	2 677	1 846
Общо разходи	2 443	1 465	9. Счетоводна загуба (общо приходи – общо разходи)	-	-
9. Счетоводна печалба (общо приходи – общо разходи)	234	381			
10. Разходи за данъци от печалбата	-	-			
11. Други данъци, алтернативни на корпоративния данък	-	-			
12. Печалба	234	381	10. Загуба (ред 9 + ред 10 и 11 от раздел А)	-	-
Всичко (общо разходи + 10 + 11 + 12)	2 677	1 846	Всичко (Общо приходи + 10)	2 677	1 846

Дата на съставяне:  
БУРГАС, 14.10.2019

Съставител:  
Розалина Петрова Милева

Ръководител:



**„ИНДУСТРИАЛЕН И ЛОГИСТИЧЕН ПАРК- БУРГАС” АД, ЕИК 201847598**  
**ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**  
**за годината, завършваща на 30.09.2019 г.**

---

Ръководството представя доклада и финансов отчет към 30.09.2019 г., изготвен в съответствие с Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия (НСФОМСП).

**ОПИСАНИЕ НА ДЕЙНОСТТА**

„Индустриален и логистичен парк- Бургас” АД е регистрирано в Агенция по вписванията- Бургас на 06.01.2012 г. с ЕИК по Булстат № 201847598 и 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 предоставените обслужващи дейности, консултантска, комисионна, рекламна, маркетингова дейност, представителство и посредничество, както и всяка друга производствена и търговска дейност, за която няма изрична законова забрана.

Основна икономическа дейност, според националната класификация на икономическите дейности е „Управление на недвижими имоти”.

Дружеството извършва дейност от януари 2012 година.

Акционери в дружеството са:

1. „Национална компания индустриални зони” ЕАД със седалище - Република България, гр.София, ул. Ангел Кънчев” № 1, етаж 4, с ЕИК по Булстат 121706255. Дружеството е със 100% държавна собственост. Правата се осъществяват чрез „Министерство на икономиката” и се представлява от СД с изпълнителен директор Антоанета Барес.

2. Община Бургас със седалище в гр. Бургас, ул. „Александровска” № 26, Република България и ЕИК по Булстат № 000056814, представлявана от Димитър Николов- кмет .

„Индустриален и логистичен парк- Бургас” АД се управлява от Съвет на директорите с мандат м.12.2021 година.

**ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА**

**Резултати за текущия период – към 30.09.2019 г.**

Съгласно отчета за приходите и разходите към 30.09.2019 г., дружеството реализира отрицателен положителен резултат в размер на 234 хил. лв. Достигнатата счетоводна печалба в размер на 291 хил.лв., е формирана като разлика между нетни приходи от обичайна дейност в размер на 2677 хил.лв., в т.ч. приходи от продажба на парцели в размер на 2594 х.лв., други – 82 х.лв. х.лв., финансови приходи от лихви – 1 х.лв., , и разходи за обичайна дейност 2443 хил.лв. в т.ч. разходи за суровини и материали и външни услуги – 101 х.лв., разходи за персонала – 126 х.лв., за амортизации – 27 х.лв., и др.разходи 2441 х.лв. ( в т.ч. отчетна стойност на продадените УПИ - 2187 х.лв, 17 х.лв. местни данъци и такси и др.)

Вземанията възлизат на 1460 хил.лв, в т.ч. 908 хил.лв от клиенти и доставчици по аванси и 552 хил.лв от ДДС за възстановяване. Задълженията на дружеството са текущи и са в размер на 86 хил.лв. , в т.ч. 40 х.лв. получени аванси от инвеститори по предварителни договори за покупко-продажба на имоти, 13 х.лв. текущи задължения към доставчици, парични гаранции и текущи данъчни задължения – за Местни данъци и такси ,осигуровки и данъци. Паричните средства на дружеството са в размер на 202 хил. лева и се състоят от пари по банкови сметки. Предприятието не ползва кредитен ресурс и няма задължения по лизингови договори. Всичко това води до добра ликвидност.

**Структура на продажбите към 30.09.2019 г.**

Приходи от продажби на имоти: 2594 х.лв.

**„ИНДУСТРИАЛЕН И ЛОГИСТИЧЕН ПАРК- БУРГАС” АД, ЕИК 201847598**  
**ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**  
**за годината, завършваща на 30.09.2019 г.**

Други приходи: 82 х.лв.  
Финансови приходи по срочни депозити – 1 х. лв.

**Организационна структура и персонал**

Общия брой на служителите в дружеството към 30.09.2019 е 4 бр.

Утвърдената от СД организационната структура и щатно разписание включва 3 отдела със следния състав и отговорности:

**Финанси и счетоводство** - изпълнява всички функции, свързани със счетоводното отразяване на търговските операции- 1 брой Главен счетоводител на трудов договор.

**Правно- административен – 2 бр.** юрисконсулт, експерт-обществени поръчки и експерт връзки с обществеността. В края на периода заетата бройка е от 2 бр. юрисконсулт и 1 бр. експерт връзки с обществеността.

**Външни дейности** – ИТ, Проектиране и строителство и печат реклами- не е назначен персонал.

**Структура на акционерния капитал**

„Индустриален и логистичен парк - Бургас” АД е акционерно дружество с акционери „Национална компания индустриални зони” АД и Община Бургас. Акционерният капитал към 30.06.2019 г. е 10358 хил.лв. , разпределен в 1035827 бр. поименни акции, с номинал 10,00 лв.

( към 30.06.2019 г. )

Акционер	Брой, притежавани акции	Стойност на притежаваните акции /хил.лв./	Участие в капитала (процент)
„Национална компания индустриални зони” ЕАД	528272	5283	51
Община Бургас	507555	5075	49
<b>Всичко</b>	<b>1035827</b>	<b>10358</b>	<b>100</b>

Към 30.06.2019 г. година дружеството не е придобивало или прехвърляло собствени акции (чл.187д от ТЗ)

Считано от 01.08.2019 настъпват следните промени в акционерния капитал на дружеството:

I. Индустриален и логистичен парк -Бургас е взело решение на 24.07.2019г. за увеличаване на капитала чрез непарична вноска на акционера Община Бургас, както следва:

1.Капиталът на дружеството от 10 358 270 лв. /десет милиона, триста петдесет и осем хиляди, двеста и седемдесет лева/ се увеличава на 15 515 770 /петнадесет милиона, петстотин и петнадесет хиляди, седемстотин и седемдесет лева/ лева и има следната структура:

а/ 5 282 720 /пет милиона, двеста осемдесет и две хиляди, седемстотин и двадесет лева/ представляващи стойността на записаните 528 272 /петстотин двадесет и

**„ИНДУСТРИАЛЕН И ЛОГИСТИЧЕН ПАРК- БУРГАС” АД, ЕИК 201847598**

**ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

**за годината, завършваща на 30.09.2019 г.**

осем хиляди, двеста седемдесет и две/ поименни акции, всяка на стойност 10 /десет/ лева, собственост на „Национална компания индустриални зони“ ЕАД, с ЕИК: 121706255, внесени изцяло;

б/ 10 233 050 /десет милиона, двеста тридесет и три хиляди и петдесет/ лева, разпределени в 1 023 305 /един милион, двадесет и три хиляди триста и пет/ поименни акции, всяка една с номинална стойност 10 /десет/ лева, представляващи непаричната вноса на Община Бургас.

**2.Акционерите на капитала на дружеството са:**

а/ „Национална компания индустриални зони“ ЕАД, ЕИК 121706255, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Ангел Кънчев“ № 1, ет. 4, притежаващо 528 272 /петстотин двадесет и осем хиляди, двеста седемдесет и две/ поименни акции, всяка една на стойност 10 /десет/ лева.

б/ Община Бургас, ЕИК 000056814, с адрес: област Бургас, община Бургас, гр, Бургас, ул. „Александровска“ № 26, притежаваща 1 023 305 /един милион, двадесет и три хиляди, триста и пет/ поименни акции, всяка една с номинална стойност 10 /десет/ лева, непарична вноса на Община Бургас.

Решенията за промяна са взети въз основа на Протокол на СД от 13.06.2019г.Докладна до Общинския съвет, Покана до НКИЗ, Общината и Акционерите на ИЛПБ АД от 14.06.2019г., Решение на Общото събрание от 24.07.2019г.

Взетите решения са вписани в Търговския регистър на 01.08.2019г.

Към 30.09.2019 г. структурата на акционерния капитал е както следва:

( към 30.09.2019 г. )

Акционер	Брой, притежавани акции	Стойност на притежаваните акции /хил.лв./	Участие в капитала (процент)
„Национална компания индустриални зони” ЕАД	528272	5283	34.05
Община Бургас	1023305	10233	65,95
<b>Всичко</b>	<b>1551577</b>	<b>15516</b>	<b>100</b>

**„ИНДУСТРИАЛЕН И ЛОГИСТИЧЕН ПАРК- БУРГАС” АД, ЕИК 201847598**  
**ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**  
**за годината, завършваща на 30.09.2019 г.**

---

**Органи на управление**

**Съвет на директорите**

„Индустириален и логистичен парк- Бургас” АД към 30.09.2019 г. / считано от 15. декември 2018 г./ година се управлява от Съвет на директорите с мандат до м. декември 2021 година, в който участват:

1. Златина Ламбова Георгиева - Председател на СД
2. Стамен Димитров Стамов – Изпълнителен директор
3. Иван Георгиев Иванов – Зам. Председател на СД
4. Валентин Тодоров Вълков
5. Веселина Василева Енчева

За периода януари-септември 2019 г. са начислени възнаграждения на членовете на СД в размер на 47 х. лв., от тях по договор за управление на изпълнителния директор са начислени и изплатени 20 х.лв.

През 2019 година не са придобивани, притежавани и прехвърляни от членовете на СД акции и облигации на дружеството ( чл.247, ал., т.2 от ТЗ);

Членовете на СД нямат преференциални права за придобиване на акции и облигации на дружеството ( чл. 247, ал.3, т.3 от ТЗ);

**Рискове, оказващи влияние върху дружеството**

Осъществявайки дейността си, дружеството е изложено на различни рискове: общ риск( риск от промени в политическата и икономическата среда ) и стопански риск, който обхваща : риск на лихвено-обвързани парични потоци, пазарен риск ( включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск), кредитен риск и ликвиден риск. Ръководството следи за цялостния риск и търси начини да неутрализира потенциалните отрицателни ефекти върху финансовите показатели на дружеството.

**Общ риск**

Република България гарантира чрез основния си закон и редица икономически закони стабилността на политическата и икономическата система и равнопоставеността на стопанските субекти в страната. България е равноправен член на Европейския съюз. Политическият риск се изразява най- вече в риска от неблагоприятни промени по отношение на политиките за насърчаване на инвестициите в изграждането на индустриални зони в България, какъвто е предмета на дейност на дружеството.

**Риск на лихвено-обвързани парични потоци**

Ръководството непрекъснато изучава нивата на лихвите по депозити и търси най- изгодните лихвени нива за извличане на приходи за дружеството и увеличаване на паричните си средства. Дружеството няма лихвено обвързани задължения към контрагенти, извън обичайните, поради което не е изложено на риск от повишаване на лихвените проценти по задълженията си към кредитори.

**Пазарен риск**

Дружеството е планирало дългосрочно да развива на пазара в региона притежаваната от него земя, чрез изграждане на подходяща инфраструктура, според утвърдения градоустройствен план и отредения статут на земите. Пазарният риск произтича най-вече от намалелите възможности на инвеститорите, поради продължилата икономическа криза. Тук неблагоприятно

**„ИНДУСТРИАЛЕН И ЛОГИСТИЧЕН ПАРК- БУРГАС” АД, ЕИК 201847598**  
**ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**  
**за годината, завършваща на 30.09.2019 г.**

влияние би могло да окаже и промяна в политическата линия на правителството да развива тези инвестиции.

**Кредитен риск**

Към настоящият момент дружеството не ползва привлечен ресурс от финансови институции под формата на кредити или лизинг. Това до голяма степен минимизира кредитния риск на който то е изложено. Евантуално влошаване на кредитната политика на банките, изразяващи се в повишаване на лихвите по кредитите, би довело до намаляване на възможностите на евентуални бъдещи инвеститори да закупят или наемат имоти от дружеството.

**Ликвиден риск**

Предпазливото управление на ликвидния риск предполага поддържане на достатъчно парични средства. Ръководството на дружеството наблюдава и контролира текущите прогнози за ликвидните резерви на дружеството, които на този етап се състоят от парични средства.

До датата на изготвяне на финансовия отчет са погасени 100% от текущите задължения на дружеството към 30.09.2019 г. Към 30.09.2019 г. паричните средства на дружеството превишават 2,35 пъти общите му задължения.

Съществува риск от влошаване на ликвидността, свързан с несигурността от изхода от обжалвани ревизионни актове и текущи ревизии свързани с непризнаване на ДДС по направените от дружеството инфраструктурни разходи. Към момента на доклада по споразумения с НАП всички ревизии са в спряно производство, вземането на решения по ревизионните актове е отложено с три месеца, като целта е изясняване на казуса по отношение правото на данъчен кредит за изградените от ИЛПБ АД ВиК и улични мрежи.

**30.09.2019 г.**

Общо пасиви	86
Парични средства	202

**ПРЕДВИЖДАНО РАЗВИТИЕ И СТОПАНСКИ ЦЕЛИ ЗА 2019 г.**

Към 01.01.2019 дружеството разполага със 131254 кв.м. собствена земя, попадаща в кв. 41, 42, 43, 44, 46 и 46а по плана на ПП „Север“ – гр. Бургас. Терените са с благоприятно местоположение и почти напълно изградена довеждаща инфраструктура. Ръководството е насочило усилията си към окончателното завършване изграждането на довеждащата техническа инфраструктура и включването на зоната в електроразпределителната, водопреносната и канализационната мрежи.

За периода януари – септември 2019 г. са финализирани 8 бр. договори за продажба на парцели с обща площ 36677 кв.м. УПИ за 2594 х.лв. с отчетна стойност 20080 х.лв. Сключени са още 1 бр. предварителни договори за продажба на УПИ като очакваните приходи от продажби за 2019 г. са около 2 900 х.лв. Водят се преговори с потенциални инвеститори за останалите обособени парцели.

До момента са реализирани следните проекти по изграждане на инфраструктурата на Индустриален и логистичен парк-Бургас::

\*„Строителство на външен напорен канал с канално – помпено съоръжение и участък от площадкова гравитачна канализация за битови отпадъчни води“.

\*„Строителство на улична дъждовна канализация КЛОН 6 от ПП тръби с обща дължина 202,0м от РШ13 до „Заустване 3”, СКО за УПИ IV-428 и заустващо съоръжение при „Заустване №3”.

\*Инженеринг (проектиране, строителство и авторски надзор) за обект: „ИНДУСТРИАЛЕН И ЛОГИСТИЧЕН ПАРК-БУРГАС -Етап II – Улична ВиК мрежа“

**„ИНДУСТРИАЛЕН И ЛОГИСТИЧЕН ПАРК- БУРГАС” АД, ЕИК 201847598**  
**ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**  
**за годината, завършваща на 30.09.2019 г.**

\*„Извършване на дейности по строителство на улици от о.т.504 – о.т. 574 – о.т. 551; от о.т. 506 - о.т.575 – о.т.549 и от о.т. 574 - о.т.575, обслужващи имоти, попадащи в обхвата на \*„Индустириален и логистичен парк - Бургас“ АД, находящи се в ПЗ „Север“ на гр. Бургас и обособяване на паркоместа в обхвата на съществуващо локално платно о.т. 504 - о.т.506 - о.т.508 в ПЗ „Север“ на гр. Бургас."

\*„Улични ВиК мрежи от о.т. 575 - о.т.576 по плана на ПЗ „Север", гр.Бургас – Етап I - Битов канал PP DN/OD 315 с дължина 420м, Дъждовен канал PP DN/ID 400, PP DN/ID 500, PP DN/ID 600, PP DN/ID 800 с обща дължина 435м"

През 2019 предстои приключване на инфраструктурата на зоната като е обявена поръчка по ЗОП: „Извършване на дейности по строителство на улица от о.т. 575 - о.т. 576 по плана на ПЗ "Север", гр. Бургас, обслужващи имоти, попадащи в обхвата на "Индустириален и логистичен парк-Бургас" АД, находяща се в ПЗ "Север" на гр. Бургас, включително изграждане на улични ВиК мрежи - Етап II и газоснабдяване.“ и изградена административна сграда с поръчка по ЗОП : "Инженеринг – изготвяне на технически инвестиционен проект, извършване на СМР и авторски надзор за обект: Административна сграда на „Индустириален и логистичен парк – Бургас“ АД в поземлен имот с проектен идентификатор 07079.605.679 по КК на гр. Бургас УПИ VIII-679, кв. 44 по плана ПЗ „Север“, гр. Бургас"

#### **Отговорности на ръководството**

Според българското законодателство ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за състоянието на Дружеството към края на годината и неговите счетоводни резултати.

Ръководството е изготвило приложения тук финансов отчет в съответствие с Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия (НСФОМСП), приети от Министерски съвет на Република България с ПМС 46 от 21.03.2005 г., обнародвани в ДВ, бр. 30 от 7.04.2005 г., в сила от 01.01.2005 г. С Постановление № 251 на Министерския съвет от 17.10.2007 г. за изменение и допълнение на НСФОМСП се въвеждат разпоредбите на Четвърта Директива на Съвета от 25.07.1978 г., приета на основание член 54, параграф 3, буква „ж“ от Договора относно годишните счетоводни отчети на някои видове дружества (78/660/ЕИО), и на Седма Директива на Съвета от 13.06.1983 г., приета на основание член 54, параграф 3, буква „ж“ от Договора относно консолидираните счетоводни отчети (83/349/ЕИО). Постановлението е в сила от 01.01.2008 година. С Постановление № 394 от 30.12.2015 година на Министерски съвет се въвеждат разпоредбите на Директива 2013/34/ЕС от 26 юни 2013 г. на Европейския парламент и на Съвета относно годишните финансови отчети, консолидираните финансови отчети и свързаните доклади на някои видове предприятия и за изменение на Директива 2006/43/ЕО на Европейския парламент и на Съвета и за отмяна на директиви 78/660/ЕИО и 83/349/ЕИО на Съвета (ОВ, L 182 от 29/06/2013). Със същото Постановление е извършена промяна в Постановление №46/2005 година и наименованието „Национални стандарти за финансови отчети за малки за малки и средни предприятия“ е заменено с наименованието „Национални счетоводни стандарти“, в сила от 01.01.2016 година.

От 01.01.2016 година в България е в сила Закон за счетоводството (*обнародван в ДВ бр. 95 от 08.12.2015 г., в сила от 01.01.2016.*). Законът не промени отчетната финансова рамка на дружеството и настоящият финансов отчет е изготвен съгласно Национални счетоводни стандарти.

Ръководството потвърждава, че е прилагало адекватна счетоводна политика, и че при изготвянето на финансовите отчети към 30.09.2019 г. е спазило принципът на предпазливостта при оценката на активите, пасивите, приходите и разходите.



**„ИНДУСТРИАЛЕН И ЛОГИСТИЧЕН ПАРК- БУРГАС” АД, ЕИК 201847598**  
**ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**  
**за годината, завършваща на 30.09.2019 г.**

Ръководството също така потвърждава, че се е придържало към действащите Национални счетоводни стандарти, като финансовите отчети са изготвени на принципа на действащото предприятие.

Ръководството е отговорно за воденето на счетоводните регистри, за целесъобразното стопанисване на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягването и откриването на евентуални злоупотреби.

Ръководството потвърждава, че е изготвило настоящия доклад за дейността в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.

Изпълнителен директор: Стамен Димитров Стамов

(.....)



Съставител: Розалина Петрова Милева

(.....)

15.10.2019

Бургас

**Финансово състояние и анализ на  
„Индустириален и логистичен парк - Бургас“ АД  
Към 30.09.2019 г.**

„Индустириален и логистичен парк – Бургас“ АД е учредено през 2012-та година като съвместно дружество между „НКИЗ“ ЕАД и Община Бургас в съотношение 51% - 49% с 10 358 х.лв. акционерен капитал . При създаването Община Бургас апортира имоти с обща площ от 244,15 декара, находящи се в гр. Бургас, промишлена зона „Север“, формиращи територията на целия парк, а „Национална компания индустриални зони“ ЕАД участва в капитала с финансови средства.

През м. август 2019 г. Община Бургас апортира нови терени в дружеството в ПЗ ЮГ на гр. Бургас като акционерния капитал става 15516 х. лв., а съотношението се променя на 65.95 % за Община Бургас и 34,05 % за НКИЗ ЕАД.

Обособените имоти в регулация в ПЗ Север, гр. Бургас с отреждане за производствени цели, частично изградената довеждаща инфраструктура и благоприятното местоположение, доведоха до пристъпване към преговори с потенциални инвеститори непосредствено след учредяване на дружеството.

Към настоящия момент на територията на парка, освен довеждащата инфраструктура са изградени елементите на техническата инфраструктура - ВиК инфраструктура, отводняване и вертикална планировка, канално-помпена станция с напорен тръбопровод, улични канализационни мрежи за битови и дъждовни води, улични водопроводи, оптична и газопреносна мрежа. Изградени са по-голямата част от улиците в зоната, тротоари, паркоместа, улично осветление, положена е оптика, а към настоящия момент се изгражда и последната улица в зоната, в това число и всички подземни и надземни комуникации.

„Индустириален и логистичен парк-Бургас“ АД е фокусиран към създаването на благоприятна инвестиционна среда с цел привличане на утвърдени международни компании. Като доказателство за тези думи е последната високотехнологичната инвестиция на компанията „СИГМАТЕК“ ЕООД, чиято инвестиция е свързана с изграждане на високотехнологично предприятие за обработка на авиационни и газови турбинни двигатели с „Научноизследователски и производствен комплекс“. Понастоящем са сключени над 30 договора за продажба на имоти с български и чуждестранни компании. Общият размер на инвестициите възлиза над 83 млн. лв., като ще бъдат разкрити над 800 работни места.

Вече функционират и производствени бази и логистични центрове за поддръжка, продажба и сервизиране на автомобили, бетонови изделия, производство и пакетиране на храни за домашни любимци, производство на отоплителни и климатични системи, производства за изработка на мебели, производство на метални конструкции, дограми, логистични центрове за търговия с хранителни продукти, производство на пропан-бутан и др., както и високотехнологични предприятия. Заявен е инвестиционен интерес от страна на чуждестранна фирма за изграждане на високотехнологични производства на елементи за железопътната промишленост,

Към момента голяма част от имотите, с които разполага дружеството са реализирани, за останалите има заявени инвеститорски интереси и се водят

преговори. Същевременно, извършваните до този момент действия от страна на дружеството, обосновават сериозността на намеренията, както на община Бургас, така и на държавата чрез Национална компания индустриални зони ЕАД за продължаване изграждането на индустриални зони.

Изчерпването на капацитета на зоната наложи да се търсят терени за производствени цели. С оглед успешното партньорство между Община Бургас и държавата в лицето на НКИЗ ЕАД, състоящи се в създаване на условия за развиване на индустриални зони чрез инвестиране в инфраструктура, Общината и държавата търсят допълнителни възможности за увеличаване на разработваните територии, с цел създаване на условия за концентриране на съществуващите производства на едно място, за да се благоприятства откриването, развитието и оптимизирането им. С оглед на това Община Бургас разполага с подходящи имоти в Южна промишлена зона, като в съседство са разположени имоти, държавна собственост и при обединяването им с общинските, чрез предоставяне на дружеството, би се обособила нова територия, на която дружеството да изгради инфраструктура, с цел увеличаване на производствата. Общият терен е около 600 дка и е изключително подходящ, тъй е в непосредствена близост до пристанище и добре развита нова пътна инфраструктура.

Към настоящия момент са апотрирани недвижими имоти, частна общинска собственост, в ПЗ ЮГ - Бургас. Същевременно е изготвено прединвестиционно проучване на конкретните терени и геоложките и хидрогеоложки условия, наличието на елементи и съоръжения на техническата инфраструктура, които ще играят съществена роля при реализиране на инвестиционната инициатива на „Индустриален и логистичен парк-Бургас“ АД, за изграждане на Индустриален парк. В момента се реализира процедура по изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ, част от територията на Промислена Зона „ЮГ-Запад“ - гр.Бургас, за което е взето решение от Общински съвет-Бургас по т.23 от дневния ред, взето на проведеното на 30.01.2018 г. заседание, като същото е прието на заседание на общински Експертен съвет по устройство на територията /ОЕСУТ/, проведено на 15.08.2018 г., отразено в Протокол-решение № 18/15.08.2018 г.. Съгласно ПУП-ПРЗ територията следва да се раздели на отделни урегулирани поземлени имоти с площи от 10 до 100 дка, които при нужда могат да се разделят на по-малки или да се окрупняват, за да се получи по-голяма площ, за нуждите на отделни инвестиционни инициативи.

През изминалата 2018 г. Дружеството е предприело действия по възлагане на обществена поръчка за изготвяне на технически инвестиционен проект за обект: „Улици и техническа инфраструктура в границите на кв. 1, 2, 5, 10 и 4А по плана на Промислена зона „Юг-Запад“ на гр. Бургас“. Целта и задачата на проектирането е модернизация и устойчиво развитие на територията, която да се превърне в представителен притегателен Индустриален и Логистичен парк. Ситуационното разположение на имотите и съществуващата инфраструктура позволяват в тях да се изгради модерна зона за производствени и обслужващи дейности, отговаряща на съвременните изискванията на Европейския съюз.

За тази цел с проектирането следва да се осигури възможност за реализиране на производствени предприятия за високотехнологични производства, складови сгради, научно-изследователски лаборатории, комплекси и сгради за иновационна и експериментална дейност, административни и делови сгради и офиси, изложбени зали и центрове,

общезития за работещите в зоната, магазини и заведения за обществено хранене и обслужване в зоната и други съпътстващи дейности, както и на необходимите места за крайулично паркиране, основни и обслужващи улици за автомобилно движение, пешеходни и велосипедни трасета и др. елементи на уличната мрежа, както и транспортно озеленяване в съответствие с общото устройствено решение за територията. Проектирането ще включва и изграждането на необходимите мрежи и съоръжения за техническата инфраструктура и отводняването на територията, в това число реализация на уличната мрежа и елементите на инфраструктурата. За транспортното обслужване на новообразуваните имоти е разработена система от улици, обвързани с градската транспортна инфраструктура.

Изградена е и административна сграда на „Индустриален и логистичен парк-Бургас“ АД, в която ще се създадат условия за цялостното административно обслужване на настоящите и бъдещите инвеститори.

Индустриален и логистичен парк-Бургас“ АД ще продължи да работи по следните основни направления:

- Провеждане на активна маркетингова политика за привличане на чуждестранни и местни инвестиции в сектори с добавена стойност;
- управление на действащата зона и оптимизиране на нейните резултати;
- идентифициране и развитие на нови индустриални територии;
- изграждане на високотехнологични центрове.

### Структура на акционерния капитал

„Индустриален и логистичен парк - Бургас“ АД е акционерно дружество с акционери „Национална компания индустриални зони“ АД и Община Бургас. Акционерният капитал е 15516 хил.лв., разпределен в 1551577 бр. поименни акции, с номинал 10,00 лв.

( към 30.09.2019 г. )

Акционер	Брой, притежавани акции	Стойност на притежаваните акции /хил.лв./	Участие в капитала (процент)
„Национална компания индустриални зони“ ЕАД	528272	5283	34,05
Община Бургас	1023305	10233	65,95
<b>Всичко</b>	<b>1551577</b>	<b>15516</b>	<b>100</b>

Настоящата информация има за цел да анализира финансовото състояние на „Индустриален и логистичен парк - Бургас“ АД за 2019 година. Междинните финансови отчети включват:

- а) Баланс към края на текущия отчетен период (30.09.2019 г.) и сравнителен баланс към края на предхождащата финансова година (31.12.2018 г.)

б) Отчет за приходите и разходите за текущия отчетен  
Период (30.09.2019 г.)и сравнителен Отчет за приходите и  
разходите към сравним отчетен период на непосредствено  
предходната финансова година (30.09.2018 г.)

Финансови данни от Баланса.

Активи по основни раздели	Стойности в хил.лв. към 30.09.2019 г.	Стойности в хил.лв. към 31.12.2018 г	Измене ние в %	Структура на активите в баланса към 30.09.2019 г.	Структура на активите в баланса към 31.12.2018 г.
ДНМА	25	39	-35,90%	0,18%	0,41%
Земя	139	139	-	1,02%	1,47%
Транспортни средства и стопански инвентар	49	53	-7,54%	0,36%	0,56%
ДМА в процес на изграждане	1660	-	100%	12,20%	-
Активи по отсрочени данъци	47	47	-%	0,35%	0,51%
Земя /парцели УПИ/ предназ. За продажба	9946	6480	53,49%	73,09%	68,62%
Вземания	1460	369	295,66%	10,73%	3,91%
Парични средства	202	2233	-90,95%	1,48%	23,65%
Разходи за бъдещи периоди	80	82	-2,44%	0,59%	0,87%
<b>Общо активи</b>	<b>13608</b>	<b>9442</b>		<b>100%</b>	<b>100%</b>

Анализът на активите на дружеството по основни раздели към 30.09.2019 г. показва изменение в стойността и структурата на активите, като основните изменения са в увеличение на стойността на Земя /парцели УПИ/, вследствие на апортна вноска от Община Бургас на терени от Промислена зона Юг, увеличение на вземанията на дружеството и намаление на паричните средства – вследствие на изплатени аванси по ЗОП за инфраструктурни проекти - по изграждане на Административна сграда и улица с комуникации, паркоместа и осветление.

Пасиви по основни раздели	Стойности в хил.лв. към 30.09.2019 г.	Стойности в хил.лв. към 31.12.2018 г	Измене ние в %	Структура на пасивите в баланса към 30.09.2019 г.	Структура на пасивите в баланса към 31.12.2018 г.
------------------------------	---	--	-------------------	---	---

Основен капитал	15516	10358	49,80%	114,02%	109,7%
Резерви	23	23	-	0,17%	0,24%
Неразпределена печалба/загуба/	-2251	-533	322,22%	-16,54%	-5,64%
Текуща печалба/загуба/	234	-1718	86,38%	1,72%	-18,20%
Задължения	86	1312	-93,44%	0,63%	13,90%
<b>Общо пасиви</b>	<b>13608</b>	<b>9442</b>		<b>100%</b>	<b>100%</b>

Към края на третото тримесечие на 2019 г. в структурата по групи пасиви основна тежест, както и през предходната година, има собствения капитал, който е увеличен с 49,80 % през м. август с апорт на терени от Община Бургас. Отчитат се намалени задължения вследствие на приключени предварителни договори за покупко – продажба на парцели и закрити авансови плащания от инвеститорите. Дружеството отчита печалба за второто тримесечие на 2019 г.

Задълженията са основно от получени аванси и депозити във връзка с обявени конкурси, текущи задължения към доставчици, от начислени текущо дължими ДДС, данъци и осигуровки за третото тримесечие на 2019 г., платени към датата на отчета и др. текущи задължения.

#### **Анализ на данните от Отчета за приходите и разходите.**

##### **Анализ на разходите**

<b>Видове разходи</b>	<b>Стойности в хил.лв. към 30.09.2019 г.</b>	<b>Стойности в хил.лв. към 30.09.2018 г.</b>	<b>Изменение в %</b>	<b>Структура на разходите в ОПР за 2019г. 30.09.2019 г.</b>	<b>Структура на разходите в ОПР за 2018г. 30.09.2018 г.</b>
Разходи за материали	11	10	10,00%	0,45%	0,68%
Разходи за външни услуги	90	63	42,86%	3,68%	4,30%
Разходи за персонала	126	111	13,51%	5,16%	7,58%
Разходи за амортизации	27	6	350%	1,11%	0,41%
Други разходи	31	23	34,78%	1,27%	1,57%
Финансови разходи	2	2	-	0,08%	0,14%
Балансова стойност на продадени активи	2156	1250	72,48%	88,25%	85,32%
<b>Общо разходи</b>	<b>2443</b>	<b>1465</b>	<b>66,76%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Структурата на разходите е с незначителни изменения. Основните пера към 30.09.2019 г. както и предходната година са разходите за външни услуги – реклами, наеми, комуникационни услуги, консултантски услуги, за заплати и осигуровки.

Приходите от продажби на УПИ се увеличават със 41 % в сравнение със същия период на 2018 г. /2594 х.лв. за 2019 срещу 1839 х.лв. за 2018 г./

Тенденцията за незначителни приходи от лихви продължава и през настоящия период в сравнение с предходни години вследствие на минималните лихви по депозити, които предоставят банките към момента- част от банки не предлагат лихви по депозитни сметки, а при други лихвите са минимални.

Изготвил:

Главен счетоводител  
/Розалина Милева/  
15.10.2019 г.  
гр.Бургас



Изпълнителен Директор:



Стамен Стамов