

# АНАЛИЗ НА ДЕЙНОСТТА И ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА „НАЦИОНАЛНА КОМПАНИЯ ИНДУСТРИАЛНИ ЗОНИ” ЕАД за второ тримесечие на 2019 година

Настоящата информация има за цел да анализира финансовото състояние на „Национална компания индустриални зони” ЕАД за второто тримесечие на 2019 година. Междинните финансови отчети включват:

- а) Баланс към края на текущия финансов период (30.06.2019 г.) и сравнителен анализ към сравним отчетен период на предходната финансова година (30.06.2018 г.).
- б) Отчет за приходите и разходите за текущия отчетен период (30.06.2019 г.) и сравнителен Отчет за приходите и разходите към сравним отчетен период на предходната финансова година (30.06.2018 г.).

## *Анализ на данните от Баланса*

Активи по основни раздели	Стойности в хил. лв. към 30.06.2019 г.	Стойности в хил. лв. към 30.06.2018 г.	Изменение в %	Структура на активите в баланса към 30.06.2019 г.	Структура на активите в баланса към 30.06.2018 г.
Програмни продукти и други подобни права	38	23	65.22%	0.04%	0.03%
Земи	80	80	0.00%	0.08%	0.11%
Сгради	450	480	-6.25%	0.47%	0.63%
Машины, производствено оборудване и апаратура	291	164	77.44%	0.31%	0.22%
Съоръжения и други	198	115	72.17%	0.21%	0.15%
ДМА в процес на изграждане	2 793	3 358	-16.83%	2.93%	4.43%
Акции и дялове в предприятия от група	17 796	17 796	0.00%	18.69%	23.47%
Предоставени заеми на предприятия от група	170	170	0.00%	0.18%	0.22%
Акции и дялове в асоциирани и смесени предприятия	6 103	1 244	390.59%	6.41%	1.64%
Инвестиционни имоти	47 889	29 645	61.54%	50.29%	39.09%
Материални запаси	1	1	0.00%	0.00%	0.00%
Отсрочени данъци	5	304	-98.36%	0.01%	0.40%
Вземания от клиенти и доставчици	8 024	8 516	-5.78%	8.43%	11.23%
Други вземания	1 968	1 962	0.31%	2.07%	2.59%

Парични средства	7 354	9 660	-23.87%	7.72%	12.74%
Разходи за бъдещи периоди	2 066	2 319	0.00%	2.17%	3.06%
<b>Общо активи</b>	<b>95 226</b>	<b>75 837</b>	<b>25.57%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Анализът на активите на дружеството по основни раздели към 30.06.2019 г. показва известно изменение в абсолютна стойност, като се наблюдава също така минимално изменение в структурата. Наблюдава се увеличение от 65.22% при програмните продукти, дължащо се на закупуване на софтуерни продукти, необходими за нуждите на „Национална компания индустриални зони“ ЕАД. В разделите „Машини, производствено оборудване и апаратура“ и „Съоръжения и други“ има нарастване, съответно с 77.44% и 72.17%, което е резултат от въвеждане в експлоатация на дълготрайни материални активи, част от техническата инфраструктура на индустриална зона София – Божурище и закупуване на офис обзавеждане и стопански инвентар. Наблюдава се значително увеличение в акции и дялове в асоциирани и смесени предприятия, представляващо придобиване на акции от капитала на „Индустриална зона Загоре“ АД. Наблюдава се увеличение на инвестиционните имоти с 61,54%, дължащо се на непарични (апортни) вноски от министерство на икономиката, като едноличен собственик на капитала на „Национална компания индустриални зони“ ЕАД. Непаричните (Апортните) вноски представляват недвижими имоти в Община Пловдив и Община Бургас.

Пасиви по основни раздели	Стойности в хил. лв. към 30.06.2019 г.	Стойности в хил. лв. към 30.06.2018 г.	Изменение в %	Структура на пасивите в баланса към 30.06.2019 г.	Структура на пасивите в баланса към 30.06.2018 г.
Основен капитал	73 860	57 058	29.45%	77.56%	75.24%
Резерви от последващи оценки	423	423	0.00%	0.44%	0.56%
Законови резерви	957	565	69.38%	1.00%	0.75%
Други резерви	4 903	1 697	188.92%	5.15%	2.24%
Текуща печалба (загуба)	(831)	1 557	-153.37%	-0.87%	2.05%
Получени аванси	4 631	1 232	275.89%	4.86%	1.62%
Задължения към доставчици	17	119	-85.71%	0.02%	0.16%
Задължения, свързани с асоциирани и смесени предприятия	1 358	0	0.00%	1.43%	0.00%
Други задължения	855	1 805	-52.63%	0.90%	2.38%
Приходи за бъдещи периоди	9 053	11 381	-20.46%	9.51%	15.01%
<b>Общо пасиви</b>	<b>95 226</b>	<b>75 837</b>	<b>25.57%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Към 30.06.2019 година структурата по групи пасиви търпи известно увеличение. Наблюдава се увеличение със 29,45% в основния капитал на дружеството, дължащо се непарични (апортни) вноски в капитала на „Национална компания индустриални зони“ ЕАД. Разделите „Законови резерви“ и „Други резерви“ се увеличават, съответно с 69,38% и 188,92, поради разпределение на текущата печалба за 2018 година през второто тримесечие на 2019 година. Текущата загуба за второто тримесечие на 2019 година е в размер на 831 хил. лв. При получените аванси се наблюдава увеличение с 275.89%, спрямо същият преходен период на 2018 година, дължащо се на сключени договори за продажба на терени в индустриална зона София – Божурище. Задълженията, свързани с асоциирани и смесени предприятия са в размер на 1 358 хил. лв., което представлява задължение за изплащане на 1 358 296 броя акции от капитала на „Индустриална зона Загоре“ АД, в срок от три до пет години. Наблюдава се намаление при разделите „Други задължения“ и „Приходи за бъдещи периоди“.

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

Анализ на разходите:

Видове разходи	Стойности в хил. лв. за II-ро тримесечие на 2019 г.	Стойности в хил. лв. за II-ро тримесечие на 2018 г.	Изменение в %	Структура на разходите в ОПР за II-ро тримесечие на 2019 г.	Структура на разходите в ОПР за II-ро тримесечие на 2018 г.
Разходи за материали	80	83	-3.61%	4.74%	3.67%
Разходи за външни услуги	579	206	181.07%	34.30%	9.11%
Разходи за персонала	682	580	17.59%	40.40%	25.65%
Разходи за амортизации	154	124	24.19%	9.12%	5.48%
Други разходи, в т.ч.:	189	1 262	-85.02%	11.20%	55.82%
а) балансова стойност на продадените активи	25	1 053	-97.63%	1.48%	46.57%
Финансови разходи	4	6	-33.33%	0.24%	0.27%
<b>Общо разходи</b>	<b>1 688</b>	<b>2 261</b>	<b>-25.34%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Общо разходите намаляват спрямо 2018 година, в размер на 25,34%. Наблюдава се намаление в разходите за материали с 3,61%. Раздела „Външни услуги“ търпи увеличение с 181,07%, което се дължи на изграждане на техническата инфраструктура в индустриална зона София – Божурище. Разходите за персонала леко се увеличават с 17,59% дължащо се на увеличеният брой служители в дружеството. Разходите за амортизация се увеличават с 24.19%, което е резултат от новопридобити ДМА през

анализираният период. Финансовите разходи търпят изменение в посока на намаление с 33,33%.

#### Анализ на приходите:

Видове приходи	Стойности в хил. лв. за II-ро тримесечие на 2019 г.	Стойности в хил. лв. за II-ро тримесечие на 2018 г.	Изменение в %	Структура на приходите в ОПР за II-ро тримесечие на 2019 г.	Структура на приходите в ОПР за II-ро тримесечие на 2018 г.
Нетни приходи от продажби, в т.ч.:	263	3 677	-92.85%	30.69%	96.31%
а) продажба на имоти и права за тях	193	3 584	-94.61%	22.52%	93.87%
Разходи за придобиване на активи по стопански начин	316	0	0.00%	36.87%	0.00%
Други приходи	47	40	17.50%	5.48%	1.05%
Финансови приходи	231	101	128.71%	26.95%	2.65%
Общо приходи	857	3 818	-77.55%	100%	100%

Общо приходите намаляват с 77,55% спрямо 2018 година. При нетните приходи от продажба се констатира най-голямото намаление с 94,61%, спрямо 2018 година, дължащо се на по-късното признаване, в следващите отчетни периоди на приходи от продажба на имоти в индустриална зона София – Божурище. Другите приходи търпят увеличение с 17,50%. При финансовите приходи също се наблюдава увеличение, спрямо същият сравним период на 2018 година.

**Рентабилността** /доходността/ е един от най-важните параметри на финансовото състояние на фирмите. Тя отразява потенциала на фирмата да генерира и реализира доходи. Рентабилността се изчислява чрез система от показатели, изразяващи определени съотношения между реализирани доходи и направени разходи или използвани активи.

При **рентабилността на собствения капитал** се съпоставят печалбата с вложени собствени пари под формата на собствен /акционерен/ капитал.

Така формиран този показател през анализирания период е – 0,0105, спрямо 2018 година, когато той е бил 0,0254, което се дължи на отчетената загуба за второто тримесечие на 2019 година, в размер на 831 хил. лева.

От съпоставянето на рентабилността на активите с капитализирания лихвен процент за съответния период, може да се направи извод за ефективността от дейността на дружеството.

### Анализ на печалбата и рентабилността

ПОКАЗАТЕЛИ	ТЕКУЩ ПЕРИОД 2019 г.	ПРЕДХОДЕН ПЕРИОД 2018 г.
<b>Рентабилност</b>		
Коефициент на рентабилност на приходите от оперативна дейност	- 3,4129	0,3933
Коефициент на рентабилност на собствения капитал	- 0,0105	0,0254
Коефициент на капитализация на активите	- 0,0105	0,0254
<b>Ефективност</b>	<b>ТЕКУЩ ПЕРИОД 2019 г.</b>	<b>ПРЕДХОДЕН ПЕРИОД 2018 г.</b>
Коефициент на ефективност на разходите	0,5077	1,6886
Коефициент на ефективност на приходите	1,9697	0,5922
<b>Финансова автономност</b>	<b>ТЕКУЩ ПЕРИОД 2019 г.</b>	<b>ПРЕДХОДЕН ПЕРИОД 2018 г.</b>
Коефициент на финансова автономност	11,5598	19,4233
Коефициент на задлъжнялост	0,0865	0,0515

**Платежоспособността на фирмата**, измерена в коефициент от отношението на сбора, получен от краткосрочните вземания и паричните средства, отнесен към нейните текущи задължения, е 2,5464 през анализирания период.

### Анализ на ликвидността и платежоспособността

ПОКАЗАТЕЛИ	ТЕКУЩ ПЕРИОД 2019 г. хил. лв.	ПРЕДХОДЕН ПЕРИОД 2018 г. хил. лв.
Краткосрочни вземания	9 992	10 478

Парични средства	7 354	9 660
Краткотрайни активи	17 347	20 139
Краткосрочни задължения	6 812	3 156
Общ размер на активите	95 226	75 837
Парични средства в % от Краткотрайни активи	42,39	47,97
Парични средства в % от Общ размер на активи	7,72	12,74

### Ликвидност на краткосрочните задължения

ПОКАЗАТЕЛИ	ТЕКУЩ ПЕРИОД 2019 г.	ПРЕДХОДЕН ПЕРИОД 2018 г.
Обща ликвидност	2,5465	6,3812
Бърза ликвидност	2,5464	6,3809
Абсолютна ликвидност	1,0796	3,0608

От направения анализ можем да твърдим, че дружеството е в стабилно финансово състояние и не съществува опасност в краткосрочен и средносрочен период да изпитва затруднения да покрива своите задължения и да генерира приходи.

Изготвил:



Димитър Тончев

Главен счетоводител



Антоанета Барес

Изпълнителен директор

гр. София

15.07.2019 г.