

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

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

- а) Баланс към края на текущия финансов период (30.09.2019 г.) и сравнителен анализ към сравним отчетен период на предходната финансова година (30.09.2018 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 предходната финансова година (30.09.2018 г.).

Анализ на данните от Баланса

Активи по основни раздели	Стойности в хил. лв. към 30.09.2019 г.	Стойности в хил. лв. към 30.09.2018 г.	Изменение в %	Структура на активите в баланса към 30.09.2019 г.	Структура на активите в баланса към 30.09.2018 г.
Програмни продукти и други подобни права	30	20	50.00%	0.03%	0.03%
Земи	80	80	0.00%	0.08%	0.10%
Сгради	443	473	-6.34%	0.42%	0.60%
Машини, производствено оборудване и апаратура	778	155	401.94%	0.73%	0.20%
Съоръжения и други	189	126	50.00%	0.18%	0.16%
ДМА в процес на изграждане	2 800	4 724	-40.73%	2.63%	6.03%
Акции и дялове в предприятия от група	12 513	17 796	-29.69%	11.78%	22.72%
Предоставени заеми на предприятия от група	320	170	88.24%	0.30%	0.22%
Акции и дялове в асоциирани и смесени предприятия	10 893	4 744	129.62%	10.25%	6.06%
Инвестиционни имоти	59 722	32 404	84.30%	56.20%	41.38%
Материални запаси	1	1	0.00%	0.00%	0.00%
Отсрочени данъци	5	304	-98.36%	0.00%	0.39%
Вземания от клиенти и доставчици	18	8 504	-99.79%	0.02%	10.86%
Други вземания	1 012	2 179	-53.56%	0.95%	2.78%
Парични средства	17 394	4 313	303.29%	16.37%	5.51%

Разходи за бъдещи периоди	69	2 319	-97.02%	0.06%	2.96%
Общо активи	106 267	78 312	35.70%	100%	100%

Анализът на активите на дружеството по основни раздели към 30.09.2019 г. показва известно изменение в абсолютна стойност, като се наблюдава също така изменение в структурата. Наблюдава се увеличение от 50.00% 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 401.94% и 50.00%, 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 84,30%, 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, Община Бургас и Столична Община.

Пасиви по основни раздели	Стойности в хил. лв. към 30.09.2019 г.	Стойности в хил. лв. към 30.09.2018 г.	Изменение в %	Структура на пасивите в баланса към 30.09.2019 г.	Структура на пасивите в баланса към 30.09.2018 г.
Основен капитал	79 861	59 882	33.36%	75.15%	76.47%
Резерви от последващи оценки	428	423	1.18%	0.40%	0.54%
Законови резерви	957	565	69.38%	0.90%	0.72%
Други резерви	4 903	1 697	188.92%	4.61%	2.17%
Текуща печалба (загуба)	8 170	1 316	520.82%	7.69%	1.68%
Други провизии	49	49	0.00%	0.05%	0.06%
Получени аванси	9 893	1 276	675.31%	9.31%	1.63%
Задължения към доставчици	63	7	800.00%	0.06%	0.01%
Задължения, свързани с асоциирани и смесени предприятия	1 358	0	0.00%	1.28%	0.00%
Други задължения	428	1 716	-75.06%	0.40%	2.19%
Приходи за бъдещи периоди	157	11 381	-98.62%	0.15%	14.53%
Общо пасиви	106 267	78 312	35.70%	100%	100%

Към 30.09.2019 година структурата по групи пасиви търпи известно увеличение. Наблюдава се увеличение със 33,36% 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 печалба за третото тримесечие на 2019 година е в размер на 8 170 хил. лв., което е увеличение с 520.82%, спрямо същия период на 2018 година. При получените аванси се наблюдава значително увеличение с 675.31%, 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“, съответно с 75.06% и 98.62%.

Анализ на данните от Отчета за приходите и разходите

Анализ на разходите:

Видове разходи	Стойности в хил. лв. за III-то тримесечие на 2019 г.	Стойности в хил. лв. за III-то тримесечие на 2018 г.	Изменение в %	Структура на разходите в ОПР за III-то тримесечие на 2019 г.	Структура на разходите в ОПР за III-то тримесечие на 2018 г.
Разходи за материали	153	166	-7.83%	2.07%	5.87%
Разходи за външни услуги	2 704	251	977.29%	36.67%	8.88%
Разходи за персонала	1 012	857	18.09%	13.72%	30.33%
Разходи за амортизации и обезценка	2 624	187	1303.21%	35.58%	6.62%
Други разходи, в т.ч.:	877	1 355	-35.28%	11.89%	47.95%
а) балансова стойност на продадените активи	645	1 087	-40.66%	8.75%	38.46%
Финансови разходи	4	10	-60.00%	0.05%	0.35%
Общо разходи	7 374	2 826	160.93%	100%	100%

Общо разходите се увеличават спрямо 2018 година, в размер на 160.93%. Наблюдава се намаление в разходите за материали с 7,83%. Раздела „Външни услуги“ търпи увеличение с 977.29%, което се дължи на изграждане на техническата инфраструктура в индустриална зона София – Божурище. Разходите за персонала леко се увеличават с 18,09% дължащо се

на увеличеният брой служители в дружеството. Разходите за амортизация и обезценка значително се увеличават с 1303.21%, което е резултат от новопридобити ДМА през анализираният период и извършена обезценка на вземане по сключен договор за прехвърляне на вземания (цесия), с предмет вземания от „Корпоративна търговска банка“ АД и извършена обезценка на малцинствено участие в капитала на „Сантоку инженеринг“ АД. Финансовите разходи търпят изменение в посока на намаление с 60.00%.

Анализ на приходите:

Видове приходи	Стойности в хил. лв. за III-то тримесечие на 2019 г.	Стойности в хил. лв. за III-то тримесечие на 2018 г.	Изменение в %	Структура на приходите в ОПР за III-то тримесечие на 2019 г.	Структура на приходите в ОПР за III-то тримесечие на 2018 г.
Нетни приходи от продажби, в т.ч.:	14 118	3 941	258.23%	90.83%	95.15%
а) продажба на имоти и права за тях	14 041	3 825	267.08%	90.33%	92.35%
Разходи за придобиване на активи по стопански начин	328	21	1461.90%	2.11%	0.51%
Други приходи	66	79	-16.46%	0.42%	1.91%
Финансови приходи	1 032	101	921.78%	6.64%	2.44%
Общо приходи	15 544	4 142	275.28%	100%	100%

Общо приходите се увеличават с 275.28% спрямо 2018 година. При нетните приходи от продажба се констатира голямо увеличение с 258.23%, спрямо 2018 година, дължащо се на продажба на имоти в индустриална зона София – Божурище. Разходите за придобиване на активи по стопански начин се увеличават с 1461.90%, спрямо същия период на 2018 година. Другите приходи търпят намаление с 16.46%. При финансовите приходи също се наблюдава значително увеличение, спрямо същият сравним период на 2018 година с 921.78%.

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 0,0866, спрямо 2018 година, когато той е бил 0,0206, което се дължи на отчетената печалба за третото тримесечие на 2019 година, в размер на 8 170 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.
Рентабилност		
Коефициент на рентабилност на приходите от оперативна дейност	0,5035	0,3047
Коефициент на рентабилност на собствения капитал	0,0866	0,0206
Коефициент на капитализация на активите	0,0866	0,0206
Ефективност	ТЕКУЩ ПЕРИОД 2019 г.	ПРЕДХОДЕН ПЕРИОД 2018 г.
Коефициент на ефективност на разходите	2,1079	1,4657
Коефициент на ефективност на приходите	0,4744	0,6823
Финансова автономност	ТЕКУЩ ПЕРИОД 2019 г.	ПРЕДХОДЕН ПЕРИОД 2018 г.
Коефициент на финансова автономност	7,9992	20,9590
Коефициент на задлъжнялост	0,1250	0,0477

Платежоспособността на фирмата, измерена в коефициент от отношението на сбора, получен от краткосрочните вземания и паричните средства, отнесен към нейните текущи задължения, е 1,5691 през анализирания период.

Анализ на ликвидността и платежоспособността

ПОКАЗАТЕЛИ	ТЕКУЩ ПЕРИОД 2019 г. хил. лв.	ПРЕДХОДЕН ПЕРИОД 2018 г. хил. лв.
Краткосрочни вземания	1 030	10 683
Парични средства	17 394	4 313
Краткотрайни активи	18 425	14 997
Краткосрочни задължения	11 742	3 048
Общ размер на активите	106 267	78 312
Парични средства в % от Краткотрайни активи	94,40	28,76
Парични средства в % от Общ размер на активи	16,37	5,51

Ликвидност на краткосрочните задължения

ПОКАЗАТЕЛИ	ТЕКУЩ ПЕРИОД 2019 г.	ПРЕДХОДЕН ПЕРИОД 2018 г.
Обща ликвидност	1,5692	4,9203
Бърза ликвидност	1,5691	4,9199
Абсолютна ликвидност	1,4813	1,4150

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

17.10.2019 г.