

# АНАЛИЗ НА ДЕЙНОСТТА И ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА „НАЦИОНАЛНА КОМПАНИЯ ИНДУСТРИАЛНИ ЗОНИ” ЕАД за първото тримесечие за 2020 година

Настоящата информация има за цел да анализира финансовото състояние на „Национална компания индустриални зони” ЕАД за първото тримесечие на 2020 година. Междинните финансови отчети включват:

- а) Баланс към края на текущия финансов период (31.03.2020 г.) и сравнителен анализ към сравним отчетен период на предходната финансова година (31.03.2019 г.).
- б) Отчет за приходите и разходите за текущия отчетен период (31.03.2020 г.) и сравнителен Отчет за приходите и разходите към сравним отчетен период на предходната финансова година (31.03.2019 г.).

## *Анализ на данните от Баланса*

Активи по основни раздели	Стойности в хил. лв. към 31.03.2020 г.	Стойности в хил. лв. към 31.03.2019 г.	Изменение в %	Структура на активите в баланса към 31.03.2020 г.	Структура на активите в баланса към 31.03.2019 г.
Програмни продукти и други подобни права	17	44	-61.36%	0.02%	0.06%
Земи	80	80	0.00%	0.07%	0.10%
Сгради	428	458	-6.55%	0.40%	0.57%
Машини, производствено оборудване и апаратура	789	240	228.75%	0.73%	0.30%
Съоръжения и други	145	173	-16.18%	0.13%	0.22%
ДМА в процес на изграждане	8 029	2 333	244.15%	7.46%	2.92%
Акции и дялове в предприятия от група	12 513	17 796	-29.69%	11.63%	22.26%
Предоставени заеми на предприятия от група	0	170	-100.00%	0.00%	0.21%
Акции и дялове в асоциирани и смесени предприятия	10 893	6 103	78.49%	10.13%	7.63%
Инвестиционни имоти	57 508	33 966	69.31%	53.45%	42.48%
Материални запаси	0	1	-100.00%	0.00%	0.00%
Отсрочени данъци	5	5	0.00%	0.00%	0.01%
Вземания от клиенти и доставчици	32	8 024	-99.60%	0.03%	10.04%
Други вземания	3 119	1 966	58.65%	2.90%	2.46%
Парични средства	13 952	6 543	113.24%	12.97%	8.18%

Разходи за бъдещи периоди	74	2 058	-96.40%	0.07%	2.57%
<b>Общо активи</b>	<b>107 584</b>	<b>79 960</b>	<b>34.55%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Анализът на активите на дружеството по основни раздели към 31.03.2020 г. показва известно изменение в абсолютна стойност, като се наблюдава също така изменение в структурата. Наблюдава се намаление от 61.36% при програмните продукти спрямо 2019 година. В раздела „Машини, производствено оборудване и апаратура“ има нарастване с 228.75%, което е резултат от въвеждане в експлоатация на дълготрайни материални активи, част от техническата инфраструктура на индустриална зона София – Божурище. Констатира се увеличение с 244.15% при ДМА в процес на изграждане. Наблюдава се намаление в раздела „Акции и дялове в предприятия от група“ с 29.69% поради преместване на участието на „Национална компания индустриални зони“ ЕАД в капитала на „Индустриален и логистичен парк Бургас“ АД в раздела „Акции и дялове в асоциирани и смесени предприятия“. Участието на „Национална компания индустриални зони“ ЕАД в капитала на „Индустриален и логистичен парк Бургас“ АД намалява от 51.00% на 34.05%, което е резултат от увеличаване (апортна вноска) от страна на другият акционер – Община Бургас. Наблюдава се увеличение на инвестиционните имоти с 69,31%, 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 Бургас и Столична Община. Наблюдава се намаление в раздела „Вземания от клиенти и доставчици“ с 99.60%. Значително е увеличението при паричните средства със 113.24%, което е резултат от успешно сключени сделки с инвеститори.

Пасиви по основни раздели	Стойности в хил. лв. към 31.03.2020 г.	Стойности в хил. лв. към 31.03.2019 г.	Изменение в %	Структура на пасивите в баланса към 31.03.2020 г.	Структура на пасивите в баланса към 31.03.2019 г.
Основен капитал	79 861	59 882	33.36%	74.23%	74.89%
Резерви от последващи оценки	428	423	1.18%	0.40%	0.53%
Законови резерви	957	565	69.38%	0.89%	0.71%
Други резерви	4 903	1 697	188.92%	4.56%	2.12%
Непокрита загуба от минали години, неразпределена печалба от минали години	10 259	3 912	162.24%	9.54%	4.89%
Текуща печалба (загуба)	(817)	(545)	49.91%	-0.76%	-0.68%
Други провизии	67	0	0.00%	0.06%	0.00%
Получени аванси	8 671	2 880	201.08%	8.06%	3.60%

Задължения към доставчици	25	84	-70.24%	0.02%	0.11%
Задължения, свързани с асоциирани и смесени предприятия	1 358	1 358	0.00%	1.26%	1.70%
Други задължения	1 715	651	163.44%	1.59%	0.81%
Приходи за бъдещи периоди	157	9 053	-98.27%	0.15%	11.32%
<b>Общо пасиви</b>	<b>107 584</b>	<b>79 960</b>	<b>34.55%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Към 31.03.2020 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. Текущата загуба за първото тримесечие на 2020 година е в размер на 817 хил. лв. При получените аванси се наблюдава значително увеличение с 201.08%, спрямо същият преходен период на 2019 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 увеличение при раздела „Други задължения“ със 163.44%. Намаление се констатира при раздела „Приходи за бъдещи периоди“ с 98.27%.

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

Анализ на разходите:

Видове разходи	Стойности в хил. лв. към 31.03.2020 г.	Стойности в хил. лв. към 31.03.2019 г.	Изменение в %	Структура на разходите в ОПР към 31.03.2020 г.	Структура на разходите в ОПР към 31.03.2019 г.
Разходи за материали	60	47	27.66%	6.59%	7.83%
Разходи за външни услуги	352	97	262.89%	38.64%	16.17%
Разходи за персонала	359	315	13.97%	39.41%	52.50%
Разходи за амортизации и обезценка	89	76	17.11%	9.77%	12.67%
Други разходи, в т.ч.:	49	63	-22.22%	5.38%	10.50%
а) балансова стойност на продадените активи	0	0	0.00%	0.00%	0.00%
Финансови разходи	2	2	0.00%	0.22%	0.33%
<b>Общо разходи</b>	<b>911</b>	<b>600</b>	<b>51.83%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Общо разходите се увеличават спрямо първото тримесечие на 2019 година, в размер на 51.83%. Наблюдава се увеличение в разходите за материали с 27,66%. Раздела „Външни услуги“ търпи значително увеличение с 262.89%, което се дължи на изграждане на техническата инфраструктура в индустриална зона София – Божурище. Разходите за персонала леко се увеличават с 13,97% дължащо се на увеличеният брой служители в дружеството. Разходите за амортизация и обезценка незначително се увеличават с 17.11%. Другите разходи търпят изменение в посока на намаление с 22.22%.

#### Анализ на приходите:

Видове приходи	Стойности в хил. лв. към 31.03.2020 г.	Стойности в хил. лв. към 31.03.2019 г.	Изменение в %	Структура на приходите в ОПР към 31.03.2020 г.	Структура на приходите в ОПР към 31.03.2019 г.
Нетни приходи от продажби, в т.ч.:	65	33	96.97%	69.15%	60.00%
а) продажба на имоти и права за тях	0	0	0.00%	0.00%	0.00%
Разходи за придобиване на активи по стопански начин	0	0	0.00%	0.00%	0.00%
Други приходи	29	21	38.10%	30.85%	38.18%
Финансови приходи	0	1	-100.00%	0.00%	1.82%
<b>Общо приходи</b>	<b>94</b>	<b>55</b>	<b>70.91%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Общо приходите се увеличават с 70.91% спрямо същият период на 2019 година. При нетните приходи от продажба се констатира нарастване с 96.97%, спрямо първото тримесечие на 2019 година. Другите приходи също се увеличават с 38.10%. При финансовите приходи се наблюдава значително намаление, спрямо същият сравним период на 2019 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 - 0,0085, спрямо 2019 година, когато той е бил - 0,0083, което се дължи на отчетената загуба за първото тримесечие на 2020 година, в размер на 817 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 2020 г.	ПРЕДХОДЕН ПЕРИОД 2019 г.
<b>Рентабилност</b>		
Коефициент на рентабилност на приходите от оперативна дейност	- 8,6702	- 10,0741
Коефициент на рентабилност на собствения капитал	- 0,0085	- 0,0083
Коефициент на капитализация на активите	- 0,0085	- 0,0082
<b>Ефективност</b>	<b>ТЕКУЩ ПЕРИОД 2020 г.</b>	<b>ПРЕДХОДЕН ПЕРИОД 2019 г.</b>
Коефициент на ефективност на разходите	0,1032	0,0917
Коефициент на ефективност на приходите	9,6915	10,9091
<b>Финансова автономност</b>	<b>ТЕКУЩ ПЕРИОД 2020 г.</b>	<b>ПРЕДХОДЕН ПЕРИОД 2019 г.</b>
Коефициент на финансова автономност	8,0763	13,2584
Коефициент на задлъжнялост	0,1238	0,0754

Платежоспособността на фирмата, измерена в коефициент от отношението на сбора, получен от краткосрочните вземания и паричните средства, отнесен към нейните текущи задължения, е 1,4532 през анализирания период.

### Анализ на ликвидността и платежоспособността

ПОКАЗАТЕЛИ	ТЕКУЩ ПЕРИОД 2020 г. хил. лв.	ПРЕДХОДЕН ПЕРИОД 2019 г. хил. лв.
Краткосрочни вземания	3 151	9 990
Парични средства	13 952	6 543
Краткотрайни активи	17 103	16 534
Краткосрочни задължения	11 769	4 973
Общ размер на активите	107 584	79 960
Парични средства в % от Краткотрайни активи	81,58	39,57
Парични средства в % от Общ размер на активи	12,97	8,18

### Ликвидност на краткосрочните задължения

ПОКАЗАТЕЛИ	ТЕКУЩ ПЕРИОД 2020 г.	ПРЕДХОДЕН ПЕРИОД 2019 г.
Обща ликвидност	1,4995	3,5866
Бърза ликвидност	1,4995	3,5863
Абсолютна ликвидност	1,2232	1,4193

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

22.04.2020 г.