

**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
И ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
НА „НАЦИОНАЛНА КОМПАНИЯ
ИНДУСТРИАЛНИ ЗОНИ” ЕАД
за второ тримесечие на 2016 година**

Настоящата информация има за цел да анализира финансовото състояние на „Национална компания индустриални зони” ЕАД за второто тримесечие на 2016 година. Междинните финансови отчети включват:

- a) Баланс към края на текущия финансов период (30.06.2016 г.) и сравнителен анализ към сравним отчетен период на предходната финансова година (30.06.2015 г.).
- b) Отчет за приходите и разходите за текущия отчетен период (30.06.2016 г.) и сравнителен Отчет за приходите и разходите към сравним отчетен период на предходната финансова година (30.06.2015 г.).

Анализ на данните от Баланса

Активи по основни раздели	Стойности в хил. лв. към 30.06.2016 г.	Стойности в хил. лв. към 30.06.2015 г.	Изменение в %	Структура на активите в баланса към 30.06.2016 г.	Структура на активите в баланса към 30.06.2015 г.
Програмни продукти и други подобни права	5	0	0.00%	0.01%	0.00%
Земи	80	80	0.00%	0.14%	0.14%
Сгради	540	570	-5.26%	0.94%	0.99%
Машини, производствено оборудване и апаратура	220	0	0.00%	0.38%	0.00%
Съоръжения и други	66	88	-25.00%	0.11%	0.15%
ДМА в процес на изграждане	7 585	7 542	0.57%	13.18%	13.15%
Акции и дялове в предприятия от група	17 646	17 646	0.00%	30.66%	30.76%
Предоставени заеми на предприятия от група	170	0	0.00%	0.30%	0.00%
Акции и дялове в асоциирани и смесени предприятия	506	506	0.00%	0.88%	0.88%
Инвестиционни имоти	19 480	21 288	-8.49%	33.85%	37.11%
Отсрочени данъци	8	2	300.00%	0.01%	0.00%
Суровини и материали	1	0	0.00%	0.00%	0.00%
Вземания от клиенти	409	12	3308.33%	0.71%	0.02%
Вземания от предприятия от групата	63	0	0.00%	0.11%	0.00%
Други вземания	1 948	1 976	-1.42%	3.39%	3.44%
Парични средства	8 819	7 651	15.27%	15.33%	13.34%
Разходи за бъдещи периоди	1	0	0.00%	0.00%	0.00%
Общо активи	57 545	57 361	0.32%	100%	100%

Анализът на активите на дружеството по основни раздели към 30.06.2016 г. показва незначително изменение в абсолютна стойност, като се наблюдава минимално изменение в структурата. Промяната е основно свързана с увеличението на предоставените заеми на предприятия от групата, което се дължи на сключен договор за заем, който е отпуснат на „Свободна Зона Свиленград“ ЕАД. Наблюдава се намаление на инвестиционните имоти с 8,49%, дължащо се на продажба на индустриални терени на инвеститори в индустриална зона София – Божурище. Вземанията от клиенти се увеличават с 3308.33%, което се дължи на успешно приключени сделки за продажба на инвестиционни имоти. Паричните средства се увеличават с 15,27%, спрямо второто тримесечие на 2015 година, дължащото се на успешно реализирани продажби.

Пасиви по основни раздели	Стойности в хил. лв. към 30.06.2016 г.	Стойности в хил. лв. към 30.06.2015 г.	Изменение в %	Структура на активите в баланса към 30.06.2016 г.	Структура на активите в баланса към 30.06.2015 г.
Основен капитал	51 817	51 817	0.00%	90.05%	90.33%
Резерви от последващи оценки	423	423	0.00%	0.74%	0.74%
Законови резерви	565	565	0.00%	0.98%	0.98%
Други резерви	2 479	2 479	0.00%	4.31%	4.32%
Непокрита загуба от минали години, неразпределена печалба от минали години	956	0	0.00%	1.66%	0.00%
Текуща печалба (загуба)	(290)	1 512	-119.18%	-0.50%	2.64%
Получени аванси	983	0	0.00%	1.71%	0.00%
Задължения към доставчици	33	22	50.00%	0.06%	0.04%
Други задължения	579	514	12.65%	1.01%	0.90%
Приходи за бъдещи периоди	0	29	-100.00%	0.00%	0.05%
Общо пасиви	57 545	57 361	0.32%	100%	100%

През второто тримесечие на 2016 година структурата по групи пасиви търпи незначително изменение. Наблюдава се увеличение на получените аванси с 983 хил. лева, дължащо се на сключени предварителни договори с клиенти за покупка на инвестиционни имоти в индустриална зона София – Божурище. Текущата загуба за второто тримесечие на 2016 година е в размер на 290 хил. лева, което се дължи на увеличените разходи за изграждане на инфраструктурата в изграждащата се индустриална зона

София – Божурище. Другите задълженията в голямата си част са към реститути по спечелени от тях дела, в размер на 345 хил. лева.

Анализ на данните от Отчета за приходите и разходите

Анализ на разходите:

Видове разходи	Стойности в хил. лв. за II-ро тримесечие на 2016 г.	Стойности в хил. лв. за II-ро тримесечие на 2015 г.	Изменение в %	Структура на разходите в ОПР за II-ро тримесечие на 2016 г.	Структура на разходите в ОПР за II-ро тримесечие на 2015 г.
Разходи за материали	69	70	-1.43%	2.15%	8.72%
Разходи за външни услуги	1 236	192	543.75%	38.48%	23.91%
Разходи за персонала	425	384	10.68%	13.23%	47.82%
Разходи за амортизации	472	73	546.58%	14.69%	9.09%
Други разходи	1 004	83	1109.64%	31.26%	10.34%
Финансови разходи	6	1	500.00%	0.19%	0.12%
Общо разходи	3 212	803	300.00%	100%	100%
Разходи за придобиване на активи по стопански начин	0	57	-100.00%	0.00%	7.10%

Общите разходи се увеличават значително, спрямо второто тримесечие на 2015 година, в размер на 300,00%. Увеличението е в по-голямо стойностно изражение в разходите за външни услуги, дължащо се на заплащане на такса към Министерство на земеделието и храните, във връзка със смяна на предназначението на земеделска земя за неземеделски нужди в индустриална зона София – Божурище, необходима за развитие на икономическата зона. Разходите за персонала нарастват с 10,68% дължащо се на увеличеният брой служители. Другите разходи се увеличават значително, което се дължи на отписване балансовата стойност на продадени индустриални терени. Финансовите разходи нарастват с 500,00%, поради обслужване на издадена банкова гаранция по предстояща сделка с инвеститор.

Анализ на приходите:

Видове приходи	Стойности в хил. лв. за II-ро тримесечие на 2016 г.	Стойности в хил. лв. за II-ро тримесечие на 2015 г.	Изменение в %	Структура на разходите в ОПР за II-ро тримесечие на 2016 г.	Структура на разходите в ОПР за II-ро тримесечие на 2015 г.
Нетни приходи от продажби на услуги и оперативна дейност	2 790	1 186	135.24%	95.48%	52.52%

Други приходи	45	31	45.16%	1.54%	1.37%
Финансови приходи	87	1 041	-91.64%	2.98%	46.10%
Общо приходи	2 922	2 258	29.41%	100%	100%

Приходите в абсолютна стойност се увеличават с 29,41%, дължащо се на реализирана продажба на индустриални терени. Финансовите приходи през второто тримесечие на 2016 година намаляват с 91,64%, спрямо същият сравним период на 2015 година, поради значителното намаление на лихвите по банковите депозити.

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.

Общата рентабилност, установена като отношение на финансовия резултат преди облагане с данъци и общите приходи.

За разлика от предходния показател, който съпоставя приходите с печалбата на дружеството 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 – 0,0052, спрямо 2015 година, когато той е 0,0266, което се дължи на отчетеният отрицателен финансов резултат (загуба) за второто тримесечие на 2016 година, в размер на 290 хил. лева.

От съпоставянето на тази рентабилност 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 2016 г.	ПРЕДХОДЕН ПЕРИОД 2015 г.
Рентабилност		
Коефициент на рентабилност на приходите от оперативна дейност	- 0,13	0,39

Коефициент на рентабилност на собствения капитал	- 0,01	0,03
Коефициент на капитализация на активите	- 0,01	0,03
Ефективност	ТЕКУЩ ПЕРИОД 2016 г.	ПРЕДХОДЕН ПЕРИОД 2015 г.
Коефициент на ефективност на разходите	0,91	2,88
Коефициент на ефективност на приходите	1,10	0,35
Финансова автономност	ТЕКУЩ ПЕРИОД 2016 г.	ПРЕДХОДЕН ПЕРИОД 2015 г.
Коефициент на финансова автономност	35,08	105,96
Коефициент на задлъжнялост	0,03	0,01

Платежоспособността на фирмата, измерена в коефициент от отношението на сбора, получен от краткосрочните вземания и паричните средства, отнесен към нейните текущи задължения, е 7,0464 през анализирания период.

Анализ на ликвидността и платежоспособността:

ПОКАЗАТЕЛИ	ТЕКУЩ ПЕРИОД 2016 г. хил. лв.	ПРЕДХОДЕН ПЕРИОД 2015 г. хил. лв.
Краткосрочни вземания	2 420	1 988
Парични средства	8 819	7 651
Краткотрайни активи	11 240	9 639
Краткосрочни задължения	1 595	536
Общ размер на активите	57 545	57 361
Парични средства в % от Краткотрайни активи	78,46	79,38
Парични средства в % от Общ размер на активи	15,33	13,34

Ликвидност на краткосрочните задължения:

ПОКАЗАТЕЛИ	ТЕКУЩ ПЕРИОД 2016 г.	ПРЕДХОДЕН ПЕРИОД 2015 г.
Обща ликвидност	7,05	95,44
Бърза ликвидност	7,05	95,44
Абсолютна ликвидност	5,53	75,75

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.

20.07.2016 г.

гр. София

Стефан Стайков
Изпълнителен директор

Димитър Тончев
Главен счетоводител

