

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

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

- а) Баланс към края на текущия финансов период (30.09.2016 г.) и сравнителен анализ към сравним отчетен период на предходната финансова година (30.09.2015 г.).
- б) Отчет за приходите и разходите за текущия отчетен период (30.09.2016 г.) и сравнителен Отчет за приходите и разходите към сравним отчетен период на предходната финансова година (30.09.2015 г.).

### *Анализ на данните от Баланса*

Активи по основни раздели	Стойности в хил. лв. към 30.09.2016 г.	Стойности в хил. лв. към 30.09.2015 г.	Изменение в %	Структура на активите в баланса към 30.09.2016 г.	Структура на активите в баланса към 30.09.2015 г.
Програмни продукти и други подобни права	4	0	0.00%	0.01%	0.00%
Земи	80	80	0.00%	0.14%	0.14%
Сгради	533	563	-5.33%	0.92%	0.99%
Машини, производствено оборудване и апаратура	211	0	0.00%	0.37%	0.00%
Съоръжения и други	56	78	-28.21%	0.10%	0.14%
ДМА в процес на изграждане	7 615	7 519	1.28%	13.21%	13.21%
Акции и дялове в предприятия от група	17 646	17 646	0.00%	30.62%	31.01%
Предоставени заеми на предприятия от група	170	0	0.00%	0.29%	0.00%
Акции и дялове в асоциирани и смесени предприятия	506	506	0.00%	0.88%	0.89%
Инвестиционни имоти	19 838	21 268	-6.72%	34.42%	37.37%
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	0	0.00%	0.71%	0.00%
Вземания от предприятия от групата	0	0	0.00%	0.00%	0.00%
Други вземания	1 954	1 974	-1.01%	3.39%	3.47%
Парични средства	8 608	7 274	18.34%	14.93%	12.78%
Разходи за бъдещи периоди	1	0	0.00%	0.00%	0.00%
<b>Общо активи</b>	<b>57 637</b>	<b>56 910</b>	<b>1.28%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Анализът на активите на дружеството по основни раздели към 30.09.2016 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 6,72%, дължащо се на продажба на индустриални терени на инвеститори в индустриална зона София – Божурище. Паричните средства се увеличават с 18,34%, спрямо трето тримесечие на 2015 година, дължащото се на успешно реализирани продажби.

Пасиви по основни раздели	Стойности в хил. лв. към 30.09.2016 г.	Стойности в хил. лв. към 30.09.2015 г.	Изменение в %	Структура на активите в баланса към 30.09.2016 г.	Структура на активите в баланса към 30.09.2015 г.
Основен капитал	51 817	51 817	0.00%	89.90%	91.05%
Резерви от последващи оценки	423	423	0.00%	0.73%	0.74%
Законови резерви	565	565	0.00%	0.98%	0.99%
Други резерви	2 479	2 479	0.00%	4.30%	4.36%
Непокрита загуба от минали години, неразпределена печалба от минали години	956	0	0.00%	1.66%	0.00%
Текуща печалба (загуба)	(252)	1 146	-121.99%	-0.44%	2.01%
Получени аванси	1 130	0	0.00%	1.96%	0.00%
Задължения към доставчици	37	9	311.11%	0.06%	0.02%
Други задължения	482	471	2.34%	0.84%	0.83%
Приходи за бъдещи периоди	0	0	0.00%	0.00%	0.00%
<b>Общо пасиви</b>	<b>57 637</b>	<b>56 910</b>	<b>1.28%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

През третото тримесечие на 2016 година структурата по групи пасиви търпи незначително изменение. Наблюдава се увеличение на получените аванси с 1130 хил. лева, дължащо се на сключени предварителни договори с клиенти за покупка на инвестиционни имоти в индустриална зона София – Божурище. Текущата загуба за третото тримесечие на 2016 година е в размер на 252 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 III-то тримесечие на 2016 г.	Стойности в хил. лв. за III-то тримесечие на 2015 г.	Изменение в %	Структура на разходите в ОПР за III-то тримесечие на 2016 г.	Структура на разходите в ОПР за III-то тримесечие на 2015 г.
Разходи за материали	99	101	-1.98%	3.07%	1.42%
Разходи за външни услуги	1 287	6 179	-79.17%	39.91%	87.00%
Разходи за персонала	632	591	6.94%	19.60%	8.32%
Разходи за амортизации	141	110	28.18%	4.37%	1.55%
Други разходи	1 058	120	781.67%	32.81%	1.69%
Финансови разходи	8	1	700.00%	0.25%	0.01%
<b>Общо разходи</b>	<b>3 225</b>	<b>7 102</b>	<b>-54.59%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
Разходи за придобиване на активи по стопански начин	0	5877	0.00%	0.00%	82.75%

Общите разходи намаляват значително, спрямо третото тримесечие на 2015 година, в размер на 54,59%. Намалението е в по-голямо стойностно изражение в разходите за външни услуги, Разходите за персонала нарастват с 6,94% 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 700,00%, поради обслужване на издадена банкова гаранция по предстояща сделка с инвеститор.

### Анализ на приходите:

Видове приходи	Стойности в хил. лв. за III-то тримесечие на 2016 г.	Стойности в хил. лв. за III-то тримесечие на 2015 г.	Изменение в %	Структура на приходите в ОПР за III-то тримесечие на 2016 г.	Структура на приходите в ОПР за III-то тримесечие на 2015 г.
Нетни приходи от продажби на услуги и оперативна дейност	2 821	1 278	120.74%	94.86%	53.90%
Други приходи	61	41	48.78%	2.05%	1.73%
Финансови приходи	92	1 052	-91.25%	3.09%	44.37%
<b>Общо приходи</b>	<b>2 973</b>	<b>2 371</b>	<b>25.43%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Нетните приходи от продажба на услуги и оперативна дейност в абсолютна стойност се увеличават с 120,74%, дължащо се на реализирани продажби на индустриални терени. Финансовите приходи през третото тримесечие на 2016 година намаляват с 91,25%, 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 – 0,0049, спрямо 2015 година, когато той е 0,0221, което се дължи на отчетеният отрицателен финансов резултат (загуба) за третото тримесечие на 2016 година, в размер на 252 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.
<b>Рентабилност</b>		
Коефициент на рентабилност на приходите от оперативна дейност	- 0,12	0,07
Коефициент на рентабилност на собствения капитал	0,00	0,02

Коефициент на капитализация на активите	0,00	0,02
<b>Ефективност</b>	<b>ТЕКУЩ ПЕРИОД 2016 г.</b>	<b>ПРЕДХОДЕН ПЕРИОД 2015 г.</b>
Коефициент на ефективност на разходите	0,92	1,16
Коефициент на ефективност на приходите	1,08	0,86
<b>Финансова автономност</b>	<b>ТЕКУЩ ПЕРИОД 2016 г.</b>	<b>ПРЕДХОДЕН ПЕРИОД 2015 г.</b>
Коефициент на финансова автономност	33,95	117,56
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:

<b>ПОКАЗАТЕЛИ</b>	<b>ТЕКУЩ ПЕРИОД 2016 г. хил. лв.</b>	<b>ПРЕДХОДЕН ПЕРИОД 2015 г. хил. лв.</b>
Краткосрочни вземания	2 363	1 974
Парични средства	8 608	7 274
Краткотрайни активи	10 972	9 248
Краткосрочни задължения	1 649	480
Общ размер на активите	57 637	56 910
Парични средства в % от Краткотрайни активи	78,45	78,65
Парични средства в % от Общ размер на активи	14,93	12,78

Ликвидност на краткосрочните задължения:

ПОКАЗАТЕЛИ	ТЕКУЩ ПЕРИОД 2016 г.	ПРЕДХОДЕН ПЕРИОД 2015 г.
Обща ликвидност	6,65	162,25
Бърза ликвидност	6,65	162,25
Абсолютна ликвидност	5,22	127,61

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.

24.10.2016 г.

гр. София

Стефан Стайков  
Изпълнителен директор

Димитър Тончев  
Главен счетоводител

