

**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ
КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
НА „НАЦИОНАЛНА КОМПАНИЯ
ИНДУСТРИАЛНИ ЗОНИ” ЕАД**

за първо тримесечие на 2017 година

Настоящата информация има за цел да анализира финансовото състояние на „Национална компания индустриални зони” ЕАД за първото тримесечие на 2017 година. Междинните финансови отчети включват:

- а) Баланс към края на текущия финансов период (31.03.2017 г.) и сравнителен анализ към сравним отчетен период на предходната финансова година (31.03.2016 г.).
- б) Отчет за приходите и разходите за текущия отчетен период (31.03.2017 г.) и сравнителен Отчет за приходите и разходите към сравним отчетен период на предходната финансова година (31.03.2016 г.).

Анализ на данните от Баланса

Активи по основни раздели	Стойности в хил. лв. към 31.03.2017 г.	Стойности в хил. лв. към 31.03.2016 г.	Изменение в %	Структура на активите в баланса към 31.03.2017 г.	Структура на активите в баланса към 31.03.2016 г.
Програмни продукти и други подобни права	2	5	0.00%	0.00%	0.01%
Земи	80	80	0.00%	0.11%	0.14%
Сгради	518	548	-5.47%	0.73%	0.95%
Машини, производствено оборудване и апаратура	192	229	0.00%	0.27%	0.40%
Съоръжения и други	106	75	41.33%	0.15%	0.13%
ДМА в процес на изграждане	1 858	7 559	-75.42%	2.61%	13.16%
Акции и дялове в предприятия от група	17 646	17 646	0.00%	24.77%	30.72%
Предоставени заеми на предприятия от група	170	100	0.00%	0.24%	0.17%
Акции и дялове в асоциирани и смесени предприятия	1 244	506	145.85%	1.75%	0.88%
Инвестиционни имоти	25 453	19 987	27.35%	35.73%	34.80%
Отсрочени данъци	239	8	2887.50%	0.34%	0.01%
Вземания от клиенти	8 409	11	76345.45%	11.80%	0.02%
Други вземания	1 956	1 970	-0.71%	2.75%	3.43%
Парични средства	9 614	8 713	10.34%	13.50%	15.17%
Разходи за бъдещи периоди	3 751	1	0.00%	5.27%	0.00%
Общо активи	71 238	57 438	24.03%	95%	100%

Анализът на активите на дружеството по основни раздели към 31.03.2017 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“. Увеличава се делът на акциите и дялове в асоциирани и смесени предприятия, дължащо се на придобиване на 46% от капитала на „Транзитна търговска зона“ АД, гр. Варна. Отсрочените данъци търпят увеличение с 2887.50%, спрямо 2016 година. Наблюдава се увеличение на инвестиционните имоти с 27,35%, дължащо се на не отписаните продадени имоти в индустриална зона София – Божурище, които са дадени като приходи и разходи за бъдещи периоди до изпълнение на клаузите по договорите. Паричните средства се увеличават с 10.34%, спрямо 2016 година, дължащото се на успешно реализирани продажби.

Пасиви по основни раздели	Стойности в хил. лв. към 31.03.2017 г.	Стойности в хил. лв. към 31.03.2016 г.	Изменение в %	Структура на активите в баланса към 31.03.2017 г.	Структура на активите в баланса към 31.03.2016 г.
Основен капитал	52 326	51 817	0.98%	73.45%	90.21%
Резерви от последващи оценки	423	423	0.00%	0.59%	0.74%
Законови резерви	565	565	0.00%	0.79%	0.98%
Други резерви	2 479	2 479	0.00%	3.48%	4.32%
Непокрита загуба от минали години, неразпределена печалба от минали години	-382	956	-139.96%	-0.54%	1.66%
Текуща печалба (загуба)	(481)	(261)	84.29%	-0.68%	-0.45%
Получени аванси	3 989	983	305.80%	5.60%	1.71%
Задължения към доставчици	6	7	-14.29%	0.01%	0.01%
Други задължения	688	469	46.70%	0.97%	0.82%
Приходи за бъдещи периоди	11 626	0	0	16.32%	0.00%
Общо пасиви	71 238	57 438	24.03%	100%	100%

През първото тримесечие на 2017 година структурата по групи пасиви търпи незначително изменение. Наблюдава се увеличение с около 1%, в основния капитал на дружеството, дължащо се на прехвърлените инвестиционни имоти в индустриална зона София – Божурище. Не се наблюдава изменение в раздел „Други резерви“. Наблюдава се увеличение

на получените аванси с 3006 хил. лева, дължащо се на сключени предварителни договори с клиенти за покупка на инвестиционни имоти в индустриална зона София – Божурище. Текущата загуба за първото тримесечие на 2017 година е в размер на 481 хил.лева, което се дължи на увеличените разходи за изграждане на инфраструктурата в изграждащата се индустриална зона София – Божурище. 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 I-во тримесечие на 2017 г.	Стойности в хил. лв. за I-во тримесечие на 2016 г.	Изменение в %	Структура на разходите в ОПР за I-во тримесечие на 2017 г.	Структура на разходите в ОПР за I-во тримесечие на 2016 г.
Разходи за материали	62	36	72.22%	11.09%	1.59%
Разходи за външни услуги	130	1 106	-88.25%	23.26%	48.92%
Разходи за персонала	252	216	17.13%	45.26%	9.55%
Разходи за амортизации	52	238	-78.15%	9.30%	10.53%
Други разходи	57	662	-91.39%	10.20%	29.28%
Финансови разходи	5	3	66.67%	0.89%	0.13%
Общо разходи	558	2 261	-75.28%	100%	100%
Разходи за придобиване на активи по стопански начин	0	0	0.00%	0.00%	0.00%

Общите разходи намаляват значително, спрямо първото тримесечие на 2016 година, в размер на 75,28%. Намалението е в по-голямо стойностно изражение в разходите за външни услуги. Разходите за персонала нарастват с 17,13% дължащо се на увеличеният брой служители. Другите разходи се намаляват значително. Финансовите разходи нарастват с 66,67%, поради обслужване на издадена банкова гаранция по сделка с инвеститор.

Анализ на приходите:

Видове приходи	Стойности в хил. лв. за I-во тримесечие на 2017 г.	Стойности в хил. лв. за I-во тримесечие на 2016 г.	Изменение в %	Структура на приходите в ОПР за I-во тримесечие на 2017 г.	Структура на приходите в ОПР за I-во тримесечие на 2016 г.
Нетни приходи от продажби на услуги и оперативна дейност	25	28	-10.71%	32.47%	1.40%
Други приходи	47	1 968	-97.61%	61.04%	98.40%
Финансови приходи	5	4	25.00%	6.49%	0.20%
Общо приходи	77	2 000	-96.15%	100%	100%

Нетните приходите от продажба на услуги и оперативна дейност в абсолютна стойност намаляват с 10,71%, дължащо се на не приключили продажби на индустриални терени. Финансовите приходи през първото тримесечие на 2017 година се увеличават с 25,00%, спрямо същият сравним период на 2016 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.

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 – 0,009, спрямо първото тримесечие на 2016 година, когато той е – 0,0047, което се дължи на отчетеният отрицателен финансов резултат (загуба) за първото тримесечие на 2017 година, в размер на 481 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 2017 г.	ПРЕДХОДЕН ПЕРИОД 2016 г.
Рентабилност		
Коефициент на рентабилност на приходите от оперативна дейност	- 6,68	- 0,13
Коефициент на рентабилност на собствения капитал	- 0,01	0,00
Коефициент на капитализация на активите	-0,01	0,00
Ефективност	ТЕКУЩ ПЕРИОД 2017 г.	ПРЕДХОДЕН ПЕРИОД 2016 г.
Коефициент на ефективност на разходите	0,14	0,88
Коефициент на ефективност на приходите	7,25	1,13
Финансова автономност	ТЕКУЩ ПЕРИОД 2017 г.	ПРЕДХОДЕН ПЕРИОД 2016 г.
Коефициент на финансова автономност	11,73	38,37
Коефициент на задлъжнялост	0,09	0,03

Платежоспособността на фирмата, измерена в коефициент от отношението на сбора, получен от краткосрочните вземания и паричните средства, отнесен към нейните текущи задължения, е 4,2663 през анализирания период.

Анализ на ликвидността и платежоспособността

ПОКАЗАТЕЛИ	ТЕКУЩ ПЕРИОД 2017 г. хил. лв.	ПРЕДХОДЕН ПЕРИОД 2016 г. хил. лв.
Краткосрочни вземания	10 365	1 981
Парични средства	9 614	8 713

Краткотрайни активи	19 979	10 694
Краткосрочни задължения	4 683	1 459
Общ размер на активите	71 238	57 438
Парични средства в % от Краткотрайни активи	48,12	81,48
Парични средства в % от Общ размер на активи	13,50	15,17

Ликвидност на краткосрочните задължения

ПОКАЗАТЕЛИ	ТЕКУЩ ПЕРИОД 2017 г.	ПРЕДХОДЕН ПЕРИОД 2016 г.
Обща ликвидност	4,27	7,33
Бърза ликвидност	4,27	7,33
Абсолютна ликвидност	2,05	5,97

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 Барера
Изпълнителен директор



гр. София

26.04.2017 г.