

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

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

- а) Баланс към края на текущия финансов период (31.12.2016 г.) и сравнителен анализ към сравним отчетен период на предходната финансова година (31.12.2015 г.).
- б) Отчет за приходите и разходите за текущия отчетен период (31.12.2016 г.) и сравнителен Отчет за приходите и разходите към сравним отчетен период на предходната финансова година (31.12.2015 г.).

### *Анализ на данните от Баланса*

Активи по основни раздели	Стойности в хил. лв. към 31.12.2016 г.	Стойности в хил. лв. към 31.12.2015 г.	Изменение в %	Структура на активите в баланса към 31.12.2016 г.	Структура на активите в баланса към 31.12.2015 г.
Програмни продукти и други подобни права	6	6	0.00%	0.01%	0.01%
Земи	80	80	0.00%	0.12%	0.14%
Сгради	525	555	-5.41%	0.79%	0.97%
Машини, производствено оборудване и апаратура	201	231	0.00%	0.30%	0.40%
Съоръжения и други	118	84	40.48%	0.18%	0.15%
ДМА в процес на изграждане	8 156	6 907	18.08%	12.31%	12.11%
Акции и дялове в предприятия от група	17 646	17 646	0.00%	26.64%	30.94%
Предоставени заеми на предприятия от група	170	0	0.00%	0.26%	0.00%
Акции и дялове в асоциирани и смесени предприятия	1 014	506	100.40%	1.53%	0.89%
Инвестиционни имоти	19 669	20 819	-5.52%	29.69%	36.50%
Отсрочени данъци	8	2	300.00%	0.01%	0.00%
Суровини и материали	0	0	0.00%	0.00%	0.00%
Вземания от клиенти	8 407	12	0.00%	12.69%	0.02%
Вземания от предприятия от групата	0	0	0.00%	0.00%	0.00%
Други вземания	1 957	2 373	-17.53%	2.95%	4.16%
Парични средства	8 286	7 819	5.97%	12.51%	13.71%
Разходи за бъдещи периоди	2	1	0.00%	0.00%	0.00%
<b>Общо активи</b>	<b>66 245</b>	<b>57 040</b>	<b>16.14%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Анализът на активите на дружеството по основни раздели към 31.12.2016 г. показва малко 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 дъщерното дружество „Свободна Зона Свиленград“ ЕАД. 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 300%, спрямо 2015 година. Наблюдава се намаление на инвестиционните имоти с 5,52%, дължащо се на продажба на индустриални терени на инвеститори в индустриална зона София – Божурище. Паричните средства се увеличават с 5,97%, спрямо 2015 година, дължащото се на успешно реализирани продажби.

Пасиви по основни раздели	Стойности в хил. лв. към 31.12.2016 г.	Стойности в хил. лв. към 31.12.2015 г.	Изменение в %	Структура на пасивите в баланса към 31.12.2016 г.	Структура на пасивите в баланса към 31.12.2015 г.
Основен капитал	52 326	51 817	0.98%	78.99%	90.84%
Резерви от последващи оценки	423	423	0.00%	0.64%	0.74%
Законови резерви	565	565	0.00%	0.85%	0.99%
Други резерви	2 479	2 479	0.00%	3.74%	4.35%
Непокрита загуба от минали години, неразпределена печалба от минали години	956	0	0.00%	1.44%	0.00%
Текуща печалба (загуба)	357	956	-62.66%	0.54%	1.68%
Получени аванси	240	0	0.00%	0.36%	0.00%
Задължения към доставчици	37	10	270.00%	0.06%	0.02%
Други задължения	8 863	791	1020.48%	13.38%	1.39%
Приходи за бъдещи периоди	0	0	0.00%	0.00%	0.00%
<b>Общо пасиви</b>	<b>66 245</b>	<b>57 040</b>	<b>16.14%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

През 2016 година структурата по групи пасиви търпи малко изменение. Наблюдава се увеличение на получените аванси с 240 хил. лева, дължащо се на сключени предварителни договори с клиенти за покупка на инвестиционни имоти в индустриална зона София – Божурище. Текущата печалба за 2016 година е в размер на 357 хил. лева, което се дължи на реализирани продажби на урегулирани поземлени имоти (УПИ) на

инвеститори в изграждащата се индустриална зона София – Божурище. Другите задълженията, в голямата си част са ДДС за внасяне през 2017 година и разходи за изграждане на инфраструктура в ПИ 000256 в индустриална зона София – Божурище, в размер на 8863 хил. лева.

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

#### Анализ на разходите:

Видове разходи	Стойности в хил. лв. за 2016 г.	Стойности в хил. лв. за 2015 г.	Изменение в %	Структура на разходите в ОПР за 2016 г.	Структура на разходите в ОПР за 2015 г.
Разходи за материали	154	135	14.07%	1.28%	1.67%
Разходи за външни услуги	913	6 358	-85.64%	7.59%	78.79%
Разходи за персонала	875	831	5.29%	7.27%	10.30%
Разходи за амортизации	187	159	17.61%	1.55%	1.97%
Други разходи	9 894	586	1588.40%	82.22%	7.26%
Финансови разходи	11	2	450.00%	0.09%	0.02%
<b>Общо разходи</b>	<b>12 034</b>	<b>8 070</b>	<b>49.12%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
Разходи за придобиване на активи по стопански начин	416	5 908	0.00%	3.46%	73.21%

Общо разходите се увеличават значително, спрямо 2015 година, в размер на 49,12%. Намалението е в по-голямо стойностно изражение в разходите за външни услуги. Разходите за персонала нарастват с 5,29% 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 450,00%, поради обслужване на издадена банкова гаранция по предстояща сделка с инвеститор.

#### Анализ на приходите:

Видове приходи	Стойности в хил. лв. за 2016 г.	Стойности в хил. лв. за 2015 г.	Изменение в %	Структура на приходите в ОПР за 2016 г.	Структура на приходите в ОПР за 2015 г.
Нетни приходи от продажби на услуги и оперативна дейност	11 772	1 921	512.81%	98.30%	61.61%

Други приходи	92	114	-19.30%	0.77%	3.66%
Финансови приходи	111	1 083	-89.75%	0.93%	34.73%
<b>Общо приходи</b>	<b>11 975</b>	<b>3 118</b>	<b>284.06%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Нетните приходите от продажба на услуги и оперативна дейност в абсолютна стойност се увеличават с 512,81%, дължащо се на реализирани продажби на индустриални терени. Финансовите приходи през 2016 година намаляват с 89,75%, 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 0,0063, спрямо 2015 година, когато той е 0,0170, което се дължи на отчетеният по-малък финансов резултат за 2016 година, в размер на 357 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	0,02	- 0,06

Коефициент на рентабилност на собствения капитал	0,01	0,02
Коефициент на капитализация на активите	0,01	0,02
<b>Ефективност</b>	<b>ТЕКУЩ ПЕРИОД 2016 г.</b>	<b>ПРЕДХОДЕН ПЕРИОД 2015 г.</b>
Коефициент на ефективност на разходите	1,03	1,12
Коефициент на ефективност на приходите	0,97	0,89
<b>Финансова автономност</b>	<b>ТЕКУЩ ПЕРИОД 2016 г.</b>	<b>ПРЕДХОДЕН ПЕРИОД 2015 г.</b>
Коефициент на финансова автономност	6,25	70,30
Коефициент на задлъжнялост	0,16	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 2,0407 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	10 364	2 385
Парични средства	8 286	7 819
Краткотрайни активи	18 650	10 204
Краткосрочни задължения	9 139	800
Общ размер на активите	66 245	57 040
Парични средства в % от Краткотрайни активи	44,43	76,63
Парични средства в % от Общ размер на активи	12,51	13,71

Ликвидност на краткосрочните задължения:

ПОКАЗАТЕЛИ	ТЕКУЩ ПЕРИОД 2016 г.	ПРЕДХОДЕН ПЕРИОД 2015 г.
Обща ликвидност	2,04	26,71
Бърза ликвидност	2,04	26,71
Абсолютна ликвидност	0,91	20,47

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.

26.01.2017 г.

гр. София



Стефан Стайков

Изпълнителен директор

Димитър Тончев

Главен счетоводител

