

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

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

- а) Баланс към края на текущия финансов период (30.06.2020 г.) и сравнителен анализ към сравним отчетен период на предходната финансова година (30.06.2019 г.).
- б) Отчет за приходите и разходите за текущия отчетен период (30.06.2020 г.) и сравнителен Отчет за приходите и разходите към сравним отчетен период на предходната финансова година (30.06.2019 г.).

Анализ на данните от Баланса

Активи по основни раздели	Стойности в хил. лв. към 30.06.2020 г.	Стойности в хил. лв. към 30.06.2019 г.	Изменение в %	Структура на активите в баланса към 30.06.2020 г.	Структура на активите в баланса към 30.06.2019 г.
Програмни продукти и други подобни права	12	38	-68.42%	0.01%	0.04%
Земи	193	80	141.25%	0.15%	0.08%
Сгради	864	450	92.00%	0.68%	0.47%
Машини, производствено оборудване и апаратура	9 085	291	3021.99%	7.10%	0.31%
Съоръжения и други	124	198	-37.37%	0.10%	0.21%
ДМА в процес на изграждане	8 595	2 793	207.73%	6.72%	2.93%
Акции и дялове в предприятия от група	12 513	17 796	-29.69%	9.78%	18.69%
Предоставени заеми на предприятия от група	0	170	-100.00%	0.00%	0.18%
Акции и дялове в асоциирани и смесени предприятия	10 893	6 103	78.49%	8.52%	6.41%
Инвестиционни имоти	71 515	47 889	49.33%	55.91%	50.29%
Материални запаси	1	1	0.00%	0.00%	0.00%
Отсрочени данъци	7	5	40.00%	0.01%	0.01%
Вземания от клиенти и доставчици	115	8 024	-98.57%	0.09%	8.43%
Други вземания	996	1 968	-49.39%	0.78%	2.07%
Парични средства	12 924	7 354	75.74%	10.10%	7.72%

Разходи за бъдещи периоди	76	2 066	-96.32%	0.06%	2.17%
Общо активи	127 913	95 226	34.33%	100%	100%

Анализът на активите на дружеството по основни раздели към 30.06.2020 г. показва известно изменение в абсолютна стойност, като се наблюдава също така изменение в структурата. Наблюдава се намаление от 68.42% при програмните продукти спрямо 2019 година. В раздела „Машини, производствено оборудване и апаратура“ има нарастване с 3021.99%, което е резултат от въвеждане в експлоатация на дълготрайни материални активи, част от техническата инфраструктура на индустриална зона София – Божурище. Констатира се увеличение с 207.73% 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 вноски) от страна на другият акционер – Община Бургас. Наблюдава се увеличение на инвестиционните имоти с 49,33%, 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 Столична Община. Наблюдава се намаление в раздела „Вземания от клиенти и доставчици“ с 98.57%. Значително е увеличението при паричните средства със 75,74%, което е резултат от успешно сключени сделки с инвеститори.

Пасиви по основни раздели	Стойности в хил. лв. към 30.06.2020 г.	Стойности в хил. лв. към 30.06.2019 г.	Изменение в %	Структура на пасивите в баланса към 30.06.2020 г.	Структура на пасивите в баланса към 30.06.2019 г.
Основен капитал	102 314	73 860	38.52%	79.99%	77.56%
Резерви от последващи оценки	428	423	1.18%	0.33%	0.44%
Законови резерви	957	957	0.00%	0.75%	1.00%
Други резерви	6 716	4 903	36.98%	5.25%	5.15%
Непокрита загуба от минали години, неразпределена печалба от минали години	8 094	0	0.00%	6.33%	0.00%
Текуща печалба (загуба)	(1 475)	(831)	77.50%	-1.15%	-0.87%
Други провизии	67	49	36.73%	0.05%	0.05%
Получени аванси	8 671	4 631	87.24%	6.78%	4.86%

Задължения към доставчици	10	17	-41.18%	0.01%	0.02%
Задължения, свързани с асоциирани и смесени предприятия	1 358	1 358	0.00%	1.06%	1.43%
Други задължения	550	806	-31.76%	0.43%	0.85%
Приходи за бъдещи периоди	223	9 053	-97.54%	0.17%	9.51%
Общо пасиви	127 913	95 226	34.33%	100%	100%

Към 30.06.2020 година структурата по групи пасиви търпи известно увеличение. Наблюдава се увеличение със 38,52% в основния капитал на дружеството, дължащо се непарични (апортни) вноски в капитала на „Национална компания индустриални зони“ ЕАД. Разделът „Други резерви“ се увеличава с 36,88%. Текущата загуба за второто тримесечие на 2020 година е в размер на 1 475 хил. лв. При получените аванси се наблюдава значително увеличение с 87.24%, 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 намаление при раздела „Други задължения“ с 31.76%. Намаление се констатира и при раздела „Приходи за бъдещи периоди“ с 97.54%.

Анализ на данните от Отчета за приходите и разходите

Анализ на разходите:

Видове разходи	Стойности в хил. лв. към 30.06.2020 г.	Стойности в хил. лв. към 30.06.2019 г.	Изменение в %	Структура на разходите в ОПР към 30.06.2020 г.	Структура на разходите в ОПР към 30.06.2019 г.
Разходи за материали	111	80	38.75%	6.51%	4.74%
Разходи за външни услуги	492	579	-15.03%	28.87%	34.30%
Разходи за персонала	711	682	4.25%	41.73%	40.40%
Разходи за амортизации и обезценка	292	154	89.61%	17.14%	9.12%
Други разходи, в т.ч.:	95	189	-49.74%	5.58%	11.20%
а) балансова стойност на продадените активи	0	25	-100.00%	0.00%	1.48%
Финансови разходи	3	4	-25.00%	0.18%	0.24%
Общо разходи	1 704	1 688	0.95%	100%	100%

Общо разходите се увеличават спрямо първото тримесечие на 2019 година, в размер на 0.95%. Наблюдава се увеличение в разходите за материали с 38,75%. Раздела „Външни услуги“ търпи намаление с 15.03%. Разходите за персонала леко се увеличават с 4,25% дължащо се на увеличеният брой служители в дружеството. Разходите за амортизация и обезценка се увеличават значително с 89.61%. Другите разходи търпят изменение в посока на намаление с 49.74%.

Анализ на приходите:

Видове приходи	Стойности в хил. лв. към 30.06.2020 г.	Стойности в хил. лв. към 30.06.2019 г.	Изменение в %	Структура на приходите в ОПР към 30.06.2020 г.	Структура на приходите в ОПР към 30.06.2019 г.
Нетни приходи от продажби, в т.ч.:	176	263	-33.08%	76.86%	30.69%
а) продажба на имоти и права за тях	0	218	-100.00%	0.00%	25.44%
Разходи за придобиване на активи по стопански начин	0	316	-100.00%	0.00%	36.87%
Други приходи	53	47	12.77%	23.14%	5.48%
Финансови приходи	0	231	-100.00%	0.00%	26.95%
Общо приходи	229	857	-73.28%	100%	100%

Общо приходите намаляват с 73.28% спрямо същият период на 2019 година. При нетните приходи от продажба се констатира намаление с 33.08%, спрямо второто тримесечие на 2019 година. Другите приходи се увеличават с 12.77%. 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 - 0,0126, спрямо 2019 година, когато той е бил - 0,0105, което се дължи на отчетената загуба за второто тримесечие на 2020 година, в размер на 1 475 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.
Рентабилност		
Коефициент на рентабилност на приходите от оперативна дейност	- 6,4279	- 3,4129
Коефициент на рентабилност на собствения капитал	- 0,0126	- 0,0105
Коефициент на капитализация на активите	- 0,0126	- 0,0104
Ефективност	ТЕКУЩ ПЕРИОД 2020 г.	ПРЕДХОДЕН ПЕРИОД 2019 г.
Коефициент на ефективност на разходите	0,1344	0,5077
Коефициент на ефективност на приходите	7,4410	1,9697
Финансова автономност	ТЕКУЩ ПЕРИОД 2020 г.	ПРЕДХОДЕН ПЕРИОД 2019 г.
Коефициент на финансова автономност	10,9829	11,5598
Коефициент на задлъжнялост	0,0911	0,0865

Платежоспособността на фирмата, измерена в коефициент от отношението на сбора, получен от краткосрочните вземания и паричните средства, отнесен към нейните текущи задължения, е 1,3254 през анализирания период.

Анализ на ликвидността и платежоспособността

ПОКАЗАТЕЛИ	ТЕКУЩ ПЕРИОД 2020 г. хил. лв.	ПРЕДХОДЕН ПЕРИОД 2019 г. хил. лв.
Краткосрочни вземания	1 111	9 992
Парични средства	12 924	7 354
Краткотрайни активи	14 036	17 347
Краткосрочни задължения	10 589	6 812
Общ размер на активите	127 913	95 226
Парични средства в % от Краткотрайни активи	92,08	42,39
Парични средства в % от Общ размер на активи	10,10	7,72

Ликвидност на краткосрочните задължения

ПОКАЗАТЕЛИ	ТЕКУЩ ПЕРИОД 2020 г.	ПРЕДХОДЕН ПЕРИОД 2019 г.
Обща ликвидност	1,3726	2,6899
Бърза ликвидност	1,3725	2,6897
Абсолютна ликвидност	1,2638	1,1403

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

17.07.2020 г.