Настоящият доклад има за цел да представи организационно – управленската структура на „Свободна зона – Русе" ЕАД и да анализира финансовото състояние на дружеството за 2018 г.

Докладът за дейността е изготвен на база на предположение за действащо предприятие. Ръководството не възнамерява да ликвидира предприятието или да прекрати неговата дейност.

Докладът е изготвен в съответствие с изискванията на приложимите счетоводни стандарти за малки и средни предприятия към 31.12.2018 год.

Управленска структура на „Свободна зона - Русе" ЕАД

Дружеството се управлява от Съвет на директорите:

- Проф. Николай Михайлов Андреев – Председател на Съвета на директорите;
- Димитър Данаилов Недялков – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;
- Ириян Георгиев Марков – член на Съвета на директорите.

Дружеството се представлява от Изпълнителния директор.

Членовете на Съвета на директорите и Изпълнителният директор са ключов управленски персонал, тъй като отговарят за планирането, ръководенето и контролирането на дейността на дружеството.

Информация, съгласно чл. 247 от Търговския закон

Получените възнаграждения общо през годината от членовете на Съвета на директорите са 74 хил. лева.

Членовете на Съвета на директорите не са придобивали, притежавали и прехвърляли през изтеклата 2018 година акции и облигации на дружеството.

Акциите на дружеството се издават по решение на Съвета на директорите или по решение на едноличния собственик на капитала, съгласно Устава на "Свободна зона - Русе" ЕАД.

През 2018 г. членовете на Съвета на директорите на „Свободна зона - Русе" ЕАД не са сключвали договори по чл. 240 "б" от Търговския закон.

Дружеството няма задължение за изготвяне на декларация за корпоративно управление.

Структура на капитала на „Свободна зона - Русе" ЕАД

Към 31.12.2018 г., регистрираният акционерен капитал на дружеството възлиза на 121 323 лв., разпределен в 121 323 броя, поименни акции, с номинална стойност на всяка една акция – 1 /един/ лв. Капиталът на търговската организация е напълно внесен. Едноличен собственик на капитала е държавата в лицето на „Национална компания индустриални зони" ЕАД, ЕИК 121706255, град София, държава: България.

Информация по чл.187д от Търговския закон:

През 2018 г. дружеството не е издало собствени нови акции.

Акциите на дружеството са непривилегировани поименни, всяка акция дава право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни на номиналната стойност на акцията. Прехвърлянето на поименните акции се извършва с джиро и трябва да бъде вписано в книгата на поименните акционери.

Анализ на финансово – счетоводните данни на дружеството

За коректността на изготвения анализ и за установяване на степента на ефективност на управление са направени съпоставки с 2017 г.

Анализ на икономически показатели и параметри

Анализ на основните групи от актива на счетоводния баланс

Активи по основни раздели	Стойности в хил. лв. към 31.12. 2017 г.	Стойности в хил. лв. към 31.12.2018 г.	Изменение в %	Структура на активите в Баланса към 31.12.2017 г.	Структура на активите в Баланса към 31.12.2018 г.
Нематериални активи	8	5	-38%	0,10%	0,06%
Земи	949	949	0%	11,52%	10,99%
Сгради	1 404	1 250	-11%	17,05%	14,47%
Машини, производствено оборудване и апаратура,съоръжения и други	1 110	938	-15%	13,48%	10,86%
Предоставени аванси и ДМА в процес на изграждане	1 846	2 127	15%	22,42%	24,62%
Отсрочени данъци	5	4	-20%	0,06%	0,05%
Материални запаси	13	12	-8%	0,16%	0,14%
Вземания	206	181	-12%	2,50%	2,10%
Парични средства	2 677	3 155	18%	32,51%	36,52%
Разходи за бъд. периоди	17	18	6%	0,21%	0,21%
Общо активи:	**8 235**	**8 639**	**5%**	**100,00%**	**100,00%**

Детайлният анализ на активите на дружеството по основни раздели през 2018 г. показва относително запазване на структурата им, спрямо 2017 г.

През 2018 г. балансовата стойност на нематериалните активи бележи спад, спрямо същия период от 2017 г., поради начислени амортизации.

В края на отчетната година балансовата стойност на сградите на „Свободна зона - Русе" ЕАД се е понижила с 11 %, а делът на машините, производственото оборудване, апаратурата, съоръженията и други с 15 %, спрямо стойността им към 31.12.2017 г., което също е в резултат от начислени амортизации.

Стойността на предоставените аванси и ДМА в процес на изграждане към 31.12.2018 г. бележи ръст от 15 % в резултат на направени разходи по изграждане на „Пункт за претоварни операции" и осъществяването на строително – монтажни дейности в склад №4.

Отсрочените данъци и материалните запаси към 31.12.2018 г. остават относително непроменени, спрямо 2017 г.

При анализа на финансовото състояние на „Свободна зона - Русе" ЕАД следва да бъде обърнато внимание и на вземанията. Детайлният преглед на групата сочи, че вземанията от клиенти и доставчици са се понижили с 21 хил.лв., спрямо 2017 г., което се дължи на по – добрата събираемост от клиенти. В дела на другите вземания са отразени предимно вземанията във връзка със заведени дела.

В резултат на подобрената събираемост на вземанията и увеличените приходи от основна дейност, паричните средства на дружеството към 31.12.2018г. са се увеличили с 18%, спрямо 2017 г.

Разходите за бъдещи периоди на дружеството, където са включени задължения за абонаментни договори, застраховки и др. бележат ръст от 1 хил.лв.

Анализ на основните групи от пасива на счетоводния баланс

Пасиви по основни групи	Стойности в хил. лв. към 31.12.2017 г.	Стойности в хил. лв. към 31.12.2018 г.	Изменение в %	Структура на пасивите в Баланса към 31.12.2017 г.	Структура на пасивите в Баланса към 31.12.2018г.
Записан капитал	121	121	0,00%	1,5%	1,4%
Законови резерви	7 053	7 053	0,00%	85,6%	81,6%
Други резерви	712	813	14,19%	8,6%	9,4%
Текуща печалба	201	457	127,36%	2,4%	5,3%
Задължения	147	194	31,97%	1,8%	2,2%
Финансирания и приходи за бъдещи периоди	1	1	0,00%	0,0%	0,0%
Общо:	**8 235**	**8 639**	**4,91%**	**100,0%**	**100,0%**

През 2018 г. структурата на пасивите на дружеството остава относително непроменена.

През изследвания период Раздел I от пасива на дружеството запазва стойността си.

В резултат на решение взето с Протокол № 15 от 15.06.2018 г. на Съвета на директорите на „Национална компания индустриални зони" ЕАД, отчетената балансова печалба за изтеклата 2017 г. в размер на 201 хил.лв. се разпределя, както следва – 50 на сто като дивидент за „Национална компания индустриални зони" ЕАД и останалите 50 на сто – във фонд „Други резерви", което намира отражение в стойността на резервите, които бележат ръст с 14,19%.

През 2018 г. в резултат на допълнително отдадени закрити и открити складови площи, както и на увеличилите се приходи от такси вход, паркинг и др., текущата печалбата на „Свободна зона - Русе" ЕАД се е повишила с 256 хил.лв., спрямо 2017 г.

Стойността на задълженията през анализираната година бележат ръст, спрямо 2017 г., което се обяснява основно с увеличението на стойността на данъчните задължения, внесените гаранции от клиенти и внесената гаранция по договор за доставка на ел. енергия и т.н.

Финансиранията и приходите за бъдещи периоди остават без промяна.

Анализ на данните от Отчета за Приходите и Разходите.

Анализ на разходите

Разходи	Стойности в хил. лв. за 2017 г.	Стойности в хил. лв. за 2018 г.	Изменение в%	Структура на разходите в ОПР за 2017 г.	Структура на разходите в ОПР за 2018 г.
Разходи за суровини, мат. и външни услуги	799	771	-3,5%	40,6%	39,0%
Разходи за персонала	562	593	5,5%	28,5%	30,0%
Разходи за амортизации и обезценка	401	409	2,0%	20,4%	20,7%
Други разходи	143	177	23,8%	7,3%	9,0%

Отрицателна разлика от промяна на валутни курсове	62	24	-61,3%	3,1%	1,2%
Разходи за лихви и други финансови разходи	2	3	50,0%	0,1%	0,2%
Общи разходи:	**1 969**	**1 977**	**0,4%**	**100,0%**	**100,0%**

През 2018 г. е отразено повишение на общия обем на разходите с 8 хил.лв., спрямо стойността им през 2017 г.

През 2018 г. се забелязва ръст на разходите за материали с 47 хил. лв., спрямо предходната година. Повишените в този раздел от ОПР на „Свободна зона- Русе" ЕАД се обяснява със значителното увеличение на цената на ел. енергията. Общият обем на групата отчита понижение, което в резултат от намалелите разходи за поддръжка и текущи ремонти.

Разходите за персонала през 2018 г. са нараснали с 31 хил.лв., спрямо 2017 г., което основно се дължи на назначаването на двама нови служители, един в отдел „МВК" и един в отдел „МТБ", както и на изплащане на парично обезщетение за придобит осигурителен стаж и възраст на лице, работещо в „Свободна зона – Русе" ЕАД на осн. чл. 222, ал.4 от КТ.

Разходите за амортизация и обезценка през 2018 г. остават относително непроменени, спрямо същия период от 2017 г.

Стойността на другите разходи през 2018 г. се е увеличила с 34 хил.лв. в сравнение с предната година, което се обяснява с предоставен финансов ресурс под формата на спонсорство на „Three Six Zero" Ltd за участие в международна среща на автомобилните лидери във Виена, Австрия. Събитието е било посетено от Заместник – министъра на икономиката и от представители на „Национална компания индустриални зони" ЕАД. През 2018 г. са направени и допълнително разходи по случай 30 /тридесет/ годишния юбилей на „Свободна зона - Русе" ЕАД.

Общата стойност на финансовите разходи на дружеството през 2018 г. са намалели с 61,3%, спрямо 2017 г., което се дължи на продължителния ръст на щатския долар.

Анализ на приходите

Приходи	Стойности в хил. лв за 2017 г.	Стойности в хил. лв. за 2018 г.	Изменение в%	Структура на приходите в ОПР за 2017 г.	Структура на приходите в ОПР за 2018г.
Нетни приходи от дейността	2 150	2 376	11%	99%	98%
Други приходи	6	14	133%	0,28%	1%
Други лихви и финансови приходи	16	44	175%	1%	2%
Общо приходи :	2 172	2 434	12%	100%	100%

Детайлният преглед на приходите на „Свободна зона - Русе" ЕАД през 2018 г., спрямо същия период от 2017 г., сочи значително повишение на нетните приходи от продажба на услуги и оперативна дейност.

Отразеният ръст се дължи основно на отдадени допълнителни закрити складови площи на територията на „Свободна зона - Русе" ЕАД и на нарастването на приходите от допълнителни такси и услуги.

В дела на др. приходи през 2017 г. е отразено усвояването на гаранция за добро изпълнение и неустойка за забава по извършвано СМР, а през 2018 г. това са приходи по начислени неустойки на клиенти, свързани със забавени плащания по договори.

„Другите лихви и финансови приходи" са се повишили с 28 хил.лв., спрямо 2017 г., което се обяснява с ръста на щатския долар през 2018 г.

Структура на приходите от услуги за 2018 г.

Приходите от услуги	Стойности в хил. лева	Структура на приходите от услуги в %
Наеми	968	41%
Документална обработка и изготвяне на документи	126	5%
Приходи от билети	217	9%

Претоварни операции	123	5%
Съхранение	243	10%
Консумативи	449	19%
Други приходи	250	11%
ОБЩО:	2 376	100%

Детайлният анализ на приходите по видове дейности за 2018 г. сочи, че в общия обем на приходите най – голям е делът на приходите от наеми, следвани от приходите от консумативи и т.н.

Анализ на финансовия резултат

Показатели	Стойности в хил. лв. за 2017 г.	Стойности в хил. лв. за 2018г.
Счетоводна печалба	203	457
Изменение в отсрочени данъци	2	
Чиста печалба	201	457

Поради пренесена данъчна загуба от 2015 г., свързана със загубено дело със „Строително предприемачески холдинг" ЕООД, „Свободна зона - Русе" ЕАД няма да начислява данък печалба, съгласно чл.70 от ЗКПО.

Повишението на печалбата през 2018 г., спрямо 2017 г. се дължи на непропорционалното увеличение на приходите, спрямо разходите, което е основно в резултат от допълнително отдадени открити и закрити складови площи и нарастването на приходите от входни такси, такси паркинг и др.

Анализ на основни икономически коефициенти

Към 31.12.2018 г. оборотният капитал на „Свободна зона – Русе" ЕАД се равнява на 3 183 хил. лв. Стойността на бързата и общата ликвидност за

разглеждания по – горе период са съответно 22,28 и 22,36. Високите нива на посочените коефициенти свидетелстват за високата платежоспособност на дружеството и способността му за покриване на задълженията си от краткосрочен характер.

Инвестиционни проекти през 2019 г.

През 2019 г. мениджърският екип на „Свободна зона – Русе" ЕАД планира да изгради със собствени средства нова индустриална сграда за нуждите на „Фогелбуш" ЕООД за производство на хромникелови и метални изделия. Проектирането ще бъде финансирано изцяло от клиента, а СД на дружеството планира инвестицията да бъде изплатена в дългосрочен план чрез подписването на договор за наем за 10 /десет/ годишен период, който ще бъде от съществено значение за по – нататъшното развитие на „Свободна зона - Русе" ЕАД. Очакваният доход от реализирането на проекта ще стане известен след приключване на проектирането от страна на клиента.

Освен планираното строителство мениджърският екип на „Свободна зона - Русе" ЕАД предвижда да бъде сключен и договор по реда на ЗОП за срок от 24 /двадесет и четири/ месеца, като в рамките на изпълнението на договора следва да бъдат осъществявани дейности свързани с текущи ремонти на сградния фонд и инфраструктурата на дружеството.

През 2019 г. в стопанската политика на „Свободна зона - Русе" ЕАД са поставени и други амбициозни задачи като осъществяване на ремонт на ж.п. прелез и прилежаща територия към него, както и цялостен ремонт и рехабилитация на сграда №6.

С цел запазване привлекателността на дружеството на местния пазар, мениджърският екип на „Свободна зона - Русе" ЕАД планира през настоящата година да бъде закупен и нов мотокар за обслужване на клиентите на дружеството и да бъдат подмени част от вратите на складовете, тъй като те са изключително амортизирани, заключват се трудно и създават проблеми при ежедневната им експлоатация.

Освен изброените по – горе проекти, както всяка година в дружеството са предвидени и разходи за обучение и допълнителна квалификация на персонала, свързани с прилагането на Закона за обществените поръчки, Закона за мерките за изпиране на парите, Наредба № 18 от 13.12.2006 г., Закона за корпоративното подоходно облагане, Кодекса на труда и др., както и опреснителни курсове за

управление на мотокари и др., свързани с ежедневната работа на назначените в „Свободна зона - Русе” ЕАД.

Изготвил:.....

/Д. Недялков/