

# АСПЕКТИ НА АНАЛИЗ НА АКТИВИТЕ НА СТРОИТЕЛНИТЕ КОМПАНИИ В БЪЛГАРИЯ ЗА ПЕРИОДА 2012 – 2015 г.

Николинка Игнатова\*

## Увод

С настъпването на финансовата и икономическа криза през 2008 г. най-силно засегнати са субектите в сектор F "Строителство". Това са строителните компании, които са обект на настоящата разработка. Те осъществяват строително-монтажни работи, които обхващат "ново строителство, т.е. изграждане на нови обекти, подобрения – обновяване, реконструкция, модернизация на сгради и съоръжения, текущ ремонт и поддържане на сгради и съоръжения. Осъществяват сградно строителство – строителство на жилищни и нежилищни сгради (с културно предназначение, бизнес-сгради, сгради за финансовия и нефинансовите сектори и др.). Гражданското строителство обхваща новото строителство и подобрения на инженерно-строителните съоръжения.

Изследването на активите на строителните компании и тяхното използване е актуален проблем, защото те са материалните ресурси за осъществяване на сградното и гражданско строителство в условията на монополистична конкуренция на пазара на недвижими имоти. Броят на строителните компании в България е 19 367 през 2015 г. Рентабилността и ефективността от използването на активите са част от конкурентния потенциал на строителните компании в условията на пазарна икономика. Недостатъчни са изследванията в областта на степента на използване на активите в строителните компании. Всичко това налага необходимостта от анализа на активите и тяхното използване в строителните компании в Република България.

Ограничителните условия при разработването на студията са:

- времево ограничение – анализа на активите на строителните компании се осъществява за периода 2012 – 2015 г.;
- пространствено ограничение – анализа на активите се извършва на две строителни компании – "Водстрой 98" АД и "Трейс Груп Холд" АД.
- Информационното осигуряване на разработката включва:

---

\* Николинка Игнатова, главен асистент, доктор, катедра "Недвижима собственост", УНСС, email: [nignatova@unwe.bg](mailto:nignatova@unwe.bg)

- изследване на литературни източници на български и на чуждестранни автори;
- данни от Националния статистически институт (НСИ); от БНБ, от Търговския регистър;
- използвана е информация от интернет.

### **Методика за анализ на активите в строителните компании**

Целта на изследването е, на основата на анализа на активите, ефективността и рентабилността от използването им в строителните компании да се разкрият силните и слабите страни в управлението им и да се очертаят насоките за тяхното подобряване. Такива насоки са относно увеличаването на приходите, печалбата, рентабилността и ефективността от използването на активите в тези компании.

За постигането на поставената цел е необходимо изпълнението на следните задачи:

- да се изследва динамиката на нетекущи и текущи активи в строителните компании;
- да се анализира състава и структурата на текущите и нетекущите активи в строителните компании;
- да се изследва влиянието на нетния размер на приходите от продажби върху изменението на размера на активите в тези компании;
- да се анализират показателите за използване, рентабилност и ефективност на активите в строителните компании;
- да се очертаят насоките за повишаване на ефективността и рентабилността от използването на активите в строителните компании.

Основната изследователска теза е, че чрез разработването и използването на специфична методика за оценка и анализ на активите на строителните компании се разкриват силните и слабите страни в тяхното управление, и се очертават насоките за тяхното подобряване.

За постигане на целите и решаване на задачите в изследването е приложена следната методика за оценка и анализ на активите, която включва конкретни подходи, методи и показатели.

При анализа на активите в строителните компании се прилагат историческият, логическият, системният и динамичният подход (Фатхутдинов, 2000) и принципите единство на анализа и синтеза, според които отделните показатели, характеризиращи активите като ресурси, постигнатите резултати от тяхното използване, рентабилността и ефективността им, се изследват в динамика и се разкриват специфичните им свойства на съставните им части, след което се разгледат в тяхната взаимна връзка и зависимост. Това се постига чрез използването на определени методи.

Такива методи са – структурен и сравнителен анализ, графични методи, индексен анализ, метод на прирастите, корелационно-регресионен анализ и др.

В студията са анализирани следните показатели:

- средният размер на активите;
- средният размер и относителният дял на текущите и нетекущите активи, т.е. състава и структурата на активите;
- ефективност от използване на нетекущи материални активи;
- коефициент на ангажираност с нетекущи материални активи;
- рентабилност на база нетекущи материални активи;
- рентабилност на база нетекущи активи;
- обращаемост на материалните запаси в дни;
- кръгооборот на материалните запаси в брой обороти;
- рентабилност на база текущи активи;
- ефективност от използване на активите.

Предложената методика е приложена за анализ на активите на две строителни компании "Водстрой 98" АД и "Трейс Груп Холд" АД. В резултат на изследването се разкриват силните и слабите страни на управлението на активите и възможностите за повишаване на рентабилността и ефективността от тяхното използване, което е предназначено както за конкретните така и за всички компании.

## Характеристика на строителните компании

"Водстрой 98" АД е търговско дружество, регистрирано в България с адрес на управление в гр. София 1606, ул. Шандор Петьофи 13-15. Регистрираният капитал на дружеството е 5 005 хил. лв., който е разпределен в 500 548 поименни акции с право на глас, всяка от които е с номинална стойност от 10 лв.

Предметът на дейност на компанията включва строителство и **благоустройство на инфраструктурата, хидротехническо строителство и опазването на околната среда** – водопроводна и канализационна инфраструктура, благоустройство, реконструкция, ремонт и поддръжка на паметници на културата, енергийна инфраструктура, транспортна инфраструктура и други. "Водстрой 98" АД **проектира и изгражда** публични, индустриални, търговски и жилищни сгради, и спортно-развлекателни комплекси. Едновременно със строителството, "Водстрой 98" АД развива и производствена дейност – производство на строителни продукти, инертни материали, бетонови смеси и добавъчни материали. Строителната компания има разнообразен опит в изграждането и реконструирането на инфраструктурата и оборудването. Строителната компания изпълнява проекти за изграждане

и реконструкция на пътна и инфраструктурна техника. Разширява дейността си в областта на опазването на околната среда и се съсредоточава в изпълнението на проекти за пречистване на водите, управление на отпадъците и опазване на почвата. (<http://vodstroi.bg>)

"Трейс Груп Холд" АД е публично акционерно дружество със седалище и адрес на управление гр. София 1408, ул. Никола Образописов № 12. Регистрираният капитал на дружеството е 24 200 000 лева, разпределен в 24 200 000 бр. безналични поименни акции с номинална стойност 1 лев на всяка, от които 24 183 749 бр. са с право на глас и 16 251 бр. са собствени без право на глас. Аксиите на "Трейс Груп Холд" АД се търгуват на Българска фондова борса.

Строителната компания е лидер на българския строителен пазар и европейска компания, която успешно развива всички дейности в инфраструктурния сектор. Предметът на дейност на компанията включва – строителство и поддържане на пътна инфраструктура, строителство на метрополитени (изпълнение на една трета от изграждането на софийското метро), железопътно строителство – изграждане на скоростни линии, прилагане на иновативна железопътна технология на системата Жисмар; изграждане и поддръжка на граждански и военни летища в съответствие с международните стандарти; строителство на пречиствателни станции; интегрирани водни цикли; водопроводи и екопроекти; високо строителство с широк профил, в т.ч. проекти по енергийна ефективност; газове и енергийни мощности, включително и бензиностанции. ([www.tracebg.com](http://www.tracebg.com))

В България холдингът обединява браншово свързани дружества като дейността им е специализирана в отделни направления, в зависимост от капацитета и местоположението им. Централното управление на групата е в гр. София, а седалищата на дъщерните дружества са разположени в структуроопределящи региони на България – Стара Загора, Пловдив, Бургас, Плевен, Ямбол, Кърджали, Смолян.

"Трейс Груп Холд" АД е член на:

- Камара на строителите в България;
- Българска браншова камара "Пътища";
- Конфедерация на работодателите и индустриалците в България;
- Асоциация на индустриалния капитал в България;
- Сдружение "Български форум за транспортна инфраструктура";
- Българската браншова асоциация по пътна безопасност;
- Българска асоциация на водите;
- Българо-китайската търговско-промишлена камара;
- Българо-руска търговско-промишлена палата;
- Българо-полска търговско-промишлена палата.

За осъществяване на строителната дейност строителните компании използват материални, трудови и финансови ресурси. Такива материални ресурси са текущите и нетекущи активи. Тяхното управление включва анализ и оценка на осигуреността с активи на строителните компании, техният състав и структура, степента на използване и ефективност на активите. За изследване на динамиката на нетекущите и текущите активи са приложени анализ на времевите статистически редове и динамични индекси на равнище (Калоянов, 2014) и сравнителен анализ.

### Динамика на нетекущи и текущи активи в строителните компании

Сумата на активите на "Водстрой 98" АД нарастват от 86 389 хил. лв. на 193 596 хил. лв., т.е. абсолютно със 107 207 хил. лв. и относително със 124% за анализирания период от време 2012 – 2015 г.

От таблица 1 е видно, че динамиката на базисните индекси на сума на активите на строителната компания "Водстрой 98" АД формират тенденция на нарастване за изследвания период от време 2012 – 2015 г. Верижните индекси на сума на активите се увеличават през подпериода 2012 – 2013 г. и намаляват през 2014 – 2015 г. под влиянието на временно въздействали фактори между отделните години. Такива фактори са извършените строително-монтажни работи, участието в оперативни програми за изграждане на инфраструктура, финансово състояние и др.

**Таблица 1.** Показатели за динамика на сумата на активите на строителните компании "Водстрой 98" АД и "Трейс Груп Холд" АД

Показатели	2012	2013	2014	2015
Базисни индекси на активите на "Водстрой 98" АД	100%	157%	190%	224%
Верижни индекси на активите на "Водстрой 98" АД	100%	157%	121%	118%
Базисни индекси на активите на "Трейс Груп Холд" АД	100%	113%	114%	192%
Верижни индекси на активите на "Трейс Груп Холд" АД	100%	113%	101%	168%

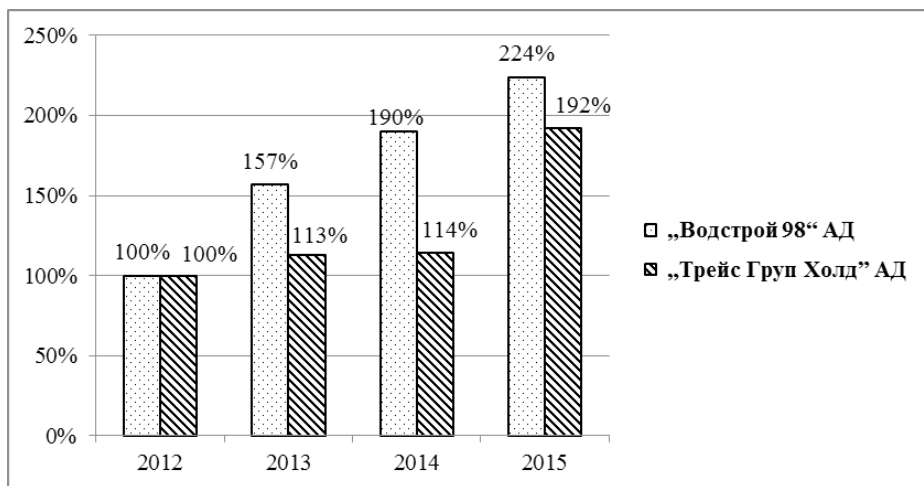
*Източник:* Търговски регистър

Сумата на активите на "Трейс Груп Холд" АД нарастват от 134 610 хил. лв. на 257 809 хил. лв., т.е. абсолютно със 123 199 хил. лв. и относително с 92% за анализираният период от време 2012 – 2015 г.

От таблица 1 е видно, че динамиката на базисните индекси на сума на активите на строителната компания формират тенденция на нарастване за изследвания период от време 2012 – 2015 г. Верижните индекси нарастват през подпериодите 2012 – 2013 г. и 2014 – 2015 г., и намаляват през 2015 г. под влиянието на временно въздействали фактори между отделните години.

Налице са изпреварващи темпове на нарастване на базисните индекси на активите на строителна компания "Водстрой 98" АД спрямо тези на "Трейс Груп Холд" АД. Причините за това се дължат на изпреварващите темпове на нарастване на реализирания нетен размер на приходи от продажби на "Водстрой 98" АД спрямо тези на "Трейс Груп Холд" АД. Строителна компания "Водстрой 98" АД е по-адаптивна към изискванията на обкръжаващата среда и участва в следните оперативни програми и еврейски фондове – Национална стратегическа референтна рамка (2007 – 2013), Оперативна програма транспорт (2007 – 2013), Развитие на човешките ресурси и др.

Нагледно е представено изменението на динамика на базисните индекси на активите на строителните компании "Водстрой 98" АД и "Трейс Груп Холд" АД на фигура 1.



**Фиг. 1.** Динамика на активите на "Водстрой 98" АД и "Трейс Груп Холд" АД в проценти

От таблица 2 е видно, че нетекущите активи намаляват в структурата на активите на "Водстрой 98" АД с 12% и представляват по-малък относителен дял от текущите активи. Причините за това се дължат на забавения темп на нарастване на нетекущите активи спрямо активите на компанията. Динамиката на базисните индекси на нетекущите активи (100%, 107%, 128%, 130%) формира тенденция на нарастване за анализирания период от време. Налице са изпреварващи темпове на нарастване на сумата на активите спрямо тези на нетекущите активи. За анализирания период от време нетекущите активи нарастват от 23 151 хил. лв. на 30 002 хил. лв., т.е. абсолютно с 6 851 хил. лв. и относително с 30%.

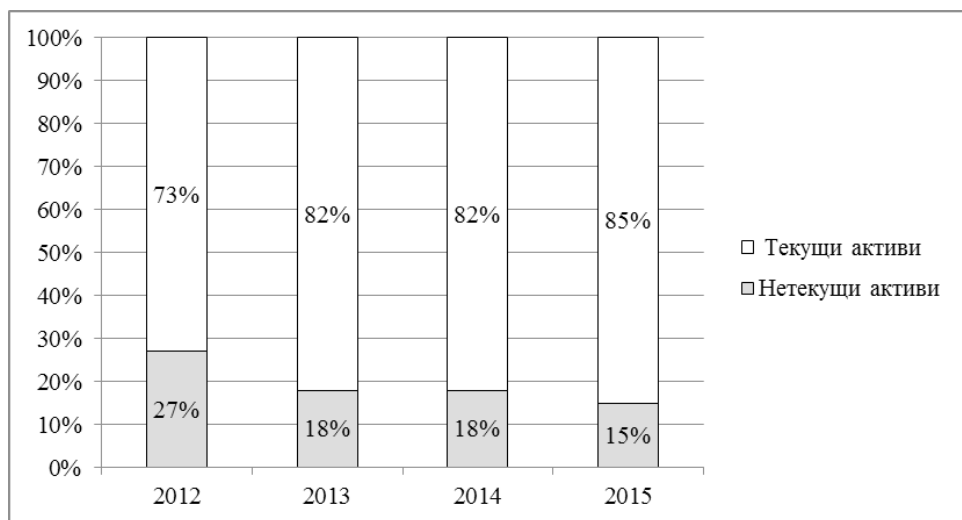
От таблица 2 е видно, че текущите активи нарастват в структурата на активите на "Водстрой 98" АД от 73% на 85% и представляват по-голям относителен дял от нетекущите активи. Причините за това се дължат на изпреварващия темп на нарастване на текущите активи спрямо активите на компанията. Динамиката на базисните индекси на текущите активи (100%, 175%, 212%, 259%) формира тенденция на нарастване за анализирания период от време. Налице са забавени темпове на нарастване на сумата на активите спрямо тези на текущите активи. За анализирания период от време текущите активи нарастват от 63 238 хил. лв. на 163 594 хил. лв., т.е. абсолютно със 100 356 хил. лв. и относително със 159%.

**Таблица 2.** Структура на активите на строителни компании "Водстрой 98" АД и "Трейс Груп Холд" АД

Активи	2012	2013	2014	2015
Нетекущи активи на "Водстрой 98" АД	27	18	18	15
Текущи активи на "Водстрой 98" АД	73	82	82	85
Нетекущи активи на "Трейс Груп Холд" АД	46	41	48	31
Текущи активи на "Трейс Груп Холд" АД	54	59	52	69

*Източник:* Търговски регистър

Нагледно изменението на структурата на активите на строителната компания "Водстрой 98" АД е представено на фигура 2.



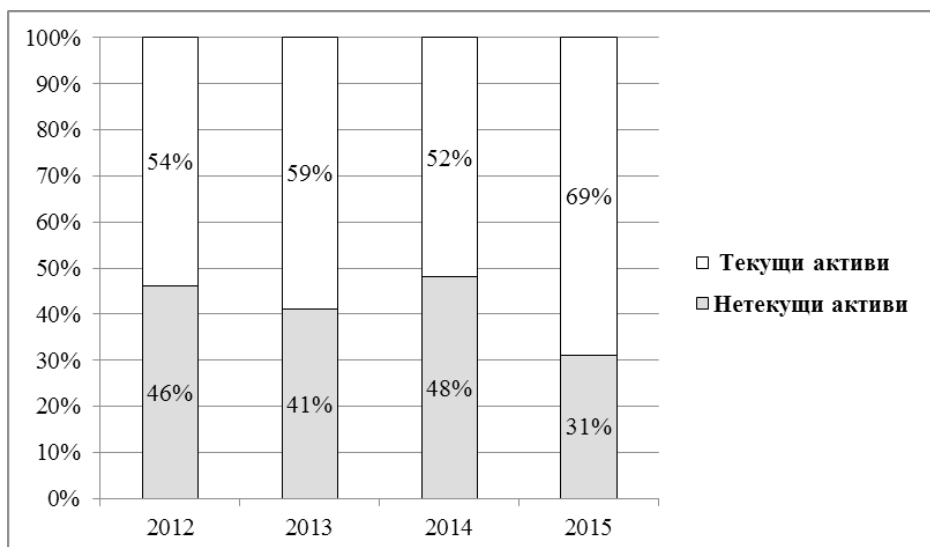
**Фиг. 2.** Структура на активите на "Водстрой 98" АД в проценти

От таблица 2 е видно, че нетекущите активи намаляват в структурата на активите на "Трейс Груп Холд" АД с 15% и представляват по-малък относителен дял от текущите активи. Причините за това се дължат на забавения темп на нарастване на нетекущите активи спрямо активите на компанията. Динамиката на базисните индекси на нетекущите активи (100%, 102%, 117%, 130%) формира тенденция на нарастване за анализирания период от време. Налице са изпреварващи темпове на нарастване на сумата на активите спрямо тези на нетекущите активи. За анализирания период от време нетекущите активи нарастват от 61 301 хил. лв. на 79 978 хил. лв., т.е. абсолютно с 18 677 хил. лв. и относително с 30%.

От таблица 2 е видно, че текущите активи нарастват в структурата на активите на "Трейс Груп Холд" АД от 54% на 69% и представляват по-голям относителен дял от нетекущите активи. Причините за това се дължат на изпреварващия темп на нарастване на текущите активи спрямо активите на компанията. Динамиката на базисните индекси на текущите активи (100%, 123%, 109%, 242%) формира тенденция на нарастване за анализирания период от време. Налице са забавени темпове на нарастване на сумата на активите спрямо тези на текущите активи. За анализирания период от време текущите активи нарастват от 73 309 хил. лв. на 177 831 хил. лв., т.е. абсолютно със 104 522 хил. лв. и относително със 142%.

Нагледно изменението на структурата на активите на строителната компания "Трейс Груп Холд" АД е представено на фигура 3.





**Фиг. 3.** Структура на активите на "Трейс Груп Холд" АД в проценти

В строителните компании "Водстрой 98" АД и "Трейс Груп Холд" се увеличава размерът на дълготрайните активи. По-голям относителен дял в структурата на активите заемат текущите активи.

### **Анализ на състава и структурата на текущите и нетекущите активи в строителните компании**

В състава на нетекущите активи на "Водстрой 98" АД са включени сгради, машини, съоръжения, транспортни средства, програмни продукти и софтуери, нетекущи финансови активи и активи по отсрочени данъци.

От таблица 3 е видно, че най-голям относителен дял в структурата на нетекущите активи на строителната компания "Водстрой 98" АД заемат финансовите активи. За анализирания период от време 2012 – 2015 г. техният относителен дял нараства от 73.95% на 77.47%. Нетекущите финансови активи нарастват от 17 122 хил. лв. на 23 243 хил. лв., т.е. абсолютно с 6 121 хил. лв. и относително с 36%. Тези финансови активи са дългосрочни инвестиции на компанията и представляват дяловото ѝ участие в шест търговски дружества и участието ѝ като лидер в граждански дружества по Закона за задълженията и договорите.

**Таблица 3.** Структура на активите на строителна компания "Водстрой 98" АД

Активи	2012	2013	2014	2015
Нетекущи активи				
Имоти, машини, съоръжения	25.96	27.12	23.03	22.31
Нематериални активи	0.04	0.02	0.01	0.02
Финансови активи	73.95	72.70	76.82	77.47
Активи по отсрочени данъци	0.05	0.16	0.14	0.20
Текущи активи				
Материални запаси	9	10.41	4.49	2.54
Вземания	90	87.88	92.54	93.03
Парични средства	1	1.71	2.97	4.43

*Източник:* Търговски регистър

Материалните активи на строителната компания намаляват в структурата на нетекущите активи от 25.96% на 22.31%. Тези активи нарастват от 6 010 хил. лв. на 6 692 хил. лв., т.е. абсолютно с 682 хил. лв. и относително с 11%. В състава на материалните активи са включени – земи, сгради, инсталации и външни съоръжения, машини, оборудване, стопански инвентар, транспортни средства и други.

Незначителен относителен дял имат нематериалните активи, които за анализирания период от време намалява от 0.04% на 0.02%. Тези активи са програмни продукти, чиято стойност намалява от 9 хил. на 7 хил. лв., т.е. абсолютно с 2 хил. лв. и относително с 29%, в резултат на изпреварващия темп на амортизацията спрямо темпа на нововъведените програмни продукти.

Активите по отсрочени данъци също имат незначителен дял в структурата на нетекущите активи, който нараства от 0.05% на 0.2 % за анализирания период от време 2012 – 2015 г.

В състава и структурата на текущите активи на "Водстрой 98" АД са включени материални запаси, вземания и парични средства.

От таблица 3 е видно, че най-голям относителен дял в структурата на текущите активи имат търговските и други вземания, които нараства от 90% на 93.03% за анализирания период от време. Причините затова се дължат на изпреварващия темп на нарастване на търговските и други вземания спрямо темпа на нарастване на текущите активи. За анализирания период от време вземанията се увеличават от 56 811 хил. лв. на 152 197 хил. лв., т.е. абсолютно с 95 386 хил. лв. и относително с 68%. Това са търговски вземания, вземания от свързани лица, предоставени аванси, предплатени

разходи и др. Всяко нарастване на вземанията предопределя потребност от вземане на краткосрочни кредити за обслужването на строителната дейност на компанията. В резултат на това се увеличават краткосрочните пасиви от 56 026 хил. лв. на 127 499 хил. лв., т.е. абсолютно със 71 473 хил. лв. и относително с 28%. Увеличаването на краткосрочните кредити рефлектира върху финансовия резултат на компанията. В резултат на изплатените лихви по кредитите печалбата намалява с 64 325 хил. лв. при девет процентова лихва.

Материалните запаси във "Водстрой 98" АД намаляват от 9% на 2.54% в структурата на текущите активи за анализирания период от време. Причините за това се дължат на темп на нарастване на вземанията и темп на намаляване на материалните запаси. В състава на материалните запаси на строителната компания са включени материали, продукцията и стоки. За анализирания период от време техният размер намалява от 5 460 хил. лв. на 4 162 хил. лв., т.е. абсолютно с 1 298 хил. лв. и относително с 24%.

Най-малък относителен дял в строителната компания заемат паричните средства, които нараства от 1% на 4.43% за анализирания период от време 2012 – 2015 г. Паричните средства се увеличават от 967 хил. лв. на 7 235 хил. лв., т.е. абсолютно с 6 268 хил. лв. и относително с 548%. Те включват парични средства в банкови сметки и в брой.

В състава и структурата на нетекущите активи на "Трейс Груп Холд" АД са сгради, машини, съоръжения, транспортни средства, асфалтосмесителни инсталации, производствено оборудване, програмни продукти и софтуери, нетекущи финансови активи и активи по отсрочени данъци.

**Таблица 4.** Структура на активите на строителна компания "Трейс Груп Холд" АД в проценти

Показатели	2012	2013	2014	2015
Нетекущи активи				
Имоти, машини, съоръжения	28.42	25.79	24.07	33.86
Нематериални активи	0.05	0.05	0.03	0.04
Нетекущи финансови активи	70.94	73.47	74.75	64.48
Активи по отсрочени данъци	0.59	0.69	1.145	1.616
Търговска репутация	-	-	0.005	0.004
Текущи активи				
Материални запаси	1.04	0.85	0.57	0.29
Вземания	79.09	61.23	62.63	55.42
Финансови активи	14.06	19.28	25.45	11.53
Парични средства	5.81	18.64	11.35	32.76

Източник: Търговски регистър

От таблица 4 е видно, че най-голям относителен дял в структурата на нетекущите активи на строителната компания заемат финансовите активи. За анализирания период от време 2012 – 2015 г. техният относителен дял намалява от 70.94% на 64.48%. Нетекущите финансови активи нарастват от 38 022 хил.лв. на 40 819 хил. лв., т.е. абсолютно с 2 797 хил. лв. и относително с 7%. Тези финансови активи са дългосрочни инвестиции на компанията и представляват дяловото ѝ участие в други търговски дружества и в асоциирани предприятия. Нетекущите търговски вземания, вземания от свързани лица, вземания по продажби и други вземания нарастват в строителна компания "Трейс Груп Холд" АД от 5 464 хил. лв. на 10 754 хил. лв., т.е. абсолютно с 5 290 хил. лв. и относително с 97%.

Нетекущите материалните активи нарастват в структурата на нетекущите активи от 28.42% на 33.86%. Тези активи се увеличават от 17 422 хил. лв. на 27 078 хил. лв., т.е. абсолютно с 9 656 хил. лв. и относително с 55%. В състава на материалните активи са включени земи, сгради, инсталации и външни съоръжения, машини, оборудване, стопански инвентар, транспортни средства и др.

От таблица 4 е видно, че незначителен относителен дял имат нематериалните активи, които за анализирания период от време намалява от 0.05% на 0.04%. Тези активи са програмни продукти, чиято стойност намалява от 33 хил. на 29 хил. лв., т.е. абсолютно с 4 хил. лв. и относително с 12%, в резултат на изпреварващия темп на амортизацията спрямо темпа на въвеждане в експлоатация нови програмни продукти.

Активите по отсрочени данъци също имат незначителен дял в структурата на нетекущите активи, който нараства от 0.59% на 1.62% за анализирания период от време 2012 – 2015 г.

Търговската репутация представлява незначителен относителен дял от 0.004%.

В състава и структурата на текущите активи на "Трейс Груп Холд" АД са включени материални запаси, вземания и парични средства.

От таблица 4 е видно, че най-голям относителен дял в структурата на текущите активи имат търговските и други вземания, който намалява от 79.09% на 55.42% за анализирания период от време. Причините за това се дължат на забавеният темп на нарастване на търговските и други вземания спрямо темпа на нарастване на текущите активи. За анализирания период от време вземанията се увеличават от 57 976 хил. лв. на 96 125 хил. лв., т.е. абсолютно с 38 149 хил. лв. и относително с 66%. Това са търговски вземания, вземания от свързани лица, от продажби, по съдебни спорове и други. Всяко нарастване на вземанията предопределя потребност от вземане на краткосрочни кредити за обслужването на строителната дейност на компанията. В резултат на това се увеличават краткосрочните пасиви от 67 772 хил. лв.

на 153 954 хил. лв., т.е. абсолютно със 86 182 хил. лв. и относително с 27%. Увеличаването на краткосрочните кредити рефлектира върху финансовия резултат на компанията. В резултат на изплатените лихви по кредитите печалбата намалява с 34 334 хил. лв. при девет процентова лихва.

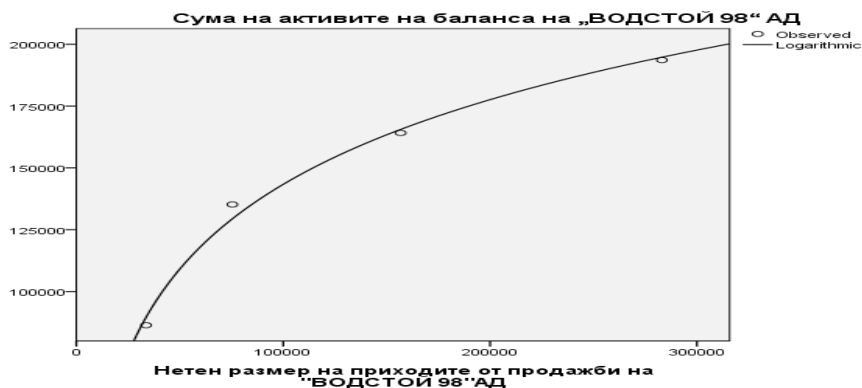
Материалните запаси намаляват от 1.04% на 0.29% в структурата на текущите активи за анализирувания период от време 2012-2015 г. Причините за това се дължат на темп на нарастване на задълженията и темп на намаляване на материалните запаси. За анализирувания период от време техният размер намалява от 766 хил. лв. на 524 хил. лв., т.е. абсолютно с 242 хил. лв. и относително с 31%.

Относителният дял на паричните средства нараства от 5.81% на 32.76% за анализирувания период от време. Паричните средства се увеличават от 4 258 хил. лв. на 58 260 хил. лв., т.е. абсолютно с 54 002 хил. лв. и относително с 1 168%. Те включват парични средства в банкови сметки и в брой.

### **Анализ на влиянието на приходите от продажби върху размера на активите в строителните компании**

За разкриване на влиянието на нетния размер на приходите от продажби върху изменението на размера на активите на строителна компания "Водстрой 98" АД се използва регресионният анализ. С помощта на <sup>2</sup>SPSS се установява, че регресионните модели Logarithmic, Inverse, Power и S са адекватни, тъй като всички те имат F критерии по-нисък от  $\alpha$  грешката ( $\alpha = 0.05$ ). Логаритмичният модел е най-добър, защото има най-висок коефициент на детерминация R (Square), който е 0,992. Неговият коефициент на детерминация показва, че 99,2% от изменението на сумата на активите може да се обясни с нетния размер на приходите от продажби на компанията. Следователно избраният модел е много добър.

Това се вижда и от фиг. 4, представяща графиката на логаритмичния модел. Графиката му показва, че правата минава близо до точките представляващи сумата на активите на баланса по отделни години.



**Фиг. 4.** Кривата на сумата на активите спрямо нетния размер на продажбите на "Водстрой 98" АД

Следователно избраният модел много добре описва изменението на показателя. От друга страна изчисленият с SPSS корелационен коефициент  $R$  е 0,996. Това означава, че връзката между двете променливи – сума на активите и нетен размер на приходите от продажби е еднопосочна или с увеличаване на нетния размер на приходите от продажби сумата на активите също се увеличава в строителната компания "Водстрой 98" АД. Стойността на коефициента е над 0.7, което означава че връзката между променливите е силна.

Логаритмичният модел има вида:

$$\log Y = a + b \log X + E,$$

където:

$Y$  – резултативната променлива сумата на активите на баланса на "Водстрой 98" АД;

$a$  – свободният член;

$b$  – изразява влиянието на факторната променлива нетен размер на приходите от продажби на "Водстрой 98" АД върху резултативната променлива;

$X$  – представя факторната променлива нетен размер на приходите от продажби на "Водстрой 98" АД;

$E$  – независимата променлива, чието присъствие показва, че връзката е от корелационен тип.

Регресионното уравнение придобива вида:

$$\log Y = -425595,556 + 49417,112 \log X + E$$

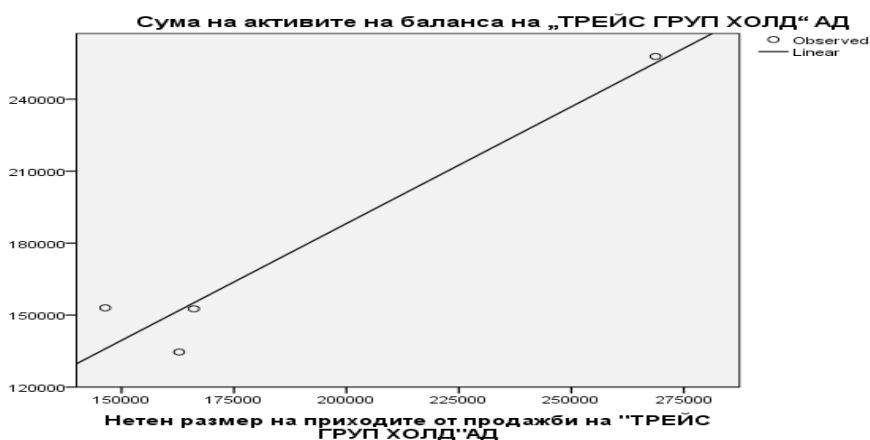
Коефициентът  $b$  е 49 417.112 и е статистически значим, тъй като  $\text{Sig} = 0.004$  и е по-малък от  $\alpha$  грешката ( $\alpha = 0.05$ ). Приемаме за вярна алтерна-

тивната хипотеза, че съответния коефициент е значим и може да се тълкува. Коефициентът показва, че при увеличаване на фактора нетен размер на приходите от продажби сумата на активите на баланса се увеличават с 49 417.112 хил. лв.

Коефициентът  $\alpha$  (свободният член в регресивното уравнение) е равен на (-42 5595.556) и е статистически значим, тъй като Sig = 0.007 и е по-малък от  $\alpha$  грешката ( $\alpha = 0.05$ ). Следователно приемаме за вярна алтернативната хипотеза, че съответния коефициент е значим и може да се тълкува. Коефициентът  $\alpha$  показва намаляване на сумата на активите с 42 5595.556 хил. лв. под влияние на всички останали фактори.

За разкриване на влиянието на нетния размер на приходите от продажби върху изменението на размера на активите на строителната компания "Трейс Груп Холд" АД се използва регресионният анализ. С помощта на SPSS се установява, че регресионните модели Linear, Logarithmic, Compound, Growth, Exponential и Logistic са адекватни, понеже всички имат F критерии по-нисък от  $\alpha$  грешката ( $\alpha = 0.05$ ). Линейният модел е най-добър, защото е с най-висок коефициент на детерминация R (Square) = 0,935. Неговият коефициент на детерминация показва, че 93.6% от изменението на сумата на активите на "Трейс Груп Холд" АД може да се обясни с нетния размер на приходите от продажби на компанията. Следователно избраният модел е много добър.

Това се вижда и от фигура 5, която показва графиката на линейния модел. Графиката му показва, че правата минава близо до точките, представляващи сумата на активите на "Трейс Груп Холд" АД по отделни години.



Фиг. 5. Права на сумата на активите спрямо нетния размер на приходите от продажби на "Трейс Груп Холд" АД

Следователно избраният модел много добре описва изменението на показателя. От друга страна изчисленият с SPSS корелационен коефициент R е равен на 0.967. Това означава, че връзката между двете променливи – сума на активите и нетен размер на приходите от продажби е еднопосочна или с увеличаване на нетния размер на приходите от продажби сумата на активите на строителната компания също се увеличава. Стойността на коефициента е над 0.7, което означава, че връзката между променливите е силна.

Линейният модел има вида:

$$Y = a + bx + E,$$

където:

y – резултативната променлива е сумата на активите на "Трейс Груп Холд" АД

a – свободният член;

b – изразява влиянието на факторната променлива нетен размер на приходите от продажби на "Трейс Груп Холд" АД върху резултативната променлива;

X – представя факторната променлива нетен размер на приходите от продажби на "Трейс Груп Холд" АД;

E – независимата променлива, чието присъствие показва, че връзката е от корелационен тип.

Регресионното уравнение придобива вида:

$$Y = - 6647.288 + 0.9874X.$$

Коефициентът b е 0.974 и е статистически значим, понеже Sig = 0.033 и е по-малък от  $\alpha$  грешката ( $\alpha = 0.05$ ). Приемаме за вярна алтернативната хипотеза, че съответния коефициент е значим и може да се тълкува. Коефициентът показва, че в "Трейс Груп Холд" АД при увеличаване на фактора нетен размер на приходите от продажби с 1 000 лв. сумата на активите на компанията се увеличава с 974 лв.

Коефициентът a (свободният член в регресивното уравнение) е равен на (- 6647.288 ) и е статистически незначим, понеже Sig = 0.865 и е по-голям от  $\alpha$  грешката ( $\alpha = 0,05$ ). Следователно приемаме за вярна нулевата хипотеза, че съответния коефициент е незначим и не може да се тълкува.

В резултат на проведения корелационно-регресионен анализ за количествено разкриване влиянието на изменението на нетния размер на приходите от продажби върху размера на активите в двете строителни компании се установи, че:

- с 99.2% от изменението на сумата на активите може да се обясни с това на нетния размер на приходите от продажби във "Водстрой 98". Активите се увеличават с 0.42% при нарастване с 1% на нетния размер на приходите от продажби в компанията;



- С 93.6% от изменението на сумата на активите може да се обясни с това на нетния размер на приходите от продажби в Трейс Груп Холд" АД. Активите се увеличават с с 974 лв. при нарастване с 1 000 лв. на нетния размер на приходите от продажби в компанията.

### Показатели за използване, рентабилност и ефективност на активите на "Водстрой 98" АД и "Трейс Груп Холд" АД

Анализирани са показателите за рентабилност на база нетекущи материални активи, текущи активи и активи. Изследвана е ефективността от използване на активите и нетекущите материални активи, оборота и кръгооборота на текущите материални запаси. (Приложена е адаптирана методика от Тимчев, 2011, Терезова, 2012 и Иванова, 2015).

Показателят ефективност от използването на нетекущите материални активи на "Водстрой 98" АД нараства от 5.60 на 42.30, т.е. реализираният нетен размер от продажби, падащи се на 1 лв. нетекущи материални активи нараства с 36.70 лв. (Виж таблица 5). Относителното нарастване на ефективността от използването на нетекущите материални активи е с 555%. Причините затова се дължат на изпреварващия темп на нарастване на реализирания нетен размер на приходите от продажби на строителната продукция (със 740%) спрямо темпа на нарастване на нетекущите материални активи (с 11%). Налице е повишаване на ефективността от използването на нетекущите материални активи в строителната компания.

**Таблица 5.** Показатели за използване, рентабилност и ефективност на активите на "Водстрой 98" АД

Показатели	2012	2013	2014	2015
1	2	3	4	5
Ефективност от използване на нетекущи материални активи	5.60	11.23	22.98	42.30
Коефициент на ангажираност с нетекущи материални активи	0.18	0.09	0.04	0.02
Рентабилност на база нетекущи материални активи в проценти	28	10	246	366
Рентабилност на база нетекущи активи в проценти	7	3	57	366
Обращаемост на материалните запаси в дни	58	55	14	14

Продължение

1	2	3	4	5
Кръгооборот на материалните запаси в бр. обороти	6	7	26	26
Рентабилност на база текущи активи в проценти	2.7	0.61	12.50	15
Рентабилност на база активи в проценти	2	0.50	10	13
Ефективност от използване на активите в проценти	39	56	95	146

*Източник:* Търговски регистър

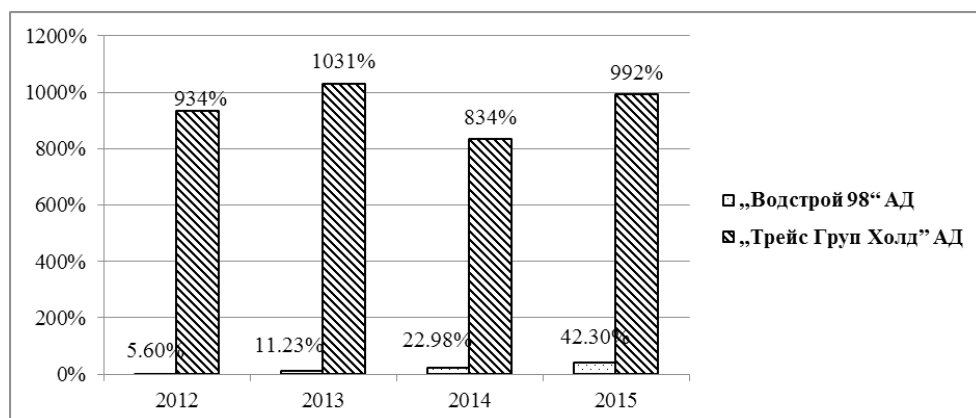
От таблица 6 е видно, че показателят ефективност от използване на нетекущите материални активи на "Трейс Груп Холд" АД нараства от 934% на 992%, т.е. реализираният нетен размер от продажби, падащи се на 100 лв. нетекущи материални активи се увеличава с 58 лв. Причините за това се дължат на изпреварващия темп на нарастване на реализирания нетен размер на приходите от продажби на строителната продукция (с 65%) спрямо темпа на нарастване на нетекущите материални активи (с 30%). В резултат на това се повишава ефективността от използването на нетекущите материални активи в строителната компания.

**Таблица 6.** Показатели за използване, рентабилност и ефективност на активите на "Трейс Груп Холд" АД

Показатели	2012	2013	2014	2015
Ефективност от използване на нетекущи материални активи	934	1031	834	992
Коефициент на ангажираност с на нетекущи материални активи	11	10	12	10
Рентабилност на база на нетекущи материални активи	20	62	66	70
Рентабилност на база нетекущи активи в %	6	16	16	24
Обращаемост на материалните запаси в дни	2	2	1	1
Кръгооборот на материалните запаси в бр. обороти	180	180	360	360
Рентабилност на база текущи активи в %	5	11	14	11
Рентабилност на база активи в %	3	7	8	7
Ефективност от използване на активите в %	120	108	96	104

*Източник:* Търговски регистър

Нагледно изменението на ефективността от използването на нетекущите материални активи на строителните компании "Водстрой 98" АД и "Трейс Груп Холд" АД е представено на фигура 6.



**Фиг. 6.** Ефективност на база нетекущите материални активи на Водстрой 98" АД и "Трейс Груп Холд" АД

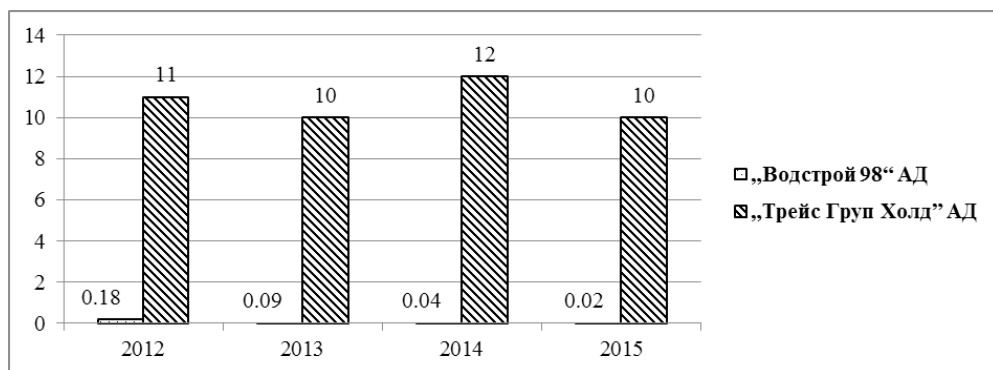
От фигура 6 е видно, че по-висока ефективност на база нетекущите материални активи постига "Водстрой 98" АД спрямо "Трейс Груп Холд" АД за подпериода 2013 – 2015 г., в резултат на разгледаните по-горе изменения.

От таблица 5 е видно, че коефициентът на ангажираност с нетекущите материални активи на "Водстрой 98" АД намалява от 0.18 на 0.02, т.е. с 0.16 лв. намаляват нетекущите материални активи, които се падат на 1 лв. нетен размер приходи от продажби от строителна продукция. Причините се дължат на изпреварващо нарастване на нетния размер на приходите от продажби спрямо това на нетекущите материални активи. За изследвания период от време 2012 – 2015 г. нетният размер на приходите от продажби нараства от 33 700 хил. лв. на 283 080 хил. лв., т.е. абсолютно със 249 380 хил. лв. и относително със 740%. Динамиката на базисните индекси на нетния размер на приходите от продажби (100%, 224%, 465%, 840%) на строителната компания, формират изпреварваща тенденция на нарастване спрямо тази на нетекущите материални активи и предопределят подобряване в ангажираността на нетекущите материални активи.

Коефициентът на ангажираност с нетекущите материални активи на "Трейс Груп Холд" АД намалява от 11 на 10, т.е. с 1 лв. намаляват нетекущите материални активи, които се падат на 1 лв. нетен размер приходи от продажби от строителна продукция. (Виж таблица 6). Причините се дължат на изпреварващо нарастване на нетния размер на приходите от продажби спрямо това на нетекущите материални активи. За изследвания период от

време 2012 – 2015 г. нетният размер на приходите от продажби се увеличава от 162 827 хил. лв. на 268 707 хил. лв., т.е. абсолютно със 105 880 хил. лв. и относително със 740%. Динамиката на базисните индекси на нетния размер на приходите от продажби (100%, 102%, 90%, 165%) на строителната компания, формират изпреварваща тенденция на нарастване спрямо тази на нетекущите материални активи и предопределят подобряване на ангажираността с нетекущите материални активи.

Нагледно изменението на коефициента на ангажираност с нетекущите материални активи на строителните компании е представено на фигура 7.



**Фиг. 7.** Коефициент на ангажираност с нетекущите материални активи на Водстрой 98" АД и "Трейс Груп Холд" АД

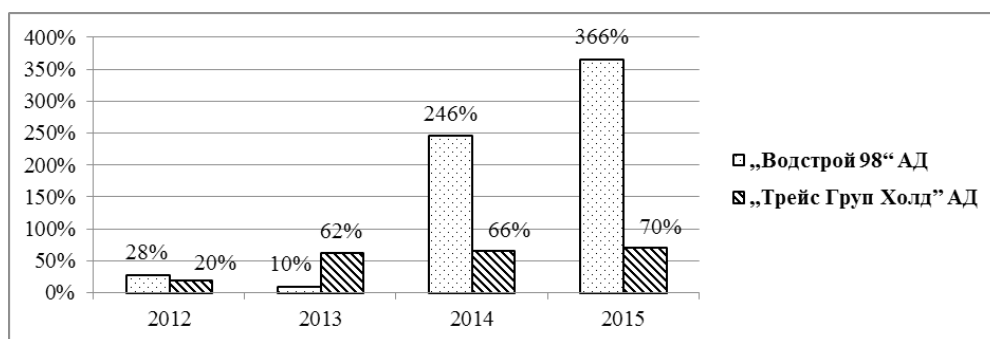
От фигура 7 е видно, че по-ниска ангажираност на нетекущите материални активи постига "Водстрой 98" АД спрямо "Трейс Груп Холд" АД за изследвания период от време, в резултат на горе разгледаните изменения.

Рентабилността на база нетекущи материални активи на строителната компания "Водстрой 98" АД нараства от 28% на 366% за анализирания период от време 2012 – 2015 г. Налице е увеличаване на печалбата с 338 лв., която се пада на 100 лв. нетекущи материални активи. (Виж таблица 5). Причините затова се дължат на изпреварващо относително нарастване на печалбата спрямо нетекущите материални активи. За анализирания период от време печалбата на строителната компания нараства от 1 707 хил. лв. на 24 520 хил. лв., т.е. абсолютното нарастване е с 22 813 хил. лв., а относителното с 1 236%. Динамиката на базисните индекси (100%, 39%, 984%, 1 436%) на печалбата формира изпреварващи темпове на нарастване спрямо тези на нетекущите материални активи през последните две години от анализирания период от време.

От таблица 6 е видно, че рентабилността на база нетекущи материални активи на строителната компания "Трейс Груп Холд" АД нараства от 20% на

70% за анализирания период от време 2012 – 2015 г. Налице е увеличаване на печалбата с 50 лв., която се пада на 100 лв. нетекущи материални активи. Причините за това се дължат на изпреварващо относително нарастване на печалбата спрямо нетекущите материални активи. За анализирания период от време печалбата на строителната компания се увеличава от 3 481 хил. лв. на 18 899 хил. лв., т.е. абсолютното нарастване е с 15 418 хил. лв., а относителното с 442%. Динамиката на базисните индекси (100%, 288%, 331%, 542%) на печалбата формира изпреварващи темпове на нарастване спрямо тези на нетекущите материални активи за анализирания период от време.

Нагледно изменението на рентабилността на база нетекущи материални активи на строителните компании "Водстрой 98" АД и "Трейс Груп Холд" АД е представено на фигура 8.



**Фиг. 8.** Рентабилност на база нетекущи материални активи на строителните компании "Водстрой 98" АД и "Трейс Груп Холд" АД

На фигура 8 е видно, че по-висока рентабилност на база нетекущи материални активи постига "Водстрой 98" АД спрямо "Трейс Груп Холд" АД през 2012 г. и 2014 – 2015 г., в резултат на разгледаните по-горе изменения.

От таблица 5 е видно, че рентабилността на база нетекущи активи на строителната компания "Водстрой 98" АД нараства от 7% на 366% за анализирания период от време 2012 – 2015 г. Налице е увеличаване на печалбата с 359 лв., която се пада на 100 лв. нетекущи активи. Причините за това се дължат на изпреварващо относително нарастване на печалбата спрямо нетекущите активи.

Рентабилността на база нетекущи активи на строителната компания нараства от 6% на 24% за анализирания период от време 2012-2015 г. (Виж таблица 6). Налице е увеличаване на печалбата с 18 лв., която се пада на 100 лв. нетекущи активи. Причините за това се дължат на изпреварващо относително нарастване на печалбата спрямо нетекущите активи. Подобрява се степента на използване на нетекущи активи на "Трейс Груп Холд" АД.

Обращаемостта на материалните запаси в дни във "Водстрой 98" АД намалява за анализирания период от време от 58 дни на 14 дни. (Виж таблица 5). В резултат на ускорението на обращаемостта на материалните запаси от 44 дни, в строителната компания "Водстрой 98" АД допълнително се освобождават средства за обслужване на строителната дейност на компанията в размер на 32 824 хил. лв. (44 дни x 746 хил. лв.) с чиято величина се намалява потребността от тегленето на краткосрочни кредити. Ускорението на обращаемостта на материалните запаси от 44 дни предопределя намаляване на разходите за лихви по кредити, с чиято величина се увеличава пряко печалбата на компанията в размер на 29 540 хил. лв.

От таблица 6 е видно, че обращаемостта на материалните запаси в дни в "Трейс Груп Холд" АД намалява за анализирания период от време от 2 дни на 1 ден. В резултат на ускорението на обращаемостта на материалните запаси от 1 ден, в строителната компания допълнително се освобождават средства за обслужване на строителната ѝ дейност в размер на 746 хил. лв. (1 ден x 746 хил. лв.), с чиято величина се намалява потребността от тегленето на краткосрочни кредити. Ускорението на обращаемостта на материалните запаси с 1 ден предопределя намаляване на разходите за лихви по кредити, с чиято величина се увеличава пряко печалбата на компанията в размер на 671 хил. лв.

От таблица 5 е видно, че кръгооборотът на материалните запаси във "Водстрой 98" АД се увеличава от 6 на 26 оборота годишно, т.е. увеличава се с 20 броя на оборотите на вложените парични средства в материални запаси през последната година, т.е. подобрява се степента на използването на материалните запаси в строителната компания.

Кръгооборотът на материалните запаси в "Трейс Груп Холд" АД се увеличава от 180 на 360 оборота годишно, т.е. увеличава се със 180 броя на оборотите, които са направили вложените парични средства в материални запаси през последната година. (Виж таблица 6). Подобрява се степента на използването на материалните запаси в строителната компания.

Рентабилността на база текущи активи на строителната компания "Водстрой 98" АД, нараства от 2.7% на 15% за анализирания период от време 2012 – 2015 г. (Виж таблица 5). Налице е увеличаване на печалбата с 12.3 лв., която се пада на 100 лв. текущи активи. Причините за това изменение се дължат на изпреварващото относително нарастване на печалбата спрямо текущите активи.

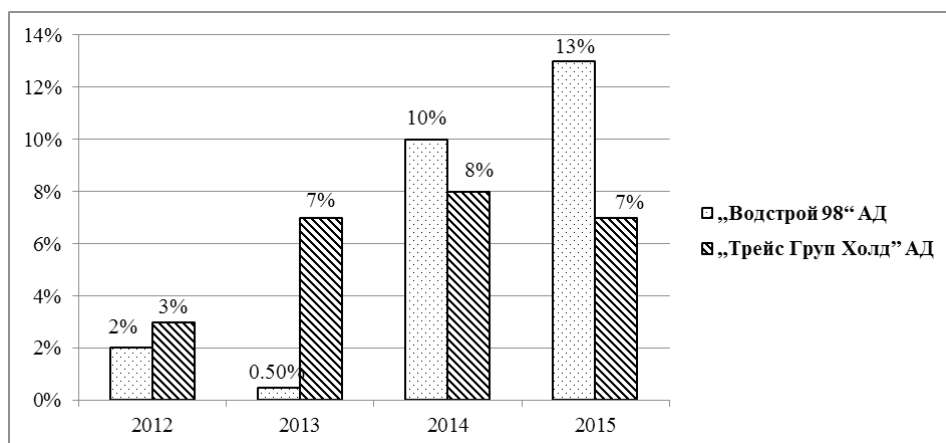
Рентабилността на база текущи активи на строителната компания "Трейс Груп Холд" АД, нараства от 5% на 11% за анализирания период от време 2012 – 2015 г. (Виж таблица 6). Налице е увеличаване на печалбата с 6 лв., която се пада на 100 лв. текущи активи. Причините за това изменение се дължат на изпреварващото относително нарастване на печалбата спрямо те-

кущите активи. Подобрява се степента на използване на текущите активи в строителната компания.

От таблица 5 е видно, че рентабилността на база активи на строителната компания "Водстрой 98" АД нараства от 2% на 13% за анализирания период от време 2012 – 2015 г. Налице е увеличаване на печалбата с 11 лв., която се пада на 100 лв. активи. Причините за това изменение се дължат на изпреварващото относително нарастване на печалбата спрямо активи. Това означава, че се подобрява използването на вложените в строителната компания активи.

От таблица 6 е видно, че рентабилността на база активи на строителната компания "Трейс Груп Холд" АД нараства от 3% на 7% за анализирания период от време 2012 – 2015 г. Налице е увеличаване на печалбата с 4 лв., която се пада на 100 лв. активи. Причините за това изменение се дължат на изпреварващото относително нарастване на печалбата спрямо активите. Това означава, че се подобрява използването на вложените в строителната компания активи.

Нагледно изменението на рентабилността на база активи на строителните компании е представено на фигура 9.



**Фиг. 9.** Рентабилност на база активи на строителните компании "Водстрой 98" АД и "Трейс Груп Холд" АД в проценти

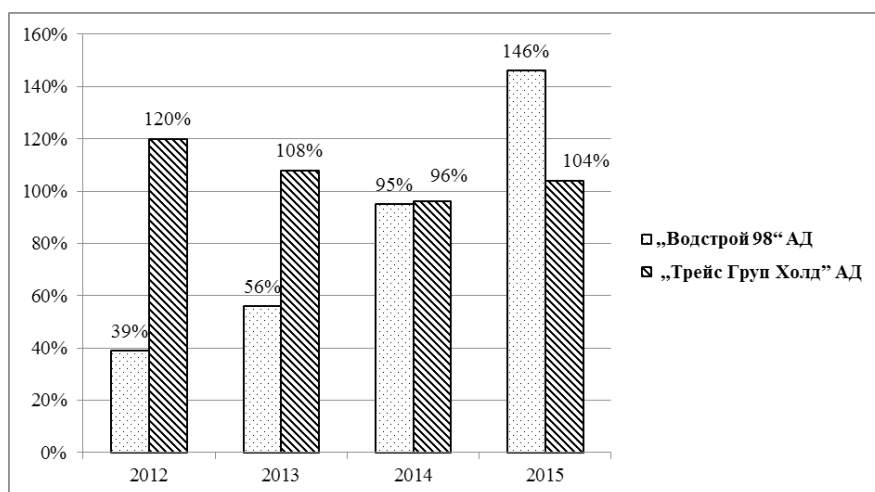
От фигура 9 е видно, че по-висока рентабилност на база активи постига "Водстрой 98" АД спрямо "Трейс Груп Холд" АД през подпериода 2014 – 2015 г.

Показателят ефективност от използването на активите на "Водстрой 98" АД нараства от 39% на 146%, т.е. реализираният нетен размер от продажби, падащи се на 100 лв. активи се увеличават със 107 лв. (Виж таблица 5).

Причините затова се дължат на изпреварващия темп на нарастване на реализирания нетен размер на приходите от продажби на строителна продукция (740%) спрямо темпа на нарастване на активите (с 124%). Налице е повишаване на ефективността от използването на активите в строителната компания.

Показателят ефективност от използването на активите на "Трейс Груп Холд" АД намалява от 120% на 104%, т.е. реализираният нетен размер от продажби, падащи се на 100 лв. активи се понижават с 14 лв. (Виж таблица 6). Причините затова се дължат на забавения темп на нарастване на реализирания нетен размер на приходите от продажби на строителна продукция (65%) спрямо темпа на нарастване на активите (с 68%). Налице е повишаване на ефективността от използването на активите в строителната компания.

Нагледно изменението на ефективността от използване на активите на строителните компании е представено на фигура 10.



**Фиг. 10.** Ефективност от използване на активите на строителните компании "Водстрой 98" АД и "Трейс Груп Холд" АД

От фигура 10 е видно, че по-висока рентабилност на база активи постига "Водстрой 98" АД спрямо "Трейс Груп Холд" АД през подпериода 2014 – 2015 г., в резултат на по-горе разгледаните изменения.

В двете строителни компании са налице повишаване на рентабилността на база текущи и нетекущи активи, на база активи и повишаване на ефективността, определена на база активи и нетекущи материални активи. Ускорява се обращаемостта на материалните запаси на строителните компании "Водстрой 98" АД и "Трейс Груп Холд" АД.



## Заклучение

На база получените резултати от проведения анализ на активите на двете строителни компании – "Водстрой 98" АД и "Трейс Груп Холд" АД бихме могли да обобщим, че:

- В структурата на активите по-голям е относителният дял на текущите активи, който за изследвания период от време нараства за сметка на намаляването на нетекущите активи;
- В структурата на нетекущите активи най-голям относителен дял заемат финансовите активи, които са дългосрочни инвестиции на компаниите и представляват дяловото им участие в други търговски дружества и в асоциирани предприятия;
- В структурата на текущите активи най-голям относителният дял заемат търговските и други вземания, които предопределят увеличаване на текущите пасиви, т.е. пораждаат необходимостта от тегленето на краткосрочни кредити за обслужване на строителството в двете компании;
- Налице е нарастваща ефективност на база активи и нетекущите материални активи в двете строителни компании;
- Подобрява се показателят ангажираност на двете строителни компании;
- Ускорява се обращаемостта на текущите материални активи в строителните компании;
- Повишава се рентабилността на база текущи и нетекущи активи.

Слабите страни в управлението на активите на двете строителни компании е наличието на значителен относителен дял на търговски вземания, вземания от свързани лица, вземания от продажби и вземания по съдебни спорове. Наличието в строителните компании на краткосрочни вземания е икономически нецелесъобразно. Това поражда потребността от вземане на краткосрочни кредити с цел осъществяване на строителната дейност в тези компании. С размера на лихвите по обслужването на краткосрочните кредити намалява размера на печалбата им. Строителните компании трябва да провеждат кредитната си политика по отношение на своите клиенти така, че да ограничат несъбираемите вземания. Това може да се постигне, ако предварително набират информация относно тяхното финансово състояние и платежоспособност.

Перспективите за развитие на строителната дейност на двете компании и за увеличаване на техните приходи е участието им в Оперативна програма "Транспорт и транспортна инфраструктура (2014 – 2020)". В тази програма са залегнали строителството на АМ "Струма" лот 3, западната дъга на Софийския околновръстен път, участък 2; разработване и внедряване на

интелигентна транспортна система в обхвата на АМ "Тракия" и подготовка на проект I-1 (E-79) "Видин – Монтана – Враца" (<http://www.ap1.bg>).

**Бележки:**

- [1] Показателите в шестте таблици на доклада са изчислени от автора на база данни от финансово-счетоводните отчети на строителните компании.  
[2] Използван е софтуерен пакет SPSS за прилагането на корелационно-регресионен анализ на активите на строителните компании.

*Референции:*

- Иванова, Р. (2015), Анализ на финансовото състояние на предприятието, ИК – УНСС, София.  
(Ivanova, R., 2015, Analiz na finansovoto sastoyanie na predpriyatieto, ИК – UNSS, Sofia)  
Калоянов, Т. (2014), Статистика, ИК – УНСС София.  
(Kaloyanov, T., 2014. Statistika, ИК – UNSS, Sofia)  
Терезова, С. (2012), Анализ на търговската дейност, ИК – УНСС, София.  
(Terezova, S., 2012. Analiz na targovskata deinost, ИК – UNSS, Sofia)  
Тимчев, М. (2011), Финансово-стопански анализ, Издателство – Нова Звезда, София.  
(Timchev, M. 2011. Finansovo-stopanski analiz, Izdatelstvo – Nova Zvezda, Sofia)  
Фатхутдинов, Р. А. (2000), Конкуренетоспособность: экономика, стратегия, управление, ИНФРА-М.

## **АСПЕКТИ НА АНАЛИЗ НА АКТИВИТЕ НА СТРОИТЕЛНИТЕ КОМПАНИИ В БЪЛГАРИЯ ЗА ПЕРИОДА 2012 – 2015 г.**

### **Резюме**

В статията се анализират и сравняват показателите, които характеризират състоянието и динамиката на активите в строителните компании. Обект на изследването са строителните компании "Водстрой 98" АД и "Трейс Груп Холд" АД. Предмет на изследването са показателите – осигуреност с нетекущи и текущи активи, състав и структура на дълготрайните и краткотрайните активи, използване и ефективност на нетекущите и текущите активи. Изследвани са показателите за ангажираност с нетекущите материални активи; ефективността, определена на база нетекущи и текущи материални активи; оборот и кръгооборот на материалните запаси; ефективност и рентабилност от използването на активите и други. Целта е да се разкрият силните и слабите страни в управлението на активите и да се очертаят насоките за тяхното подобряване. Приложени са сравнителният метод, индексният метод, метод на прирастите, корелационно-регресионният анализ и др. Времевият период на изследването е от 2012 до 2015 г.

**Ключови думи:** нетекущи и текущи активи, рентабилност, ефективност и строителни компании.

**JEL:** L74, M21

## ASPECTS OF ANALYSIS OF THE ASSETS OF BUILDING COMPANIES IN BULGARIA FOR THE PERIOD 2012 – 2015

Nikolinka Ignatova\*

### Abstract

The report analyzes and compares the indicators that characterize the status and dynamics of assets in construction companies. The object of the survey is the construction companies Vodstroy 98 AD and Trace Group Hold AD. Subject of the survey are the following indicators: provision of non-current and current assets, their composition and structure, the use and effectiveness of non-current and current assets. Subject of analysis are the indicators for utilization of non-current tangible assets, effectiveness determined on the basis of non-current and current tangible assets, turnover and circular turnover of inventories; efficiency and cost-effectiveness of asset use, and others. The aim is to reveal the strengths and weaknesses in asset management and to outline the means for their improvement. Applied are the comparative method, the index method, the growth method, the correlation and regression analysis, etc. The study covers the period from 2012 to 2015.

**Key words:** non-current and current assets, profitability, efficiency and construction companies.

**JEL:** L74, M21

---

\* Nikolinka Ignatova, Chief Assistant Prof., PhD, Department of Real Estate, University of National and World Economy, Sofia, email: nignatova@unwe.bg