

## I. Анализ на финансовото състояние

### 1. Анализ на платежоспособността и ликвидността.

Показателите „платежоспособност“ и „ликвидност“ характеризират възможността на „Слънчев бряг“ - АД (дружеството) да посреща своите краткосрочни задължения с наличните си текущи активи. Показателите следва да се установяват към края на определен период. Тъй като текущите активи имат различна степен на обрачаемост, платежоспособността отразява по-скоро потенциалната възможност, докато отделните степени на ликвидност показват доколко покриването на задълженията може да се извърши във времето. Оптималните стойности са различни за отделните степени на ликвидност.

Данните в представената по-долу таблицата отразяват стойността на основните коефициенти за ликвидността на дружеството за шестмесечието на 2016 г. в сравнение със съпоставимия период на предходната 2015 г.

Показатели	30.06.2016	31.12.2015
Обща ликвидност/платежоспособност/	0.74	0.51
Бърза ликвидност	0.73	0.51
Абсолютна ликвидност	0.22	0.13

Към 30 юни 2016 г. трите наблюдавани показатели – „платежоспособност“, „бърза ликвидност“ и „абсолютна ликвидност“ се увеличават спрямо 31 декември 2015 г. Най-силно положително влияние върху стойността на показателите оказва намалението на размера на текущите пасиви от 4,706 хил. лв. към 31 декември 2015 г. на 3,498 хил. лв. към 30 юни 2016 г. или с 1,208 хил. лв.

Това е в резултат, че на 25 януари 2016 година дружеството подписа Договор за банков кредит с „ЮРОБАНК БЪЛГАРИЯ“ АД в размер на 1,500 хил. лв., като същият беше усвоен до края на месец март и съответно се изплатиха съществуващи текущи задължения. Кредита е с краен срок на погасяване 21 юли 2020 година, което доведе до трансформиране на нетекущи пасиви в размер на 1,200 хил. лв. и съответното намаление на издължените текущи задължения.

При анализа на паричния поток на дружеството за шестмесечието на 2016 г. се установява, че нетният паричен поток от основна дейност е отрицателна величина в размер на 1,038 хил. лв., което се дължи на големия размер погасени текущи задължения със средства от усвоен банков кредит. Нетният паричен поток от инвестиционна дейност е положителна величина в общ размер на 44 хил. лв. Паричният поток от финансова дейност е положителна величина в размер на 1,184 хил. лв. и е формирана основно от усвояния банков кредит от „ЮРОБАНК БЪЛГАРИЯ“ АД в размер на 1,500 хил. лв.

Въпреки, че с изтегляния банков кредит в размер на 1,500 хил. лв. се погасиха текущи задължения, тенденцията към 30 юни 2016 г. за по-големия размер на текущите пасиви спрямо размера на текущите активи се запазва, като разлика е в размер на 917 хил. лв. За сравнение към 31 декември 2015 г. недостигът е бил в размер на 2,312 хил. лв. или към 30 юни 2016 г. той е намалял с 1,395 хил. лв. - причина за подобряването на трите наблюдавани показатели посочени по-горе.

Както и в последните няколко години, през 2016 г. дружеството разчита основно на следните източници за своевременно покриване на текущите си задължения:

## (а) Вътрешни източници:

- Парични потоци, генерирани от наеми, тротоарни такси, ползване на транспортна инфраструктура, продажба на промишлена вода и др.
- Парични потоци, генерирани от продажба на ел. енергия от изградената фотоволтаична централа на територията на к. к. „Слънчев бряг“ и продажби на промишлена вода.
- Парични потоци, генерирани от продажби на дълготрайни активи на дружеството и други епизодични приходи.

(б) Външни източници – това биха могли да бъдат увеличение на основния капитал на дружеството от неговите акционери и получаването на банкови кредити. Ръководството на дружеството счита, че на този етап подобни източници на финансиране са малко вероятни и не ги е включило с бюджета си за следващата година.

## 2. Анализ на финансова автономност

Чрез този анализ се цели да бъде установено съотношението между капитала на дружеството/нетните му активи и неговите задължения. Оптималното съотношение е в зависимост реалните възможности на дружеството да финансира дейността си от осъществявания бизнес, както и от необходимостта му в определени случаи да ползва кредити за това.

Показател	30.06.2016	31.12.2015
Капитал (хил. лв.)	43,807	44,374
Коефициент на обща задлъжнялост	0.107	0.106

През последните няколко години се наблюдава тенденция на намаляване на капитала/нетните активи на дружеството. Основната причина за това са отрицателните финансови резултати, които то реализира през последните няколко годишни отчетни периода. Към 30 юни 2016 г. коефициентът на обща задлъжнялост се запазва спрямо 31 декември 2015г. – 0.107. Положително влияние върху този показател оказва намалението на пасивите и намалението на финансовата загуба.

Към 30 юни 2016 г. финансовият резултат на дружеството е загуба в размер на 567 хил. лв. или с 455 хил. лв. по-малко в сравнение със съпоставимия период на 2015 г. когато загубата е възлизала на 1,022 хил. лв.

В заключение, за да може да се стабилизира финансовата автономност на дружеството следва да бъде спрян процесът на натрупване на загуби, а това е свързано с необходимостта то да генерира положителни парични потоци от основната си дейност, както това беше посочено по-горе.

## 3. Анализ на ефективността от дейността

В един продължителен период, продължил до 2004 г. приходите на дружеството са били формирани до голяма степен от продажби на дълготрайни активи. След това основният вид приходи за дружеството са генерирани от електроразпределителната му дейност. В края на 2007 г. дружеството е продало активите си, свързани с електроразпределителната дейност, вследствие на което тя е преустановена. Успоредно с това дружеството е прекратило и извършването на услуги по присъединяване на нови абонати към електроразпределителната мрежа - дейност, която също е била източник на оперативни приходи.

## Резултати от дейността

Показатели	За шестте месеца на 2016 хил. лв.	За шестте месеца на 2015 хил. лв.	Изменение	
			В сума	В процент
Приходи от продажби	1,245	876	369	142
Разходи за материали	(88)	(135)	(47)	65
Разходи за външни услуги	(478)	(583)	(105)	82
Разходи за персонала, в т. ч.:	(302)	(280)	22	108
Заплати	(256)	(239)	17	107
Осигуровки	(46)	(41)	5	112
Други разходи за дейността	(146)	(116)	30	126
EBITDA	231	(238)	469	
Амортизации	(766)	(782)	(16)	98
Оперативна загуба	(535)	(1,020)	485	52
Приходи/(разходи) от курсови разлики, нетно	(1)	1	(2)	(100)
Приходи/(разходи) от лихви, нетно	(26)	2	(28)	
Други приходи/(разходи), нетно	(5)	(5)	-	
Загуба от обичайна дейност	(567)	(1,022)	455	55
Разходи за данъци	-	-		
Нетна загуба	(567)	(1,022)	455	55

## II. Анализ на търговската дейност.

## 1. Основни видове предоставяни услуги.

През шестмесечието на 2016 г. дружеството реализира приходи от услуги, в това число: приходи от наеми, тротоарни такси, транспортна инфраструктура и оптична мрежа. През периода дружеството продължава да генерира приходи от продажба на ел. енергия от изградената фотоволтаична централа в комплекса. Другите приходи от дейността се състоят от печалба от продажба на дълготрайни активи и предоставени вещни права. Въпреки че основната дейност на дружеството е свързано с поддържане на общата инфраструктура в комплекса през шестмесечието на 2016 г., както и през 2015 г. не се реализират приходи от инфраструктурни такси. Те са в пряка зависимост от начина, по който ще се разреши конфликтът между собствениците на туристически обекти в комплекса и дружеството. Както беше споменато по-горе, към момента преговорите между двете страни не са довели до резултат.

Основните приходи, които реализира дружеството през шестмесечие на 2016 г. са приходи от предоставени услуги, приходи от продажби на ел. енергия, от продажба на дълготрайни активи и други епизодични приходи. Приходите от предоставени услуги се състоят от наеми, тротоарни такси, ползване на транспортна инфраструктура и оптична мрежа. Техният общ размер, реализиран към 30 юни 2016 г. е в размер на 625 хил. лв. За същия период на 2015 г. реализираните приходи от тези услуги са в размер на 528 хил. лв. или към 30 юни 2016 г. този вид приходи са се увеличили със 97 хил. лв.

От началото на 2010 г. дружеството започва да генерира приходи от продажба на ел. енергия от изградената за тази цел фотоволтаична електрическа централа на територията на комплекса. През шестмесечие на 2016 г. приходите от тази дейност възлизат на 40 хил. лв. като спрямо сравнимия период на 2015 г. са се намалили с 2 хил. лв., което не е свързано със съществена промяна.

Приходите по продажба на дълготрайни активи през шестмесечие на 2016 г., включват продажба на недвижими имоти в размер на 485 хил. лв. Балансовата стойност на продадените имоти е в размер на 35 хил. лв., в резултат, от което е формирана печалба за 450 хил. лв. През съпоставимия период на 2015 г. реализираните приходи от продажби на дълготрайни активи е нетно в размер на 167 хил. лв.

Реализираните други приходи към 30 юни 2016 г. в размер на 111 хил. лв. се състоят основно от получени застрахователни обезщетения. За сравнение към 30 юни 2015 г., другите приходи са в размер на 114 хил. лв., като намалението е в размер на 3 хил. лв.

Въпреки че, основната дейност на дружеството е поддържане на общата инфраструктура на територията на к. к. „Слънчев бряг“, на практика от тази дейност не се реализират приходи. Услугите по поддръжката на общата инфраструктура включват поддържане на алеи и пътища, ВиК и канализационни услуги, озеленяване, охрана, обща реклама и др. дейности, които са от ключово значение за оперирането на конкретните туристически обекти. Причината за липсата на приходи от инфраструктура е възникналия през 2009 г. конфликт между дружеството и собствениците на туристическите обекти в комплекса, които отказаха да заплащат такса за поддръжката на инфраструктурата. Събирането на тази такса е задължение, вменено на дружеството от държавата и ако то не го прави, ще бъде подведено под отговорност.

От началото на юни 2011 г. започнаха да се водят преговори между дружеството и Съюза на собствениците на туристически обекти в комплекса за разрешаване на спорния въпрос, които впоследствие бяха преустановени. В началото на 2012 г. преговорите бяха възобновени, но до настоящия момент все още не е постигнато споразумение по този въпрос. Следва да се отбележи, че на извънредно Общо събрание на акционерите на дружеството през септември 2007 г. е взето решение за продажба на инфраструктурата на к. к. „Слънчев бряг“, която е собственост на дружеството. В нея се включват общокомплексното озеленяване, в т.ч. тротоари, улици и алеи, парково осветление, съоръжения, водопроводи. Необходимо условие е продажбата на тези дълготрайни активи да бъде извършена в тяхната цялост, чрез една или повече разпоредителни сделки между дружеството и Община Несебър за цена не по-ниска от 38,056 хил. лв. лв., без ДДС. Тази цена трябва да бъде платена, както следва: към момента на подписване на договорите за продажба Община Несебър заплаща 7,611 хил. лв., която сума представлява дължимия данък добавена стойност, а цитираната сума в размер на 38,056 хил. лв. следва да бъде платена на пет годишни равни вноски, от годината, следваща годината на подписване на договорите. Към настоящия момент няма подписани договори за продажба на дълготрайни активи във връзка с гореописаното решение. Очакванията на ръководството са през 2016г. дружеството да продължи да отчита приходи от поддържане на общата инфраструктура на територията на к. к. „Слънчев бряг“, в случай че бъде разрешен конфликтът относно начина на заплащане на предоставяните услуги.

## 2. Основни пазари и приходи по видове дейности.

## Обем структура и динамика на продажбите на „Слънчев бряг“ АД

Структура и динамика на продажбите	За шестте месеца на 2016	За шестте месеца на 2015	Изменение	
	хил. лв.	хил. лв.	в сума	в процент
Приходи от предоставени услуги	625	528	97	118
Приходи от продажба на ел. енергия	40	42	(2)	95
Приходи от продажба на пром. вода	19	25	(6)	76
Други приходи от дейността	561	281	280	200
<b>Общо приходи от дейността</b>	<b>1,245</b>	<b>876</b>	<b>369</b>	<b>142</b>

## III. Анализ на перспективите за развитие.

Към настоящия момент пазарните перспективи пред дружеството може да се анализират в три направления:

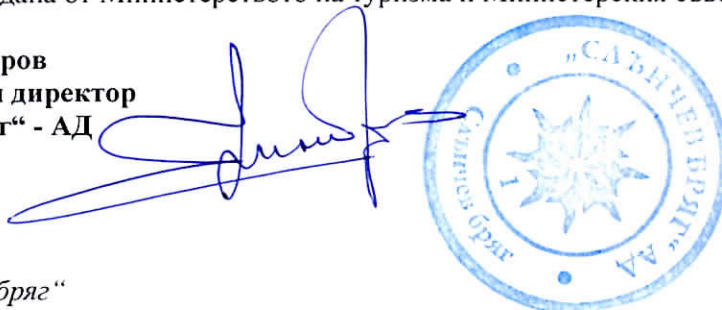
1. Генерирането на приходи от предоставяне на услуги по поддръжка на общата инфраструктура на територията на к. к. „Слънчев бряг“. Очакванията са, че този вид приходи могат да бъдат отново основно перо в отчета за всеобхватния доход на дружеството, в случай че бъде разрешен конфликтът относно начина на заплащане на таксите за поддръжка. При условие че инфраструктурата на к. к. „Слънчев бряг“ все още е част от активите на дружеството, в дългосрочен аспект размерът на приходите, генерирани от тази дейност, ще зависи от развитието на туристическия комплекс като цяло, в т.ч. от броя и размера на туристическите обекти на територията му, както и от атрактивността и конкурентоспособността му спрямо другите курортни комплекси на българското Черноморие.

2. Един специфичен риск произтича от сегашната структура на активите. След продажбата на активите от електроразпределителната дейност, в счетоводния баланс на дружеството с най-голям дял от ДМА остават ВиК съоръженията. Друга част от наличните дълготрайни активи включват алеи, пътища, сгради и земи. В тази връзка всяко намаление на продажната цена на някоя група от тези активи може да окаже негативно влияние върху състоянието на дружеството. В същото време амортизацията на тези активи е в много висок размер и е една от основните причини за загубите, които дружеството ежегодно реализира.

3. Особенности съществуват и в дейността, свързана с производството и продажбата на фотоволтаична ел. енергия. Електрическата енергия, която дружеството произвежда, се закупува от „ЕВН България Електроснабдяване“ - АД. Договорът с електроразпределителното дружество е сключен на 16 февруари 2010 г. и е със срок на действие 25 години.

Поради това, че дружество е с над 50 % държавно участие в капитала не могат да бъдат предоставени по-подробни данни за основните тенденции в неговата дейност и съответно прогнозна финансова информация. Развитието на дружеството зависи основно от политиката, възприемана и провеждана от Министерството на туризма и Министерския съвет.

Златко Димитров  
Изпълнителен директор  
„Слънчев бряг“ - АД



18 юли 2016 г.  
к. к. „Слънчев бряг“