

АНАЛИЗ НА ДЕЙНОСТТА

през шестмесечието на 2018 г. на

„Слънчев бряг” – АД

19 юли 2018 г.

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 обращаемост, 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 2018 г. в сравнение със съпоставимия период на предходната 2017 г.

Показатели	30.06.2018	31.12.2017
Обща ликвидност/платежоспособност/	0,88	0.65
Бърза ликвидност	0,88	0.64
Абсолютна ликвидност	0,38	0.21

Към 30 юни 2018 г. трите наблюдавани показатели – „платежоспособност“, „бърза ликвидност“ и „абсолютна ликвидност“ се увеличават спрямо 31 декември 2017 г. Най-силно влияние върху стойността на показателите оказва намалението на размера на текущите пасиви от 4,318 хил. лв. към 31 декември 2017 г. на 4,052 хил. лв. към 30 юни 2018 г. или с 266 хил. лв., както и увеличението на текущите активи от 2,787 хил. лв. към 31.12.2017 на 3,569 хил. лв. към 30.06.2018г. или със 782 хил. лв.

При анализа на паричния поток на дружеството за шестмесечието на 2018 г. се установява, че нетният паричен поток от основна дейност е положителна величина в размер на 262 хил. лв. Нетният паричен поток от инвестиционна дейност е също положителна величина в общ размер на 704 хил. лв. Паричният поток от финансова дейност е отрицателна величина в размер на 320 хил. лв. и е формирана основно от изплащане на разходи за лихви и банкови такси и дължима главница в размер на 300 хил. лв. относно усвояния през 2016г. банков кредит от „ЮРОБАНК БЪЛГАРИЯ“ АД в размер на 1,500 хил. лв.

Както и в последните няколко години, през 2018 г. дружеството разчита основно на следните източници за своевременно покриване на текущите си задължения:

(а) Вътрешни източници:

- Парични потоци, генерирани от наеми и достъп ползване на инфраструктура, 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	30.06.2018	31.12.2017
Капитал (хил. лв.)	43,748	42,770
Задължнялост (хил. лв.)	4,352	4,918
Коефициент на обща задължнялост	0.099	0.115

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 2018 г. коефициентът на обща задължнялост се намалю до 0.099. Положително влияние върху този показател оказва намалението на пасивите, увеличението на текущите активи и най-вече реализираният положителен резултат в размер на 978 хил. лв.

Към 30 юни 2018 г. финансовият резултат на дружеството е печалба в размер на 978 хил. лв. или с 986 хил. лв. в повече в сравнение със съпоставимия период на 2017 г. когато загубата е възлизала на 8 хил. лв. Най-съществено влияние върху този положителен резултат оказва значителното увеличение на размера на отчетените приходи от реализирани продажби на недвижими имоти.

Реализирането на положителни парични потоци и нетни приходи води до стабилизиране на финансовата автономност на дружеството и за да се задържи този процес е необходимо то да продължи 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.

Основните приходи, които реализира дружеството през шестмесечието на 2018 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 и достъп ползване на инфраструктура и ползване на транспортна инфраструктура. Техният общ размер, реализиран към 30 юни 2018 г. е в размер на 921 хил. лв. За същия период на 2017 г. реализираните приходи от тези услуги са в размер на 797 хил. лв. или към 30 юни 2018 г. този вид приходи са се увеличили със 124 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 шестмесечието на 2018 г. приходите от тази дейност възлизат на 40 хил. лв. като спрямо сравнимия период на 2017 г. са се намалили с 3 хил. лв.

Приходите по продажба на дълготрайни активи през шестмесечието на 2018 г., включват продажба на недвижими имоти в размер на 1,484 хил. лв. Балансовата стойност на продадените имоти е в размер на 5 хил. лв., в резултат, от което е формирана печалба за 1,479 хил. лв. През съпоставимия период на 2017 г. реализираните приходи от продажби на дълготрайни активи е нетно в размер на 540 хил. лв.

Реализираните други приходи към шестмесечието на 2018 г. са в размер на 95 хил. лв. За сравнение към 30 юни 2017 г., другите приходи са в размер на 69 хил. лв., като увеличението е в размер на 26 хил. лв.

И през 2018 г. основната дейност на „Слънчев бряг“ АД е поддържането на общата инфраструктура на територията на к.к. Слънчев бряг. Тази дейност се състои в поддържане на алеи и пътища, ВиК и канализационни услуги, озеленяване, охрана, обща реклама и др. Начина на осъществяване на тези дейности и качественото им извършване са от ключово значение за функционирането и оперирането на отделните туристически обекти, намиращи се в к.к.Слънчев бряг.

До края на 2008 година „Слънчев бряг“ АД е извършвало услугите по поддръжка на общата инфраструктура на територията на к. к. Слънчев бряг съгласно договори със собственици на туристически обекти на територията на комплекса, като цената на услугата се е определяла на база РЗП на съответния обект. От началото на 2009 година обаче собствениците на туристическите обекти са отказали да заплащат такса за поддръжката на инфраструктурата в курорта и по тази причина е било сключено споразумение между „Слънчев бряг“ АД и Община Несебър за поемане от страна на общината на разходите за улично и алеино осветление на територията на к. к. Слънчев бряг, както и на разходите за охрана през летния сезон на 2009 година.

От началото на 2010 година заплащането на услугите по поддръжката на общата инфраструктура в к. к. Слънчев бряг е било възобновено от страна на част от собствениците на туристически обекти в комплекса на база подписани споразумения. Споразуменията включват задължение за инфраструктурна такса за 2008, 2009, 2010 и съвсем малка част за 2011 година. В резултат на това в дружеството са отчетени нетни приходи от инфраструктурни такси в размер на 382 хил. лв. през 2010 година и 315 хил. лв. през 2011 година.

През 2011 година „Слънчев бряг“ АД е отправило покана към всички собственици на обекти в к. к. Слънчев бряг да подпишат споразумение на база План-сметка, подготвена от дружеството за поддръжка на инфраструктурата и направените от него разходи. Всички собственици са получили официални писма за дължимите суми според разгънатата застроена площ на своите имоти в курорта. Отговор и действия не са последвали от страна на собствениците.

Отново се възражда конфликтът относно заплащането на инфраструктурната такса, като чрез организирани протести хотелиери, представлявани от Управителния съвет на Съюза на собствениците в комплекса са изразили своето недоволство от задължението да плащат такса за обслужване на инфраструктурата, въпреки договорните им задължения по сключените от тях приватизационни договори.

Предложението на Съвета на директорите на „Слънчев бряг“ АД е таксата да се облага върху квадратни метри РЗП и да се изисква от всички, опериращи на територията на комплекса, а не каквато е била практиката до тогава само от приватизираните хотели, с цел таксата да бъде по-справедливо разпределена.

Дружеството е правило и предложения за нормативна регулация на правния статут и управлението на националните курорти, като е предлагало на сформирания със Заповед №Т-РД-16-60/30.01.2015г. на Министъра на туризма работна група, да се дефинират много ясно отговорностите и ангажиментите на държавата, местната власт и стопаните на националните курорти, както и на потребителите на туристически продукти. Евентуално в нормативния акт да се предвиди оповестяване на задължителни Общи условия за съответния курорт, с които да се

определят основните права и задължения на собственика на инфраструктурата и потенциалните клиенти, както и да се предвиди предоставянето на задължителен обем информация, на базата, на която клиентът да може да направи информиран избор при решението си за реализирането на дадена сделка. Наличието на подобни регламенти ще регулира и регламентира отношенията между собственици и ползватели/клиенти на инфраструктурата и така по-ефективно ще може да се претендира изпълнението на задълженията по тези регламенти или общи условия, включително и ще направи възможно уреждането на финансовите отношения между участниците. Цел на нормативния акт да бъде и вменияване в задължение на общините да приемат съответните наредби по чл. 69 от ЗУТ за селищните образувания с национално значение, така че да създадат правна регулация на благоустройствените мероприятия и озеленяването. Да се предложи редуциране или освобождаване на инвеститорите от заплащане на таксите по съответните общински наредби за определяне и администрирането на местните такси и цени на услуги на територията на съответната община, по отношение на лицата, които са изготвили проекти и ще изграждат елементи на техническата инфраструктура в съответния национален курорт.

Нормата на чл. 61г от ЗМДТ гласи, че приходите от туристическия данък се разходват за мероприятия по чл. 11, ал. 2 от Закона за туризма, като в приеманите от съответните общински съвети програми за развитие на туризма на територията на общината, да бъде заложено задължително разпределяне на някаква част (с определени минимални и максимални граници) от приходите от туристически данък в националните курорти да се инвестира в изграждане и поддържане на инфраструктурата, обслужваща туризма на територията на тези курорти, организиране на събития и мероприятия с местно и национално значение, които допринасят за развитието на туризма. Събраните средства да се изразходват единствено и само за доизграждане на необходимата техническа инфраструктура, разширение на вече изградената, както и за благоустройствени дейности в националния курорт.

Резултати от дейността

Показатели	За шестте месеца на 2018 хил. лв.	За шестте месеца на 2017 хил. лв.	Изменение	
			В сума	В процент
Приходи от продажби	2,588	1,476	1,112	175
Разходи за материали	(110)	(88)	22	125
Разходи за външни услуги	(496)	(458)	38	108
Разходи за персонала, в т. ч.:	(390)	(313)	77	125
Заплати	(333)	(267)	66	125
Осигуровки	(57)	(46)	11	124
Други разходи за дейността	(127)	(120)	7	106
EBITDA	1,465	497	968	
Амортизации	(493)	(479)	14	103
Оперативна загуба/печалба	972	18	954	5400
Приходи/(разходи) от курсови разлики, нетно	1	(3)	4	(33)
Приходи/(разходи)от лихви, нетно	9	(19)	28	
Други приходи/(разходи), нетно	(4)	(4)	-	100
Загуба от обичайна дейност	978	(8)	986	12225
Разходи за данъци	-	-		
Нетна загуба	978	(8)	986	12225

II. Анализ на търговската дейност.

1. Основни видове предоставяни услуги.

През шестмесечието на 2018 г. дружеството реализира приходи от услуги, в това число: приходи от наеми и достъп ползване на инфраструктура, ползване на 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 2018 г., както и през 2017 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.

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 2018 хил. лв.	За шестте месеца на 2017 хил. лв.	Изменение	
			в сума	в процент
Приходи от предоставени услуги	921	797	124	116
Приходи от продажба на ел. енергия	40	43	(3)	93
Приходи от продажба на пром. вода	53	27	26	196
Други приходи от дейността	1,574	609	965	258
Общо приходи от дейността	2,588	1,476	1,112	175

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. Особености съществуват и в дейността, свързана с производството и продажбата на фотоволтаична ел. енергия. Електрическата енергия, която дружеството произвежда, се изкупува от „ЕВН България Електроснабдяване” - АД. Договорът с електроразпределителното дружеството 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

19 юли 2018 г.
к. к. „Слънчев бряг“

