

АНАЛИЗ НА ДЕЙНОСТТА

през 2014 г. на

„Слънчев бряг” – АД

28 януари 2015 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 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 таблица отразяват стойността на основните показатели за ликвидността на дружеството за годината завършваща към 31 декември 2014 и сравнението им с предходната 2013 г.

Показатели	31.12.2014	31.12.2013
Обща ликвидност/платежоспособност/	0.59	0.54
Бърза ликвидност	0.59	0.53
Абсолютна ликвидност	0.16	0.13

Към 31 декември 2014 г. трите наблюдавани показатели – „платежоспособност“, „бърза ликвидност“ и „абсолютна ликвидност“ се увеличават спрямо 31 декември 2013 г. Най-силно влияние върху стойността на показателите оказва намалението на текущите пасиви на дружеството от 4,121 хил. лв. в началото на годината до 3,953 хил. лв. в нейния край, което в стойностно изражение е 168 хил. лв. Положително влияние върху показателите оказва и увеличението на текущите активи от 2,233 хил. лв. на 31 декември 2013 г. до 2,352 хил. лв. на 31 декември 2014 г. или в размер на 119 хил. лв.

При анализа на паричния поток на дружеството за 2014 г. се установява, че нетният паричен поток от основна дейност е отрицателна величина в размер на 1,971 хил. лв., което се дължи на по-големия размер на извършените плащания към търговски контрагенти и персонал с общ размер 4,737 хил. лв. в сравнение с паричните постъпления от клиенти и други парични постъпления в размер на 2,766 хил. лв. Нетният паричен поток от инвестиционна дейност е положителна величина в общ размер на 2,083 хил. лв., което е една от основните причини за увеличението на наличните парични средства към 31 декември 2014 г. в сравнение с 31 декември 2013 г. Причините за увеличението се дължат на извършени продажби на дълготрайни активи на дружеството. Паричният поток от финансова дейност също е положителна величина в размер на 3 хил. лв. в резултат на получени лихви по спечелени съдебни дела от дружеството.

Към 31 декември 2014 г. размерът на текущите пасиви на дружеството е по-голям в сравнение с този на текущите активи с 1,601 хил. лв. За сравнение към 31 декември 2013 г. недостигът е бил в размер на 1,888 хил. лв. Въпреки регистрираното намаление на недостига с 310 хил. лв., тези данни следва да се приемат като обезпокоителни и да се търсят мерки за спиране на тази неблагоприятна тенденция.

Както и в последните няколко години, през 2014 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 от 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	31.12.2014	31.12.2013
Капитал (хил. лв.)	46,591	47,464
Задлъжнялост (хил. лв.)	4,400	5,554
Коефициент на обща задлъжнялост	0.094	0.117

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 31 декември 2014 г. коефициентът на обща задлъжнялост намалява до 0,094. Положително влияние върху този показател оказва намалението на пасивите и намалението на реализираната загуба през 2014 г.

Към 31 декември 2014 г. финансовият резултат на дружеството е загуба в размер на 873 хил. лв. Дружеството има дългосрочни задължения, които се състоят от разсрочени задължения към доставчици. Редно е да се отбележи, че към 31 декември 2014 г. дългосрочните задължения на дружеството са в размер на 447 хил. лв. или през разглеждания период, те са намалели със съществени 986 хил. лв.

В заключение, за да може да се стабилизира финансовата автономност на дружеството следва да бъде слрян 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 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.

В един продължителен период 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 2014 г. са приходи от предоставени услуги, приходи от продажби на ел. енергия и промишлена вода и от продажба на дълготрайни активи. Приходите от предоставени услуги се състоят от наеми, тротоарни такси, ползване на транспортна инфраструктура, оптична мрежа и други от подобно естество. Техният общ размер, реализиран през 2014 г. е 1,175 хил. лв. За същия период на 2013 г. реализираните приходи от тези услуги са в размер на 1,325 хил. лв. или към 31 декември 2014 г. този вид приходи са спаднали със 150 хил. лв. или 11 %.

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 2014 г. приходите от тази дейност възлизат на 79 хил. лв. като намаляват с 8 хил. лв. или 9 % спрямо сравнимата 2013 г. в следствие от намаления обем реализирани киловати, поради по-малкото слънчеви дни.

Приходите по продажба на дълготрайни активи през 2014 г., включват продажба на поземлени имоти и обекти в размер на 2,045 хил. лв. Балансовата стойност на продадените имоти е в размер на 167 хил. лв., в резултат, от което е формирана печалба в размер на 1,878 хил. лв. През съпоставимия период на 2013 г. печалбата от продажби на дълготрайни активи е в размер 1,312 хил. лв.

Към 31 декември 2014 г. дружеството е получило обезщетения в размер на 527 хил. лв. Най-съществената част от получените обезщетения представляват обезщетения по спечелено съдебно дело срещу „ВиК Бургас“ за ползването на водопроводната и канализационна мрежа на територията на к. к. „Слънчев бряг“ - изток, собственост на дружеството в размер на 512 хил. лв. През разглеждания период дружеството е отчело приходи от отписани задължения в размер на 126 хил. лв., както и други приходи за 28 хил. лв., състоящи се от възстановени такси за ползване на електрическата мрежа в комплекса.

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 възникналият 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 2014 г. 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.

Резултати от дейността

Показатели	Годината, завършваща към 31.12 2014 хил. лв.	Годината, завършваща към 31.12 2013 хил. лв.	Изменение	
			В сума	В процент
Приходи от дейността	3,850	2,889	961	133
Разходи за материали	(249)	(260)	11	96
Разходи за външни услуги	(852)	(1,242)	390	69
Разходи за персонала, в т. ч.:	(610)	(518)	(92)	118
Заплати	(501)	(439)	(62)	114
Осигуровки	(109)	(79)	(30)	138
Други разходи за дейността	(1,108)	(303)	(805)	366
ЕВИТДА	1,031	566	465	182
Амортизации	(1,925)	(1,891)	(34)	102
Оперативна загуба	(894)	(1,325)	431	66
Приходи/(разходи) от лихви, нетно	15	(396)	411	-
Приходи/(разходи) от курсови разлики, нетно	13	57	(44)	23
Други приходи/(разходи), нетно	(7)	(4)	(3)	175
Загуба от дейността	(873)	(1,668)	795	52
Разходи за данъци	-	-	-	-
Нетна загуба за периода	(873)	(1,668)	795	52

II. Анализ на търговската дейност.

1. Основни видове предоставяни услуги.

През 2014 г. дружеството реализира приходи от услуги, в това число: наеми, тротоарни такси 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 продажби на дълготрайни активи и от обезщетения по спечелени от дружеството съдебни дела и отписани задължения. Въпреки че основната дейност на дружеството е свързано с поддържане на общата инфраструктура в комплекса през 2014 г. и 2013 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 приходи по видове дейности.

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

Структура и динамика на продажбите	Годината, завършваща към 31.12 2014	Годината, завършваща към 31.12 2013	Изменение	
	хил. лв.	хил. лв.	в сума	в процент
Приходи от предоставени услуги	1,175	1,325	(150)	89
Приходи от продажба на ел. енергия	79	87	(8)	91
Приходи от продажба на промишлена вода	37	60	(23)	62
Други приходи от дейността	2,559	1,417	1,142	181
Общо приходи от дейността	3,850	2,889	961	133

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 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 икономиката, енергетиката и туризма и Министерския съвет.

Златко Димитров
Изпълнителен директор
„Слънчев бряг“ - АД

28 януари 2015 г.
к. к. „Слънчев бряг“

