

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

Показатели	31.12.2015	31.12.2014
Обща ликвидност/платежоспособност/	0.51	0.59
Бърза ликвидност	0.51	0.59
Абсолютна ликвидност	0.13	0.16

Към 31 декември 2015 г. трите наблюдавани показатели – „платежоспособност“, „бърза ликвидност“ и „абсолютна ликвидност“ се намаляват спрямо 31 декември 2014 г. Най-силно отрицателно влияние върху стойността на показателите оказва увеличението на текущите пасиви на дружеството от 3,953 хил. лв. в началото на годината до 4,706 хил. лв. в нейния край, което в стойностно изражение е 753 хил. лв.

При анализа на паричния поток на дружеството за 2015 г. се установява, че нетният паричен поток от основна дейност е отрицателна величина в размер на 571 хил. лв., което се дължи на по-големия размер на извършените плащания към търговски контрагенти и персонал с общ размер 2,771 хил. лв. в сравнение с паричните постъпления от клиенти и други парични постъпления в размер на 2,200 хил. лв. Нетният паричен поток от инвестиционна дейност е положителна величина в общ размер на 519 хил. лв., което спрямо предходната година е намалял с 1,564 хил. лв. Паричният поток от финансова дейност е отрицателна величина в размер на 11 хил. лв. в резултат на начислени лихви по извънсъдебни споразумения.

Към 31 декември 2015 г. размерът на текущите пасиви на дружеството е по-голям в сравнение с този на текущите активи с 2,312 хил. лв. За сравнение към 31 декември 2014 г. недостигът е бил в размер на 1,601 хил. лв. След регистрираното увеличение на недостига с 711 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 2015 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	31.12.2015	31.12.2014
Капитал (хил. лв.)	44,374	46,591
Задлъжнялост (хил. лв.)	4,706	4,400
Коефициент на обща задлъжнялост	0.106	0.094

През последните няколко години се наблюдава тенденция на намаляване или запазване на съотношението 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 2015 г. коефициентът на обща задлъжнялост се увеличава с несъществено до 0,012. Отрицателно влияние върху този показател оказва увеличаване на пасивите и на реализираната загуба през 2015 г.

Към 31 декември 2015 г. финансовият резултат на дружеството е загуба в размер на 2,217 хил. лв. Дружеството няма дългосрочни задължения през отчетната 2015 г., които през 2014г. се състоят от разсрочени задължения към доставчици в размер на 447 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 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 2015 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 2015 г. е 1,177 хил. лв. За същия период на 2014 г. реализираните приходи от тези услуги са в размер на 1,175 хил. лв. или към 31 декември 2015 г. този вид приходи са се увеличили с 2 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 2015 г. приходите от тази дейност възлизат на 81 хил. лв. като се увеличават с 2 хил. лв. спрямо сравнимата 2014 г. в следствие от увеличения обем реализирани киловати, поради по-голям размер слънчеви дни.

Приходите по продажба на дълготрайни активи през 2015 г., включват продажба на поземлени имоти и обекти в размер на 939 хил. лв. Балансовата стойност на продадените имоти е в размер на 531 хил. лв., в резултат, от което е формирана печалба в размер на 408 хил. лв. През съпоставимия период на 2014 г. печалбата от продажби на дълготрайни активи е в размер 1,878 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 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 2015 хил. лв.	Годината, завършваща към 31.12 2014 хил. лв.	Изменение	
			В сума	В процент
<b>Приходи от дейността</b>	<b>1,847</b>	<b>3,850</b>	<b>(2,003)</b>	<b>48</b>
Разходи за материали	(274)	(249)	25	110
Разходи за външни услуги	(1,235)	(852)	383	145
Разходи за персонала, в т. ч.:	(649)	(610)	39	106
Заплати	(551)	(501)	50	110
Осигуровки	(98)	(109)	(11)	90
Други разходи за дейността	(243)	(1,108)	(865)	22
<b>EBITDA</b>	<b>(554)</b>	<b>1,031</b>	<b>(1,585)</b>	<b>85</b>
Амортизации	(1,548)	(1,925)	(377)	80
<b>Оперативна загуба</b>	<b>(2,102)</b>	<b>(894)</b>	<b>(1,208)</b>	<b>235</b>
Приходи/(разходи) от лихви, нетно	(104)	15	(119)	-
Приходи/(разходи) от курсови разлики, нетно	1	13	(12)	8
Други приходи/(разходи), нетно	(12)	(7)	(5)	171
<b>Загуба от дейността</b>	<b>(2,217)</b>	<b>(873)</b>	<b>(1,344)</b>	<b>254</b>
Разходи за данъци	-	-	-	-
<b>Нетна загуба за периода</b>	<b>(2,217)</b>	<b>(873)</b>	<b>(1,344)</b>	<b>254</b>

## II. Анализ на търговската дейност.

## 1. Основни видове предоставяни услуги.

През 2015 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 2015 г. и 2014 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 2015	Годината, завършваща към 31.12 2014	Изменение	
	хил. лв.	хил. лв.	в сума	в процент
Приходи от предоставени услуги	1,177	1,175	2	100
Приходи от продажба на ел. енергия	81	79	2	103
Приходи от продажба на промишлена вода	70	37	33	189
Други приходи от дейността	519	2,559	(2,040)	20
<b>Общо приходи от дейността</b>	<b>1,847</b>	<b>3,850</b>	<b>(2,003)</b>	<b>48</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 зми. 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 с 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

9 февруари 2016 г.  
к. к. „Слънчев бряг“