



“Слънчев бряг” АД

ЕИК 812020577

п.к. 8240, к.к. Слънчев бряг
Тел.: (0554) 22510, 22429, 22439

e-mail: info@sunnybeachbg.net
факс: (0554) 22524, 22510

АНАЛИЗ НА ДЕЙНОСТТА

през шестмесечието на 2019 г. на

„Слънчев бряг” АД

19 юли 2019 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 2019 г. в сравнение със съпоставимия период на предходната 2018 г.

Показатели	30.06.2019	31.12.2018
Обща ликвидност/платежоспособност/	0,89	0.65
Бърза ликвидност	0,88	0.64
Абсолютна ликвидност	0,52	0.21

Към 30 юни 2019 г. и трите наблюдавани показатели -- „платежоспособност“, „бърза ликвидност“ и „абсолютна ликвидност“ се увеличават спрямо 31 декември 2018 г. Най-силно влияние върху стойността на показателите оказва увеличението на текущите активи, свързани с извършения превод от страна на ВиК ЕАД Бургас в хода на изпълнителното производство (изп. дело № 221/2019 по описа на ЧСИ рег. № 703), образувано въз основа на изпълнителен лист по Решение № 450/15.01.2019 г. на Бургаския окръжен съд във връзка с приключило във втора въззивна инстанция т. д. 65/2019г. по описа на Бургаски Апелативен съд и постановено по него осъдително решение в полза на „Слънчев бряг“ АД в размер на 2 387 035 лева.

При анализа на паричния поток на дружеството за шестмесечието на 2019 г. се установява, че нетният паричен поток от основна дейност е положителна величина в размер на 2 547 хил. лв. Положителната величина е във връзка с преведената сума в размер на 2 387 035 лева от страна на ВиК ЕАД Бургас във връзка с приключило във втора въззивна инстанция т. д. 65/2019г. по описа на Бургаски Апелативен съд и постановено по него осъдително решение в полза на „Слънчев бряг“ АД. Нетният паричен поток от инвестиционна дейност е отрицателна величина в общ размер на 70 хил. лв. Паричният поток от финансова дейност е отрицателна величина в размер на 193 хил. лв. и е формирана основно от изплащане на главници по кредит, разходи за лихви и банкови такси относно усвояния през 2016г. банков кредит от „ЮРОБАНК БЪЛГАРИЯ“ АД в размер на 1,500 хил. лв.

Както и в последните няколко години, през 2019 г. дружеството разчита основно на следните източници за своевременно покриване на текущите си задължения:

(а) Вътрешни източници:

- Парични потоци, генерирани от наеми и цени за достъп и/или 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 в 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	30.06.2019	31.12.2018
Капитал (хил. лв.)	42,798	42,654
Задлъжнялост (хил. лв.)	6,011	4,102
Коефициент на обща задлъжнялост	0,140	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 2019 г. коефициентът на обща задлъжнялост се е увеличил до 0.025. Влияние върху този показател оказва реализираният положителен резултат.

Към 30 юни 2019 г. финансовият резултат на дружеството е печалба в размер на 144 хил. лв. или имаме намаление с 834 хил. лв. в сравнение със съпоставимия период на 2018 г. когато печалбата е възлизала на 978 хил. лв., вследствие на големия размер реализирани приходи от продажби на имоти – 1,479 хил. лв., като за съпоставимия период на 2019 година възлиза едва на 629 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.

Основните приходи, които реализира дружеството през шестмесечието на 2019 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 цени за достъп и/или ползване на инфраструктура и ползване на транспортна инфраструктура. Техният общ размер, реализиран към 30 юни 2019 г. е в размер на 1,071 хил. лв. За същия период на 2018 г. реализираните приходи от тези услуги са в размер на 921 хил. лв. или към 30 юни 2019г. този вид приходи са се увеличили със 150 хил. лв. Положително влияние оказва промяната в ЗДБРБ за 2019г., в който отпада задължението на „Слънчев бряг“ АД да отчислява вноски от реализираните наеми в приход на бюджета.

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 2019 г. приходите от тази дейност възлизат на 39 хил. лв. като спрямо сравнимия период на 2018 г. са се намалили с 1 хил. лв.

Приходите по продажба на дълготрайни активи през шестмесечието на 2019 г., включват продажба на недвижими имоти в размер на 637 хил. лв. Балансовата стойност на продадените имоти е в размер на 8 хил. лв., в резултат, от което е формирана печалба за 629 хил. лв. През съпоставимия период на 2018 г. реализираните приходи от продажби на дълготрайни активи е нетно в размер на 1,479 хил. лв. Предмет на продажба през 2019г. са сграда бивше общежитие Божур с идентификатор 51500.506.329.2, заедно с идеална част от дворното място, както и части от терени във връзка с влезли в сила ЧИ на ПУП, одобрени с решения на Общински съвет – Несебър.

Реализираните други приходи към 30 юни 2019 г. са в размер на 130 хил. лв. За сравнение към 30 юни 2018 г., другите приходи са в размер на 95 хил. лв., като увеличението е в размер на 35 хил. лв.

И през 2019 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 качествено им извършване са от ключово значение за функционирането и оперирането на отделните туристически обекти, намиращи се в к.к.Слънчев бряг.

По отношение постъпления от такси от трети лица за поддържане на инфраструктурата няма промяна на обстоятелствата. В исторически аспект, както и по-рано сме отчитали, данните са следните:

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 финасовите 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. 61т 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.

Съгласно чл.6, т.5 от Закона за туризма, в правомощията на министъра на туризма е да разработва съвместно с други държавни органи и да предлага на Министерския съвет проекти на нормативни актове за статута и управлението на националните курорти; Все още такава наредба (или друг нормативен акт) няма.

Резултати от дейността

Показатели	Шестте месеца на 2019	Шестте месеца на 2018	Изменение	
	хил. лв.	хил. лв.	В сума	В процент
Приходи от продажби	1,919	2,588	(669)	74
Разходи за материали	(105)	(110)	(5)	95
Разходи за външни услуги	(632)	(496)	136	127
Разходи за персонала, в т. ч.:	(406)	(390)	16	104
Заплати	(348)	(333)	15	105
Осигуровки	(58)	(57)	1	102
Други разходи за дейността	(137)	(127)	10	108
ЕВИТДА	639	1,465	(826)	
Амортизации	(485)	(493)	(8)	98
Оперативна загуба	154	972	(818)	
Приходи/(разходи) от курсови разлики, нетно	-	1	(1)	
Приходи/(разходи) от лихви, нетно	(7)	9	(16)	
Други приходи/(разходи), нетно	(3)	(4)	1	
Загуба/Печалба от обичайна дейност	144	978	(834)	15
Разходи за данъци		-		
Нетна загуба	144	978	(834)	15

II. Анализ на търговската дейност.

1. Основни видове предоставяни услуги.

През шестмесечието на 2019 г. дружеството реализира приходи от услуги, в това число: приходи от наеми и цени за предоставяне правото за достъп и/или ползване на инфраструктура, ползване на транспортна инфраструктура и други подобни. 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.

2. Основни пазари и приходи по видове дейности.

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

Структура и динамика на продажбите	Шестте месеца на 2019	Шестте месеца на 2018	Изменение	
	хил. лв.	хил. лв.	в сума	в процент
Приходи от предоставени услуги	1,071	921	150	116
Приходи от продажба на ел. енергия	39	40	(1)	98
Приходи от продажба на пром. вода	50	53	(3)	94
Други приходи от дейността	759	1,574	(815)	48
Общо приходи от дейността	1,919	2,588	(669)	74

III. Анализ на перспективите за развитие.

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

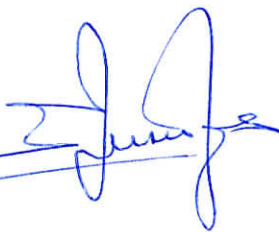
1. Генерирането на приходи от предоставяне на услуги по поддръжка на общата инфраструктура на територията на к. к. „Слънчев бряг“. Очакванията са, че този вид приходи могат да бъдат отново основно перо в отчета за всеобхватния доход на дружеството, в случай че бъде разрешен конфликтът относно начина на заплащане на таксите за поддръжка. В дългосрочен аспект размерът на приходите, генерирани от тази дейност, ще зависи от регулацията на статута и управлението на националните курорти и 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 туризма и Министерския съвет.

Златко Димитров
Изпълнителен директор
„Слънчев бряг“ - АД



19 юли 2019 г.
к. к. „Слънчев бряг“

