



“Слънчев бряг” АД ЕИК 812020577

п.к. 8420, к.к. Слънчев бряг
Тел.: (0554) 22510, 22429, 22439

e-mail: director@sunnybeach-bg.com
Факс: (0554) 22524, 22510

АНАЛИЗ НА ДЕЙНОСТТА

през 2019 г. на

„Слънчев бряг” – АД

27 февруари 2020 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 таблица отразяват стойността на основните показатели за ликвидността на дружеството за годината завършваща към 31 декември 2019 и сравнението им с предходната 2018 г.

Показатели	31.12.2019	31.12.2018
Обща ликвидност/платежоспособност/	0,73	0.68
Бърза ликвидност	0,73	0.68
Абсолютна ликвидност	0,28	0.18

Към 31 декември 2019 г. трите наблюдавани показатели – „платежоспособност“, „бърза ликвидност“ и „абсолютна ликвидност“ се завишават спрямо 31 декември 2018 г. Най-силно влияние върху стойността на показателите оказва увеличението на текущите активи от 2,603 хил. лв. към 31 декември 2018 г. на 3,451 хил. лв. към 31 декември 2019 г. или с 848 хил. лв. увеличение.

При анализа на паричния поток на дружеството за 2019 г. се установява, че нетният паричен поток от основна дейност е положителна величина в размер на 757 хил. лв. Нетният паричен поток от инвестиционна дейност е положителна величина в общ размер на 238 хил. лв. Паричният поток от финансова дейност е отрицателна величина в размер на 320 хил. лв. и е формирана основно от погасяването на дължими вноски по банков кредит от „ЮРОБАНК БЪЛГАРИЯ“ АД усвоен през 2016г. 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 достъп 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	31.12.2019	31.12.2018
Капитал (хил. лв.)	42,111	42,654
Задлъжнялост (хил. лв.)	4,732	4,102
Коефициент на обща задлъжнялост	0.112	0.096

През последните няколко години се наблюдаваше тенденция на намаляване или запазване на съотношението на капитала/нетните активи на дружеството. Основната причина за това беше отрицателните финансови резултати, които то реализира през последните няколко годишни отчетни периода. Към 31 декември 2019 г. коефициентът на обща задлъжнялост се е увеличил с до 0,016. Отрицателно влияние върху този показател оказва увеличението на реализираната загуба през 2019 г. спрямо 2018 г.

Към 31 декември 2019 г. финансовият резултат на дружеството е загуба в размер на 543 хил. лв. Дружеството има дългосрочни задължения през отчетната 2018 г. в размер на 300 хил. лв., които представляват задължения към Юробанк България АД съгласно подписан договор за банков кредит в размер на 1,500 хил. лв., като през 2018 г. са погасени 300 хил. лв. съгласно погасителен план. Към 31 декември 2019 г. дружеството има дългосрочни задължения в размер на 11 хил. лв. във връзка с новозакупен автомобил на разсрочено плащане.

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.

Основните приходи, които реализира дружеството през 2019 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 и достъп ползване на транспортна инфраструктура и други от подобно естество. Техният общ размер, реализиран през 2019 г. е 1,899 хил. лв. За същия период на 2018 г. реализираните приходи от тези услуги са в размер на 1,386 хил. лв. или към 31 декември 2018 г. този вид приходи са се увеличили със 513 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 2019 г. приходите от тази дейност възлизат на 76 хил. лв. като са се намалили с 2 хил. лв. спрямо сравнимата 2018 г. в следствие от намаленият обем реализирани киловати.

Увеличението на обема реализирани приходи от продажба на промишлена вода е в резултат на увеличението на употребените кубичи вода през 2019 година.

Приходите по продажба на дълготрайни активи през 2019 г., включват продажба на поземлени имоти и обекти в размер на 1,407 хил. лв. Балансовата стойност на продадените имоти е в размер на 11 хил. лв., в резултат, от което е формирана печалба в размер на 1,396 хил. лв. През съпоставимия период на 2018 г. печалбата от продажби на дълготрайни активи е в размер 1,479 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 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.

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 вменяване 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.

Резултати от дейността

Показатели	Годината, завършваща към 31.12 2019 хил. лв.	Годината, завършваща към 31.12 2018 хил. лв.	Изменение	
			В сума	В процент
Приходи от дейността	3,694	3,761	(67)	98
Разходи за материали	(250)	(217)	33	115
Разходи за външни услуги	(1,348)	(1,301)	47	104
Разходи за персонала, в т. ч.:	(913)	(890)	23	103
Заплати	(783)	(763)	20	103
Осигуровки	(130)	(127)	3	102
Други разходи за дейността	(742)	(479)	263	155
EBITDA	441	874	(433)	
Амортизации	(970)	(983)	(13)	99
Оперативна загуба	(529)	(109)	(420)	485
Приходи/(разходи) от лихви, нетно	(9)	2	(11)	
Приходи/(разходи) от курсови разлики, нетно	-	1	(1)	
Други приходи/(разходи), нетно	(5)	(10)	5	
Загуба от дейността	(543)	(116)	(427)	468
Разходи за данъци		-		
Нетна загуба за периода	(543)	(116)	(427)	468

II. Анализ на търговската дейност

1. Основни видове предоставяни услуги.

През 2019 г. дружеството реализира приходи от услуги, в това число: наеми, достъп и ползване на инфраструктура и други. 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, като основно се касае за продажба на придаваеми по регулация терени, вследствие влезли в сила частични изменения на ПУП – ПР, одобрени с решения на Общински съвет – Несебър, а именно: продажба на 800/29151 кв.м. ид.ч. от поземлен имот на „Дин строй“ ЕООД, на 77,51 кв.м. и 67,34 кв.м. на „СИМС“ ООД, 165 кв.м. на „Авеню“ ЕООД, 45 кв.м. на ЕТ „Милен Белов“, 329 кв.м. и 109 кв.м. на „ТОП-99ДДГ“ ООД, 580 кв.м., 510 кв.м. и 1010 кв.м. на „Синергон хотели“ АД и 43 кв.м. на „Цвети 90“ ООД. Единствения друг вид актив е продажбата на сграда с идентификатор 51500.506.329.2 по КККР на гр. Несебър, к.к. Слънчев бряг – запад, бивше общежитие „Божур“, застроена площ 480 кв.м, брой етажи: 2, заедно с 1044/1347 кв.м. идеални части от поземлен имот с идентификатор 51500.506.329. Сделката е сключена след проведен публичен търг с явно наддаване, въз основа на Решение № 12.3.2018 от 09.03.2018г. и Решение № 8.8.2018 от 25.05.2018г. СД на „Слънчев бряг“ АД. Продажната цена на сградата е 366 840 лева, а на земята - 96 000 лева без ДДС или обща цена на имота: 482 040 лв.

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 2019 хил. лв.	Годината, завършваща към 31.12 2018 хил. лв.	Изменение	
			в сума	в процент
Приходи от предоставени услуги	1,899	1,386	513	137
Приходи от продажба на ел. енергия	76	78	(2)	97
Приходи от продажба на промишлена вода	160	100	60	160
Други приходи от дейността	1,559	2,197	(638)	71
Общо приходи от дейността	3,694	3,761	(67)	98

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 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.

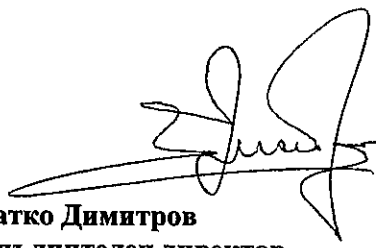
2. Един специфичен риск произтича от сегашната структура на активите. След продажбата на активите от електроразпределителната дейност, в счетоводния баланс на дружеството с най-голям дял от ДМА остават ВиК съоръженията. Друга част от наличните дълготрайни активи включват алеи, пътища, сгради и земи. 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

Слънчев бряг - АД

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



27 февруари 2020 г.
к. к. „Слънчев бряг“