



“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 първото тримесечие на 2020 г. на

„Слънчев бряг” – АД

21 април 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 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 таблицата отразяват стойността на основните коефициенти за ликвидността на дружеството за първото тримесечие на 2020 г. в сравнение със съпоставимия период на предходната 2019 г.

| Показатели | 31.03.2020 | 31.12.2019 |
|------------------------------------|------------|------------|
| Обща ликвидност/платежоспособност/ | 0,68 | 0.73 |
| Бърза ликвидност | 0,67 | 0.73 |
| Абсолютна ликвидност | 0,17 | 0.28 |

Към 31 март 2020 г. и двата наблюдавани показатели – „платежоспособност“ и „бърза ликвидност“ се намаляват спрямо 31 декември 2019 г. Най-силно влияние върху стойността на показателите оказва намалението на размера на текущите активи от 3,451 хил. лв. към 31 декември 2019 г. на 3,158 хил. лв. към 31 март 2020 г. или със 293 хил. лв

При анализа на паричния поток на дружеството за първото тримесечие на 2020 г. се установява, че нетният паричен поток от основна дейност е отрицателна величина в размер на 491 хил. лв. Нетният паричен поток от инвестиционна дейност е също отрицателна величина в общ размер на 36 хил. лв. Паричният поток от финансова дейност е отрицателна величина в размер на 4 хил. лв. и е формирана основно от изплащане на разходи за лихви и банкови такси относно усвоения през 2016г. банков кредит от „ЮРОБАНК БЪЛГАРИЯ“ АД в размер на 1,500 хил. лв.

Както и в последните няколко години, през 2020 г. дружеството разчита основно на следните източници за своевременно покриване на текущите си задължения:

(а) Вътрешни източници:

- Парични потоци, генерирани от наеми и цени на достъп и 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 като увеличение на

основния капитал на дружеството са малко вероятни и не ги е включило с бюджета си за годината. В условията на въведеното извънредно положение на територията на цялата страна от 13 март 2020 г., с Решение от 13.03.2020г. на Народното събрание, поради пандемията от разпространението на COVID-19, ръководството „Слънчев бряг“ АД ще разгледа възможностите за получаване на банков кредит, като част от антикризисния пакет на правителството, при засягане на туризма през сезон Лято 2020г. в националния курорт Слънчев бряг.

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 | 31.03.2020 | 31.12.2019 |
|---------------------------------|------------|------------|
| Капитал (хил. лв.) | 41,721 | 42,111 |
| Задлъжнялост (хил. лв.) | 4,684 | 4,732 |
| Коефициент на обща задлъжнялост | 0,112 | 0.112 |

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 март 2020 г. коефициентът на обща задлъжнялост не се е променил спрямо 31 декември 2019 г. Положително влияние върху този показател оказва намалението на пасивите.

Към 31 март 2020 г. финансовият резултат на дружеството е загуба в размер на 390 хил. лв. при реализирана печалба за съпоставимия период на 2019 г. когато резултата е печалба в размер на 293 хил. лв. Това е в следствие, че през отчетния период на 2020 година не са реализирани приходи от продажба на имоти, а за съпоставимия период на 2019 година са отчетени приходи от тези продажби в размер 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 първото тримесечие на 2020 г. са приходи от предоставени услуги и приходи от продажби на ел. енергия. Приходите от предоставени услуги се състоят от наеми и достъп до инфраструктура и ползване на транспортна инфраструктура. Техният общ размер, реализиран към 31 март 2020 г. е в размер на 295 хил. лв. За същия период на 2019 г. реализираните приходи от тези услуги са в размер на

267 хил. лв. или към 31 март 2020 г. този вид приходи са се увеличили с 28 хил. лв. Положително влияние оказва промяната в наемната цена, която се преизчислява на база отчетеният инфлационен индекс за страната.

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 първото тримесечие на 2020 г. приходите от тази дейност възлизат на 11 хил. лв. като спрямо сравнимия период на 2019 г. са се намалили с 1 хил. лв.

Приходи по продажба на дълготрайни активи през първото тримесечие на 2020 г., не са отчетени. През съпоставимия период на 2019 г. реализираните приходи от продажби на дълготрайни активи е нетно в размер на 629 хил. лв.

И през 2020 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.

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.

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.

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.

Във връзка с писмо изх.№ Т-26-00-2/09.01.2020г. на Министерство на туризма за сформирание на състав на междуведомствена работна група за разработване на наредба за националните курорти, разчитаме, че в близко бъдеще ще се регламентират отношенията между собственици и ползватели/клиенти на инфраструктурата.

Резултати от дейността

| Показатели | Трите | Трите | Изменение | |
|---|-------------------------------|-------------------------------|--------------|--------------|
| | месеца на 2020 хил. лв. | месеца на 2019 хил. лв. | В сума | В процент |
| Приходи от продажби | 306 | 960 | (654) | 32 |
| Разходи за материали | (40) | (41) | (1) | 98 |
| Разходи за външни услуги | (154) | (138) | 16 | 112 |
| Разходи за персонала, в т. ч.: | (201) | (192) | 9 | 105 |
| Заплати | (172) | (165) | 7 | 104 |
| Осигуровки | (29) | (27) | 2 | 107 |
| Други разходи за дейността | (52) | (47) | 5 | 111 |
| ЕВИГДА | (141) | 542 | (683) | |
| Амортизации | (247) | (244) | 3 | 101 |
| Оперативна загуба | (388) | 298 | (686) | |
| Приходи/(разходи) от курсови разлики, нетно | 1 | 1 | - | |
| Приходи/(разходи) от лихви, нетно | (2) | (4) | 2 | |
| Други приходи/(разходи), нетно | (1) | (2) | 1 | |
| Загуба от обичайна дейност | (390) | 293 | (683) | (133) |
| Разходи за данъци | | - | | |
| Нетна загуба | (390) | 293 | (683) | (133) |

II. Анализ на търговската дейност.

1. Основни видове предоставяни услуги.

През първото тримесечие на 2020 г. дружеството реализира приходи от услуги, в това число: приходи от наеми и достъп 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.

2. Основни пазари и приходи по видове дейности.

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

| Структура и динамика на продажбите | Трите | Трите | Изменение | |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------|-----------|
| | месеца на 2020 | месеца на 2019 | в сума | в процент |
| | хил. лв. | хил. лв. | | |
| Приходи от предоставени услуги | 295 | 267 | 28 | 110 |
| Приходи от продажба на ел. енергия | 11 | 12 | (1) | 92 |
| Други приходи от дейността | - | 681 | (681) | |
| Общо приходи от дейността | 306 | 960 | (654) | 32 |

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 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.

Нарушаването на обичайната икономическа дейност в Р България в резултат на COVID-19 може да повлияе неблагоприятно върху операциите на дружеството, в частност върху приходите от управление на активи за летен сезон 2020 година. Поради непредсказуемата динамика на COVID-19, на този етап практически е невъзможно да се направи надеждна преценка и измерване на потенциалния ефект на пандемията.

Икономическото и социалното влияние на пандемията, включително нейното въздействие върху туризма през сезон Лято 2020г. в националния курорт Слънчев бряг налага ръководството на „Слънчев бряг“ АД да направи всичко възможно, за да се противопоставят съобразно възможностите си на пандемията и на икономическите ѝ последици.

Неблагоприятната тенденция за туризма през настоящия сезон Лято 2020г. ще рефлектира и върху постъпленията от сезонни дейности, които дружеството ежегодно и обичайно предоставя. Очакванията са към значително редуциране на исканията от клиенти и респ. на договорите за сезонни права и услуги, които са основен приходоизточник за „Слънчев бряг“ АД.

Конкретни мерки, които биха имали въздействие върху кредитния риск за периода на пандемията през 2020г.:

1. Разсрочване на кредита по Договор за предоставяне на стандартен кредит без право на усвояване на погасените суми №100-1720/25.01.2016г. с „ЮРОБАНК БЪЛГАРИЯ“ АД, с една година и съответно падежи както следва: 21.05.2021г. – 60 000 лева, 21.06.2021г. – 120 000 лева и 21.07.2021г. – 120 000 лева.

2. Ограничаване на разходите за ремонт и поддържане на инфраструктурата, в т.ч. спиране на предвидените дейности по План - сметката за сезон 2020 г.

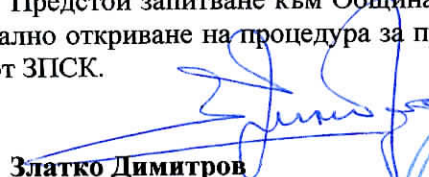
Минимализиране на разходите за поддържане и ремонт на инфраструктурата и осигуряване на безопасност в к.к. „Слънчев бряг“, като останат такива за покриване на вече изпълнени дейности или предстоящи аварийни ремонти и неотложни дейности, свързани с живота на активите.

3. Приоритетно да се работи по осигуряване на други приходи – продажба на активи, които не се ползват от дружеството и не са необходими за неговите дейности:

3.1. Активизиране на преписката за продажба на имота на бивш стол Балкан, представляващ поземлен имот с идентификатор 51500.506.493 по КККР на гр. Несебър, с площ 4 491 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за обект, комплекс за битови услуги, стар идентификатор №480102, кв.4801, УПИ II, с адрес на имота: гр. Несебър, к.к. Слънчев бряг – запад, ведно с построените в имота сгради с идентификатор 51500.506.493.1, със застроена площ 3 032 кв.м., брой етажи: 1, предназначение: сграда за търговия - Стол БАЛКАН (незавършен обект), сграда с идентификатор по КК 51500.506.493.2, със застроена площ 153 кв.м., брой етажи: 1, предназначение: складова база, склад и детска площадка с оборудване, изпълнена в южната част на имота, която начална тръжна цена е била обявена в размер на 704 300 лв. без ДДС.

Още през 2016г. са обявявани търгове за продажба на този имот, но поради липса на проявен интерес, имотът все още е актив на дружеството. През 2019г. към имота е проявен интерес от Община Несебър, с цел разширение на намиращото се в съседство Училище по туризъм.

Предстои запитване към Община Несебър за актуалността на искането понастоящем и евентуално откриване на процедура за продажба чрез електронен търг, по реда и условията на чл.3а от ЗПСК.


Златко Димитров
Изпълнителен директор
„Слънчев бряг“ - АД



21 април 2020 г.
к. к. „Слънчев бряг“

