

АНАЛИЗ НА ДЕЙНОСТТА

през първото тримесечие на 2015 г. на

„Слънчев бряг” – АД

23 април 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 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 първото тримесечие на 2015 г. в сравнение със съпоставимия период на предходната 2014 г.

Показатели	31.03.2015	31.12.2014
Обща ликвидност/платежоспособност/	0.63	0.59
Бърза ликвидност	0.62	0.59
Абсолютна ликвидност	0.18	0.16

Към 31 март 2015 г. трите наблюдавани показатели – „платежоспособност“, „бърза ликвидност“ и „абсолютна ликвидност“ се увеличават спрямо 31 декември 2014 г. Най-силно влияние върху стойността на показателите оказва увеличението на текущите активи от 2,352 хил. лв. към 31 декември 2014 г. на 2,441 хил. лв. към 31 март 2015 г. или с 89 хил. лв. Положително влияние върху показателите оказва и намалението на текущите пасиви на дружеството от 3,953 хил. лв. към 31 декември 2014 г. до 3,897 хил. лв. към 31 март 2015 г. или с 56 хил. лв.

При анализа на паричния поток на дружеството за първото тримесечие на 2015 г. се установява, че нетният паричен поток от основна дейност е отрицателна величина в размер на 303 хил. лв., което се дължи на по-големия размер на извършените плащания към доставчици и за заплати и осигуровки с общ размер 446 хил. лв. в сравнение с паричните постъпления от клиенти и други дебитори в размер на 143 хил. лв. Нетният паричен поток от инвестиционна дейност е положителна величина в общ размер на 351 хил. лв., което е една от основните причини за увеличението на наличните парични средства към 31 март 2015 г. в сравнение с 31 декември 2014 г. със сумата от 45 хил. лв. Причините за увеличението се дължат на извършени продажби на дълготрайни активи на дружеството. Паричният поток от финансова дейност е отрицателна величина в размер на 3 хил. лв. и е формирана основно от плащания на банкови такси и комисионни за извършени парични преводи.

Към 31 март 2015 г. размера на текущите пасиви на дружеството е по-голям в сравнение с този на текущите активи с 1,456 хил. лв. или с 63 %. Тези данни следва да се приемат като обезпокоителни и да се търсят мерки за спиране на тази неблагоприятна тенденция. За сравнение към 31 декември 2014 г. недостигът е бил в размер на 1,601 хил. лв. или към 31 март 2015 г. той е намалял със 145 хил. лв. - причина за подобряването на трите наблюдавани показатели посочени по-горе.

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 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	31.03.2015	31.12.2014
Капитал (хил. лв.)	46,070	46,591
Коефициент на обща задлъжнялост	0.094	0.099

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 2015 г. коефициентът на обща задлъжнялост спада до 0.094. Положително влияние върху този показател оказва намалението на пасивите и намалението на реализираната загуба към 31 март 2015 г.

Към 31 март 2015 г. финансовият резултат на дружеството е загуба в размер на 521 хил. лв. или със 196 хил. лв. по-малко в сравнение със съпоставимия период на 2014 г. когато загубата е възлизала на 717 хил. лв. Дружеството има и дългосрочни задължения, които 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, 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 2015 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, тротоарни такси, ползване на транспортна инфраструктура и оптична мрежа. Техният общ размер, реализиран към 31 март 2015 г. е 24 хил. лв. За същия период на 2014 г. реализираните приходи от тези услуги са в размер на 36 хил. лв. или към 31 март 2015 г. този вид приходи са спаднали с 12 хил. лв. или 67%.

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 2015 г. приходите от тази дейност възлизат на 11 хил. лв. като се увеличават с 2 хил. лв. или със 122 % спрямо сравнимия период на 2014 г. в следствие от промяна в цената на електрическата енергия.

Приходите по продажба на дълготрайни активи през първото тримесечие на 2015 г., включват продажба на недвижими имоти в размер на 429 хил. лв. Балансовата стойност на продадените имоти е в размер на 270 хил. лв., в резултат, от което е формирана печалба за 159 хил. лв. През съпоставимия период на 2014 г. няма реализирани продажби на дълготрайни активи.

Реализираните други приходи към 31 март 2015 г. в размер на 18 хил. лв. се състоят от предоставени вещни права. За сравнение към 31 март 2014 г., другите приходи са в размер на 8 хил. лв. и се състоят от застрахователни обезщетения. Увеличението на другите приходи е в размер на 10 хил. лв. или с 225 %.

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 2015 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	Трите месеца на 2015	Трите месеца на 2014	Изменение	
	хил. лв.	хил. лв.	В сума	В процент
Приходи от продажби	212	53	159	400
Разходи за материали	(50)	(39)	(11)	128
Разходи за външни услуги	(118)	(111)	(7)	106
Разходи за персонала, в т. ч.:	(135)	(127)	(8)	106
Заплати	(116)	(108)	(8)	106
Осигуровки	(19)	(19)	-	100
Други разходи за дейността	(34)	(36)	2	94
EBITDA	(125)	(260)	135	48
Амортизации	(396)	(456)	60	87
Оперативна загуба	(521)	(716)	195	73
Приходи/(разходи) от курсови разлики, нетно	3	(1)	4	-
Други приходи/(разходи), нетно	(3)	-	(3)	
Загуба от обичайна дейност	(521)	(717)	196	73
Разходи за данъци	-	-		
Нетна загуба	(521)	(717)	196	73

II. Анализ на търговската дейност.

1. Основни видове предоставяни услуги.

През първото тримесечие на 2015 г. дружеството реализира приходи от услуги, в това число: приходи от наеми, тротоарни такси, транспортна инфраструктура 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 печалба от продажба на дълготрайни активи и предоставени вещни права. Въпреки че основната дейност на дружеството е свързано с поддържане на общата инфраструктура в комплекса през първото тримесечие на 2015 г., както и през 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 пазари и приходи по видове дейности.

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

Структура и динамика на продажбите	Трите месеца на 2015	Трите месеца на 2014	Изменение	
	хил. лв.	хил. лв.	в сума	в процент
Приходи от предоставени услуги	22	30	(8)	73
Приходи от продажба на ел. енергия	11	9	2	122
Приходи от оптична мрежа	2	6	(4)	33
Други приходи от дейността	177	8	169	2213
Общо приходи от дейността	212	53	159	400

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 туризма и Министерския съвет.

Златко Димитров
Изпълнителен директор
„Слънчев бряг“ - АД



23 април 2015 г.
к. к. „Слънчев бряг“