

I. Анализ на финансовото състояние

Ликвидност

а) коефициенти на ликвидност

Към края на четвъртото тримесечие на 2011 г. коефициентите за ликвидност на „Слънчев бряг” АД, се подобряват, макар и незначително, спрямо края на третото тримесечие на 2011 г., с изключение на коефициента за абсолютна ликвидност, който остава непроменен през цялата 2011 г. Причина за по-добрите коефициенти на ликвидност към 31.12.2011 г. е обстоятелството, че текущите активи на компанията отбелязват по-малък спад през четвъртото тримесечие на 2011 г. спрямо текущите пасиви.

Намаляването на текущите активи на „Слънчев бряг” АД през отчетния период е свързано най-вече с намаляване размера на търговските вземания на Дружеството. Същевременно нарастват задълженията на дружеството към доставчици и клиенти във връзка с поддържането на общата инфраструктура, озеленяването и охраната в комплекса. Намаляват обаче задълженията на дружеството към свързани предприятия. Причина за това е отписването на дивидент в размер на 851 хил. лв., дължим към акционери на дружеството поради изтичане на 5 годишния давностен срок за изплащането му.

Таблицата по-долу отразява ликвидността на компанията в периода 31.12.2010 – 31.12.2011 г.

Коефициент	Към 31.12.2011	Към 30.09.2011	Към 30.06.2011	Към 31.03.2011	Към 31.12.2010
Обща ликвидност	0,91	0,90	0,91	0,93	0,98
Бърза ликвидност	0,88	0,86	0,90	0,92	0,97
Абсолютна ликвидност	0,28	0,28	0,28	0,28	0,28

б) вътрешни и външни източници на ликвидност

Към момента Дружеството може да разчита на следните източници за посрещане на ликвидните си нужди:

- Вътрешни източници:

- Парични потоци, генерирани от дейността по предоставяне на услуги по поддържане на общата инфраструктура на територията на к.к. Слънчев бряг.
- Парични потоци, генерирани от продажба на фотоволтаична енергия във връзка с изграждането на фотоволтаична централа в к.к. Слънчев бряг и пускането ѝ в експлоатация през м. февруари 2010 г.
- Парични потоци, генерирани от продажба на активи на Дружеството.
- Плащания по вече реализирани продажби с клаузи за разсрочено плащане на цената.

- Външни източници – практически не съществуват, тъй като Дружеството много трудно би могло да получи кредит, и също така не би имало възможност да осъществи увеличение на капитала.

Финансова автономност

Показател	Към 31.12.2011	Към 30.09.2011	Към 30.06.2011	Към 31.03.2011	Към 31.12.2010
Собствен капитал	53 970 хил.лв.	54 041 хил.лв.	54 589 хил.лв.	55 162 хил.лв.	55 827 хил.лв.
Коефициент за обща задлъжнялост	0,084	0,091	0,092	0,089	0,082

През последните няколко години се наблюдава тенденция на намаляване на собствения капитал на Дружеството. Основната причина за това са отрицателните нетни финансови резултати, които „Слънчев бряг” АД реализира през последните няколко годишни отчетни периода. През четвъртото тримесечие на 2011 г. финансовият резултат на Дружеството отново е загуба в размер на 71 хил.лв. Същевременно към 31.12.2011 г. задълженията на „Слънчев бряг” АД са намалели с 388 хил.лв., което е довело до леко подобряване коефициента за обща задлъжнялост спрямо края на третото тримесечие на 2011 г. Дружеството няма дългосрочни задължения.

Въпреки спада в собствения капитал, към момента размерът му е адекватен с дейността и задлъжнялостта на Дружеството.

Резултати от основна дейност. Рентабилност.

В периода 1997-2004 г. приходите на Дружеството бяха формирани до голяма степен от продажби на дълготрайни активи. От 2004 г. започна тенденция на спад на този вид приходи за Дружеството, като основните постъпления бяха генерирани от електроразпределителната дейност. В края на 2007 г. Дружеството продаде активите, свързани с електроразпределителната дейност, вследствие на което тя беше преустановена. Успоредно с това, „Слънчев бряг” АД прекрати и извършването на услуги по присъединяване на нови абонати към електроразпределителната мрежа – дейност, която също беше източник на оперативни приходи за дружеството в периода 2004-2007 г. От м. февруари 2010 г. Дружеството започна генерирането на приходи от продажба на фотоволтаична енергия във връзка с изграждането на фотоволтаична централа в комплекса и пускането ѝ в експлоатация. За периода 01.10.2011 – 31.12.2011 г. тези приходи възлизат на 9 904 лв. От началото на 2011 г. размерът им е 88 108 лв.

Понастоящем основната дейност на „Слънчев бряг” АД е поддържане на общата инфраструктура на територията на к.к. Слънчев бряг. Дружеството извършва тези услуги съгласно договори със собствениците на туристически обекти на територията на к.к. Слънчев бряг, като цената на услугата се определя на база РЗП на съответния обект. Тези услуги 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.

След като през 2009 г. възникна конфликт между „Слънчев бряг” АД и собствениците на туристическите обекти в комплекса, които отказаха да заплащат такса за поддръжката на инфраструктурата в курорта, Дружеството беше принудено да преустанови поддръжката на някои части от инфраструктурата до разрешаването на конфликта.

От началото на 2010 г. заплащането на услугите по поддръжка на общата инфраструктура в к.к. „Слънчев бряг” отново започна да се извършва от

собствениците на туристически обекти в комплекса до началото на второто тримесечие на 2011 г., когато конфликтът относно заплащането на инфраструктурната такса отново се възроди. В организирани протести хотелиерите, представлявани от Управителния съвет на Съюза на собствениците в комплекса изразиха недоволството си от задължението да плащат такса за обслужване на инфраструктурата. Събирането на тази такса, обаче, е задължение, вменено на Дружеството от държавата и ако то не го прави, ще бъде подведено под отговорност. От началото на месец юни започнаха да се водят преговори между „Слънчев бряг” АД и Съюза на собствениците на туристически обекти в комплекса за разрешаване на конфликта. Тъй като инфраструктурната такса е регламентирана от приватизационните договори, едно от предложенията на Съвета на директорите на Дружеството е, таксата да се облага върху квадратни метри РЗП и да се изисква от всички, опериращи на територията на комплекса, а не както досега само от приватизираните хотели, с цел таксата да бъде по-справедливо разпределена. Друго предложение на Дружеството предвижда законови промени, които да възстановят статута на Слънчев бряг - от селищно образование с национално значение в курортен комплекс. И при новите правила данък сгради и такса смет ще се плащат в община Несебър. Дружеството обаче предлага туристическият данък да се трансформира в държавен туристически данък. С него да се облагат всички обекти на територията на курорта, а събраните суми да се използват целево за поддръжка на инфраструктурата. Към настоящия момент преговорите между Дружеството и хотелиерите са замразени, без да е постигнато разрешение на конфликта.

За периода 01.01.2011 – 31.12.2011 г. приходите, които Дружеството е реализирало от поддръжката на общата инфраструктура и реклама в комплекса възлизат на 327 787 лв., като това са приходи, формирани от плащания само от една част от собствениците на туристически обекти в курортния комплекс.

Същевременно следва да се отбележи, че на 28.09.2007 г. на извънредно Общо събрание на акционерите на „Слънчев бряг” АД е взето решение за продажба на инфраструктурата на к. к. Слънчев бряг, собственост на Слънчев бряг АД, а именно ДМА - инфраструктура, включващи - общокомплексно озеленяване в това число тротоари, улици и алей, парково осветление, съоръженията с които се осъществява пропускателен режим, водопроводи, като продажбата на това имущество следва да бъде продадено в неговата цялост чрез една или повече разпоредителни сделки между Слънчев бряг АД и Община Несебър за цената не по-ниска от 38 056 140 лв. без ДДС, платима както следва: към момента на подписване на договорите за продажба на активи, Община Несебър заплаща 7 611 228 лв., която сума представлява дължимия данък добавена стойност, а сумата не по-малка от 38 056 140 лв. ще бъде платена на пет годишни равни вноски, начинаей от годината следваща годината на подписване на договорите.

Към настоящия момент, няма подписани договори за продажба на активи във връзка с гореописаното решение на ОСА на акционерите на Дружеството, така че очакванията са – и през настоящата 2012 г. Дружеството да продължи да отчита приходи във връзка с поддръжане на общата инфраструктура на територията на к.к. Слънчев бряг, в случай че бъде разрешен конфликтът относно начина на заплащане на предоставяните от Дружеството услуги.

В края на месец септември Върховна административна прокуратура излезе с резолюция по повод сигнали от страна на „Съюза на собствениците” в комплекса, с които те определиха въведените от ръководството на „Слънчев бряг” АД мерки за сигурност, контролен режим и транспортна схема в туристическия комплекс като

незаконосъобразни. Казусът беше разгледан от Окръжна прокуратура в Бургас, която извърши обстойна проверка на място и по документи. Преписката приключи с резолюция на 24.06.2011 г. Заклучението на Окръжна прокуратура-Бургас беше, че не са констатирани заявените в сигнала нарушения. Това решение беше обжалвано от „Съюза на собствениците” в Апелативна прокуратура Бургас. На 02.08.2011 г. АП действително отмени резолюцията на Окръжна прокуратура и върна преписката за допълнителни проверки с конкретни указания. Впоследствие ръководството на „Слънчев бряг” АД отнесе казуса до Върховната административна прокуратура. Така на 19.09.2011 г. ВАП се произнесе окончателно, като определи акта на АП – Бургас за незаконосъобразен, който следва да бъде отменен. Това категорично обори отправените от СНЦ “Съюз на собствениците” публични обвинения срещу управлението на „Слънчев бряг” АД.

Резултати от дейността (в хил. лв.)

В хиляди лева	2009	2010	2011
Приходи от продажби	2 679	1 393	3 085
Себестойност на продажбите	168	158	247
Материали и отчетна стойност на продадените активи	168	158	247
Нетна промяна в материалните запаси	0	0	0
Разходи за външни услуги	3 175	1 127	1 383
Разходи за персонала	619	674	682
Залплати	481	538	543
Осигуровки	138	136	139
Други разходи за дейността	1 898	1 085	442
ЕБИТДА	-3 181	-1 651	331
ЕБИТДА марж	п.а.	п.а.	п.а.
Амортизации	5 424	5 322	2 065
Оперативна печалба/загуба	-8 605	-6 973	-1 734
Марж на оперативната печалба	п.а.	п.а.	п.а.
Разходи за лихви и други, нето	155	229	40
Приходи от лихви	311	106	64
Разходи за лихви	0	0	5
Други, нето	-156	123	-19
Печалба/загуба от обичайна дейност	-8 450	-6 744	-1 694
Марж на печалбата от обичайна дейност	п.а.	п.а.	п.а.
Извънредни приходи и разходи, нето	0	0	0
Печалба/загуба преди данъци	-8 450	-6 744	-1 694
Марж на печалбата преди данъци	п.а.	п.а.	п.а.
Разходи за данъци	0	0	0
Печалба/загуба след данъци	-8 450	-6 744	-1 694

При анализа на финансовото състояние на Дружеството е важно да се отбележи, че то е изложено на риск от реализиране на финансови разходи от преценка на дългосрочни вземания на компанията в долари (от продажби на поземлени имоти), които при евентуална обезценка на щатската валута ще намалят стойността си в левове и ще доведат до формиране на разходи от отрицателни разлики за Дружеството.

II. Анализ на търговската дейност

Основни категорни предоставяни услуги

През четвъртото тримесечие на 2011 г. Дружеството продължи генерирането на приходи от продажба на фотоволтаична енергия във връзка с изграждането на фотоволтаична централа в комплекса. Централата е въведена в експлоатация през м. февруари 2010 г. За периода 01.10.2011 – 31.12.2011 г. приходите от продажба на фотоволтаична ел. енергия възлизат на 9 904 лв. От началото на годината стойността им е 88 108 лв.

Към днешна дата компанията продължава дейността по поддържане на общата инфраструктура в комплекса. Тя включва предоставяне на услуги по поддържане на алеи и пътища, ВиК и канализационни услуги, озеленяване, охрана, обща реклама и др. Продължаването на тази дейност обаче е в пряка зависимост от начина, по който ще се разреши конфликтът между собствениците на туристически обекти в комплекса и Дружеството, тъй като първите отказват да заплащат инфраструктурната такса за поддръжка. Както беше споменато по-горе, в момента преговорите между двете страни са замразени, като таксата се заплаща само от една малка част от хотелиерите в туристическия комплекс.

Основни пазари и приходи по категории дейности

Обем структура и динамика на продажбите на „Слънчев бряг“ АД (хил. лв)

Структура и динамика на продажбите	2009	2010	2011
Общо приходи от продажби	2,679	1 393	3 085
Продажби на ел. енергия	0	86	88
Продажби на обекти/активи	1,088	181	525
Поддържане на обща инфраструктура и др.услуги	1,591	1 126	1 621
Приходи от отписани задължения за дивидент	0	0	851

За периода 01.01.2011 – 31.12.2011 г. приходите от поддържане на обща инфраструктура и други услуги включват: приходи от обща инфраструктура и реклама на стойност 328 хил. лв.; приходи от наеми – 501 хил.лв., приходи от пропускателен режим – 158 хил.лв. и други приходи – 634 хил.лв. Приходите от продажба на активи включват приходи от продажба на автомобил и поземлени имоти.

III. Анализ на пазарните перспективи

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

Първото е свързано с 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 ще продължат да бъдат перо в отчета за доходите на компанията през 2012 г., в случай че бъде разрешен конфликтът относно начина на заплащане на таксите за поддръжка. В тази връзка при условие че инфраструктурата на

к.к. Слънчев бряг все още е част от активите на „Слънчев бряг” АД, 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 на к.к. Слънчев бряг и от атрактивността и конкурентоспособността му спрямо другите курортни комплекси на българското Черноморие.

Вторият специфичен за „Слънчев бряг” АД риск произтича от сегашната структура на активите. След продажбата на активите от електроразпределителната дейност, в баланса 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.

На трето място следва да се отбележи дейността, свързана с производството и продажбата на фотоволтаична ел. енергия. През м. февруари 2010 г. на територията на к.к. Слънчев бряг беше пусната в експлоатация фотоволтаична централа, изградена от „Слънчев бряг” АД. Електрическата енергия, която Дружеството произвежда, се изкупува от EVN България. Приходите от тази дейност ще бъдат в зависимост от потреблението на електрическа енергия на територията на комплекса, респективно от посещаемостта и интензивността на туристическата дейност в курортния комплекс.

Поради спецификите в статута на „Слънчев бряг” АД (търговско дружество с над 50 на сто държавно участие в капитала) не може да бъде предоставена подробна информация за основните тенденции в неговата дейност и съответно прогнозна финансова информация. Развитието на Дружеството зависи основно от политиката, възприемана и провеждана от Министерството на икономиката, енергетиката и туризма и Министерския съвет.