

I. Анализ на финансовото състояние

Ликвидност

а) коефициенти на ликвидност

Към края на първото тримесечие на 2011 г. коефициентите за ликвидност на „Слънчев бряг” АД се влошават спрямо края на 2010 г., с изключение на коефициента за абсолютна ликвидност, който остава непроменен спрямо 31.12.2010 г. Въпреки че текущите активи на Дружеството са нараснали през отчетния период (най-голям е ръстът на паричните средства), текущите задължения на компанията също отчитат повишение през първото тримесечие на годината, при това в по-голям размер от ръста на текущите активи, което води до по-слаби коефициенти на ликвидност за компанията.

Увеличаването на текущите задължения на „Слънчев бряг” АД през отчетния период е свързано най-вече със сключването на два лизингови договора за покупка на автомобили на стойност 152 хил.лв. и с нарастване стойността на задълженията, отразени в перото „други”, които включват предимно търговски задължения. Ръстът на това перо е 193 хил.лв. за първите три месеца на 2011 г.

Таблицата по-долу отразява ликвидността на компанията в периода 31.03.2010 – 31.03.2011 г.

Коефициент	Към 31.03.2011	Към 31.12.2010	Към 30.09.2010	Към 30.06.2010	Към 31.03.2010
Обща ликвидност	0,93	0,98	0,95	1,02	1,43
Бърза ликвидност	0,92	0,97	0,94	1,01	1,42
Абсолютна ликвидност	0,28	0,28	0,30	0,28	0,36

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 31.03.2011	Към 31.12.2010	Към 30.09.2010	Към 30.06.2010	Към 31.03.2010
Собствен капитал	55 162 хил.лв.	55 827 хил.лв.	57 648 хил.лв.	59 464 хил.лв.	62 418 хил.лв.
Коефициент за обща задлъжнялост	0,089	0,082	0,085	0,083	0,052

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 първото тримесечие на 2011 г. финансовият резултат на Дружеството отново е загуба в размер на 666 хил.лв. Същевременно към 31.03.2011 г. задълженията на „Слънчев бряг” АД са нараснали с 309 хил.лв., което е довело до влошаване коефициента за обща задлъжнялост спрямо края на 2010 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 01.01.2011 – 31.03.2011 г. тези приходи възлизат на 12 983 лв.

Понастоящем основната дейност на „Слънчев бряг” АД е поддържане на общата инфраструктура на територията на к.к. Слънчев бряг. До края на 2008 г. Дружеството извършваше тези услуги съгласно договори със собствениците на туристически обекти на територията на к.к. Слънчев бряг, като цената на услугата се определяше 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.

От началото на 2009 г. обаче собствениците на туристическите обекти отказаха да заплащат такса за поддръжката на инфраструктурата в курорта. Поради тази причина в края на м. април 2009 г. Дружеството преустанови поддръжката на някои части от инфраструктурата, като например уличното осветление и започна да води преговори с Община Несебър за уреждане начина на плащане за предоставяните от дружеството услуги. В резултат, на 01.06.2009 г. между „Слънчев бряг” АД и Община Несебър беше сключен договор за предоставяне от страна на „Слънчев бряг” АД на

улично и алеино осветление на територията на к.к. Слънчев бряг – изток чрез собствените вещи на компанията, представляващи част от инфраструктурата на комплекса, срещу задължение на община Несебър да заплаща дължимите суми за електроенергията и подмяната на консумативите, необходими за нормалното функциониране на осветлението. “Слънчев бряг” АД пое всички разходи, свързани с ремонти и поддръжка на съоръженията. Договорът беше със срок до 31.10.2009 г. На същия принцип Дружеството осигуряваше и охраната в комплекса през изминалия летен сезон.

От началото на 2010 г. заплащането на услугите по поддръжка на общата инфраструктура в к.к. „Слънчев бряг” отново се извършва от собствениците на туристически обекти в комплекса. За периода 01.01.2011 – 31.03.2011 г. приходите, които Дружеството е реализирало от този вид дейност възлизат на 85 497 лв.

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 алеи, 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 2011 г. Дружеството да продължи да отчита приходи във връзка с поддръжане на общата инфраструктура на територията на к.к. Слънчев бряг, в случай че не възникват проблеми относно начина на заплащане на предоставяните от Дружеството услуги.

Резултати от дейността (в хил. лв.)

В хиляди лева	2009	31.03.2010	2010	31.03.2011
Приходи от продажби	2 679	293	1 393	273
Себестойност на продажбите	168	37	158	32
Материали и отчетна стойност на продадените активи	168	37	158	32
Нетна промяна в материалните запаси	0	0	0	0
Разходи за външни услуги	3 175	216	1 127	119
Разходи за персонала	619	130	674	127
Заплати	481	107	539	101
Осигуровки	138	23	136	26
Други разходи за дейността	1 898	134	1 085	62
ЕБИТДА	-3 181	-224	-1 651	-67
ЕБИТДА марж	п.а.	п.а.	п.а.	п.а.
Амортизации	5 424	1 379	5 322	608
Оперативна печалба/загуба	-8 605	-1 603	-6 973	-675
Марж на оперативната печалба	п.а.	п.а.	п.а.	п.а.
Разходи за лихви и други, нето	155	114	229	9

Приходи от лихви	311	31	106	43
Разходи за лихви	0	0	0	0
Други, нето	-156	83	123	-34
Печалба/загуба от обичайна дейност	-8 450	-1 489	-6 744	-666
Марж на печалбата от обичайна дейност	п.а.	п.а.	п.а.	п.а.
Извънредни приходи и разходи, нето	0	0	0	0
Печалба/загуба преди данъци	-8 450	-1 489	-6 744	-666
Марж на печалбата преди данъци	п.а.	п.а.	п.а.	п.а.
Разходи за данъци	0	0	0	0
Печалба/загуба след данъци	-8 450	-1 489	-6 744	-666

При анализа на финансовото състояние на Дружеството е важно да се отбележи, че то е изложено на риск от реализиране на финансови разходи от преоценка 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 категории предоставяни услуги

През първото 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 01.01.2011 – 31.03.2011 г. приходите от продажба на фотоволтаична ел. енергия възлизат на 12 983 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. В началото на месец април „Слънчев бряг” АД започна подготовката за сезон 2011 година на територията на курортния комплекс. Дружеството е отпратило покана до всички собственици на търговски и жилищни обекти да подпишат споразумение на база план - сметка, подготвена от „Слънчев бряг” АД за поддръжката на инфраструктурата и направените от него други разходи. Всички собственици ще получат официални писма за дължимите суми според разгънатата застроена площ на своите имоти в курорта.

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	31.03.2010	2010	31.03.2011
Общо приходи от продажби	2,679	293	1 297	273
Продажби на ел. енергия	0	10	86	13
Продажби на обекти/активи	1,088	181	181	0
Поддържане на обща инфраструктура и др.услуги	1,591	102	1 030	260

За периода 01.01.2011 – 31.03.2011 г. приходите от поддържане на обща инфраструктура и други услуги включват: приходи от обща инфраструктура и реклама на стойност 85 хил. лв.; приходи от наеми – 127 хил.лв. и други приходи – 48 хил.лв.

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 цялата 2011 г., в случай че не възникнат проблеми с 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.