

ДЮНИ АД
КОНСОЛИДИРАН ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА
ГРУПАТА ПРЕЗ 2024 г.

ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВАТА В ГРУПАТА

Описание на дейността

“Дюни” АД е учредено с решение № 153 / 27.06.1991 година на Председателя на Комитета по туризъм при Министерски съвет като еднолично акционерно дружество с държавно участие. Регистрирано е по фирмено дело 5833 от 28.08.1991 г. от Бургаския окръжен съд. Седалището на дружеството е в гр. Созопол, в.с. Дюни.

Ваканционно селище Дюни е въведено в експлоатация през 1986 година и е съставено от три комплекса. Общият капацитет, съгласно удостоверенията за категория е 2582 редовни легла. Изградено е с основна функция сезонен туризъм, но предоставя възможности за развитие на индивидуални и водни спортове, на познавателен туризъм, атракционни и културни дейности. Основната дейност на дружеството е предоставяне на хотелски услуги, храна и анимация по формулата “all inclusive”

Допълнителни услуги, които предоставя дружеството на туристите са: спортни, телефонни, интернет, паркинг, сейф и други допълнителни услуги.

Дейността на дъщерните дружества е както следва:

“Градина” АД е създадено с учредителен акт от 14.05.2003 г. от Община Созопол и “Дюни” АД като акционерно дружество с общинско участие и е регистрирано в Бургаски окръжен съд с Решение по фирмено дело № 2799/17.11.2003 г., том 43, стр.2, парт. № 1118. Седалището на дружеството е в гр. Созопол, в.с. Дюни.

Впоследствие “Дюни” АД изкупувайки дела на Община Созопол стана собственик на 99,99% от капитала на “Градина” АД, а 1 бр. акции са собственост на физическо лице.

Дружеството е създадено с предмет на дейност изграждане и експлоатация на модерен къмпинг с двуетажно вилообразно строителство и съответна инфраструктура, хотелиерство, ресторантьорство, музикална, туроператорска дейност и други. Няма изцяло изградена материално-техническа база, което не дава възможност да се осъществява пълноценно активна икономическа дейност. Основната дейност на дружеството в момента е отдаване под наем на собствени терени - поземлени имоти и няколко съоръжения изградени върху тях.

“Астория груп” ЕООД е създадено с учредителен акт от 14.04.2014 г. като еднолично дружество с ограничена отговорност, чийто едноличен собственик е “Дюни” АД със 100% участие в капитала на дружеството. Седалището на дружеството е в гр. София, бул. „Тотлебен“ № 8, “Астория гранд хотел” Предметът на дейност на дружеството е хотелиерство, ресторантьорство, рекламни, спортни, анимационни и други допълнителни услуги свързани с международния и вътрешен туризъм.

Основната му дейност е предоставяне на услуги свързани с настаняване и хранене в градски хотел, който е нает чрез договор за наем от дружеството-майка "Дюни" АД.

Специализацията на дружеството е към развиване на конгресен туризъм.

Органи на управление

"Дюни" АД се управлява от Съвет на директорите, състоящ се от трима души: председател и двама членове, единият от които е изпълнителен директор на дружеството.

"Градина" АД се управлява от Съвет на директорите, състоящ се от трима души: председател и двама членове, единият от които е изпълнителен директор на дружеството.

"Астория груп" ЕООД се управлява от едноличния собственик на капитала чрез определен от него управител като сключва с него договор за възлагане на управление. Собственикът осъществява своите правомощия и чрез Съвета на директорите.

Цели

Групата си е поставила следните цели:

- Подобряване ефективността на предоставяните услуги и рентабилността на продажбите
- Разширяване обсега на предоставяните услуги
- Полагане на усилия за подобряване на качеството на услугите
- Спазване на корпоративните стандарти и добрите примери за корпоративно управление на всички дружества

Структура на основния капитал

Към 31.12.2024 г. мажоритарен собственик на 72,65 % от акциите на "Дюни" АД е „Резорт Травъл“ ЕООД. Останалите акции до 100% са притежание на други български юридически и физически лица.

Последната промяна настъпила в размера на капитала на "Дюни" АД е от 29.01.2011 г.. Съгласно решение на Общото акционерно събрание е прието увеличение на основния капитал на дружеството от 35 476 415 лева на 42 227 069 лева.

Капиталът на "Дюни" АД е разпределен в обикновени поименни акции по 1 лев всяка. Акциите на дружеството не се търгуват на действащ фондов пазар.

Капиталът на "Градина" АД е 99.998% собственост на "Дюни" АД.

Капиталът на дружеството е в размер на 50 400 лева, разпределен на 50 400 броя обикновени поименни акции с право на глас, с номинална стойност 1 лев всяка една. През 2011 г. капиталът на дружеството е намален от 5 040 000 лв. на 50 400 лв.

Капиталът на "Астория груп" ЕООД е 100% собственост на "Дюни" АД. Същият е в размер на 200000 лв., разпределен в дялове с номинална стойност по 1 лев. Сумата на дяловете е равна на капитала.

МАТЕРИАЛНО-ТЕХНИЧЕСКА БАЗА

Материално-техническата база на Групата "Дюни" АД се състои от хотели, заведения за хранене и развлечения, спортни комплекси, басейни, сауни, плажен център, общежития, амфитеатър, медицински център и съоръжения за поддръжка и експлоатация.

Непрекъснато се правят подобрения на съществуващата материално-техническа база и инфраструктурата.

Доколкото позволяват финансовите възможности на дружествата от Групата се извършват инвестиции с цел поддържане в добър търговски вид на съществуващите сгради и съоръжения, закупуват се нови машини и оборудване. Конкуренцията и желанието да се предоставя все по-усъвършенстван туристически продукт на гостите, изискват постоянно да се полагат усилия за подобряване на материално-техническата база и условията за почивка и развлечения, както и изграждане на нови обекти.

ВЕРОЯТНО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ГРУПАТА

Основна стратегическа цел на Групата е да поддържа лидерска позиция на пазара на туристически услуги в България и да увеличава продажбите си на българския и международните пазари чрез:

- по-добро качество и структура на предлагания туристически продукт и усъвършенстване на средствата и начините за реализацията му;
- по-гъвкава политика на ценообразуване;
- по-ефективна система за стимулиране на продажбите и рекламно-иновационна дейност отговаряща на световните тенденции;
- повишаване на ефективността и рентабилността на продажбите;
- разширяване на гамата от услуги, предоставяни на клиентите;
- привличане на повече български туристи, чрез намаление на цените при ранни записвания, както и за почивки през дните на официални празници.

Всичко това се постига чрез непрекъснато подобряване на материално-техническата база на дружествата в Групата:

- подмяна на обзавеждането и оборудването на хотелите и заведенията за хранене през определени периоди от време;
- модернизиране и реиновиране на сградния фонд;
- поддържане външния /фасадата/ и вътрешния вид на сградите в добро състояние;
- инвестиции в нови съоръжения и атракциони;
- обучение на персонала

Политиката на ръководството на Групата в условията на финансова и икономическа криза е насочена към използване на алтернативни начини за финансиране, свързани с капиталовата структура на дружествата, търсене на външно и вътрешно фирмено финансиране с оглед набавяне на повече свободни оборотни средства.

Правилното структуриране на паричните потоци основно в частта им на плащания към доставчици и вземания от клиенти е важно условие за преодоляване на трудностите свързани с кризата.

По отношение на туристическата дейност считаме, че предлагането на специални бонуси и допълнения към основния туристически пакет може да се окажат печеливши за Групата в условията на икономическа криза, тъй като по този начин ще се привлекат повече туристи.

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ФИНАНСОВО ИКОНОМИЧЕСКИ АНАЛИЗ

Финансовото състояние на Групата през изминалата отчетна година се оценява посредством числовите стойности на следните финансово-икономически показатели и коефициенти:

За рентабилност:

- на приходите от продажби	0,2627
- на собствения капитал	0,1045
- на пасивите	1,9771
- капитализация на активите	0,0992

Показателите за рентабилност са с положителни стойности в резултат на реализираната през отчетната година печалба. Стойностите им са леко занижени спрямо предходната година.

За ликвидност:

- за обща ликвидност	13,3500
- за бърза ликвидност	10,9811
- за абсолютна ликвидност	8,4936

Показателите за ликвидност отразяват ниски стойности на задълженията в резултат на наличността от парични средства в дружествата от Групата.

За финансова автономност

- коефициент за платежоспособност	-	18,7719
- коефициент за задлъжнялост	-	0,0533

Тези два показателя показват добра платежоспособност и ниска задлъжнялост, липса на заеми и големи задължения на дружествата в Групата към външни фирми и банки.

Доход на акция

Доходът от 1 акция е изчислен като съотношение на текущия финансов резултат и средно претегления брой на акциите в обръщение у акционерите.

Доходът на акция на Групата "Дюни" АД за 2024 г. е положителна величина 0,2086 лв. за 1 бр. акция и показва степента капитализация на същите.

Докладване на оповестителна информация

През отчетния период 2024 г. не са регистрирани фундаментални грешки.

По време на съставяне на годишния финансов отчет се извършиха коригиращи операции свързани с начисления на приходи и разходи по фактури издадени през месец януари 2025 г. но касаещи приходите и разходите за 2024 г.

След датата на одобряване на годишния финансов отчет **не са** настъпили съществени *коригиращи и некоригиращи*, които да окажат влияние на дейността на Групата.

Извършените сделки със свързани лица през 2024 г. са в размер на 2289 х. лв. без ДДС. От тях, сделки за 2259 х. лв. са вътрешногрупови между дружествата в групата.

През 2024 г. бяха разпределени дивиденди за акционерите на дружеството-майка „Дюни“ АД.

Общото събрание на акционерите на дружеството взе решение да бъдат начислени дивиденди в размер на 50 673 х.лв., от които през отчетната година се изплатиха 50 569 х. лв.

„Дюни“ АД, притежава 50 399 бр. обикновени поименни акции от капитала на „Градина“ АД. През отчетната година „Дюни“ АД не е получавало дивиденди от това дружество.

„Дюни“ АД притежава 100% от капитала на дъщерно дружество „Астория груп“ ЕООД в размер на 200 х. лв.

Групата притежава дълготрайни активи, които са квалифицирани като инвестиционни имоти в дружеството-майка, тъй като същите дългосрочно са отдадени под наем. Това са земя, сграда и съоръжения в Астория Гранд Хотел. Общата им балансова стойност е в размер на 31 940 х. лв., като изцяло стойността им се явява инвестиционни имоти само в рамките на Групата и затова в баланса са представени като земя, сгради, съоръжения и др. ДМА, а не като инвестиционни имоти.

В отчета за приходите и разходите през 2024 г. не са включени доходи от наеми на инвестиционни имоти за 1321 х. лв., др. приходи/разходи от външни услуги за 72 х. лв., такива от продажби на материали и други активи за 866 х. лв. елиминирани, тъй като са вътрешно групови.

Преките оперативните разходи, възникващи от инвестиционните имоти през 2024 г. са в размер на 933 х. лв., представляващи амортизации на сградата, съоръжения към нея, машини, оборудване и стопански инвентар.

Групата продължи да изпълнява през 2024 г. сключените в предходни години договори за продължаващите строително-монтажни и ремонтни работи, свързани с подобрение на сградата, съоръженията и оборудването на хотел Астория /Родина/. Реиновирането на този инвестиционен имот тече от края на 2015 г. като през март 2022 г. беше приключен първият и основен етап от ремонта, в резултат на което хотелът беше пуснат в експлоатация. Продължават все още довършителни работи на последните два етажа и гаражните помещения.

През 2024 г. Групата „Дюни“ АД е получила парични средства от финансирането от държавата в размер на 299 х. лв.

Финансирането са свързани с предоставени помощи за компенсиране високите цени на електроенергията, съгласно РМС № 739/26.10.2021.

Докладване на информация по чл. 39 от Закона за счетоводството

По т. 5 - Групата „Дюни“ АД не е извършвала действия през отчетния период в областта на научноизследователската и развойна дейност.

По т. 6 - Не са придобивани собствени акции по смисъла на чл.187д от Търговския закон през отчетната година. Същите не притежават собствени акции.

Притежаваните акции от капитала на Групата от членове на СД са 1 бр.

По т. 7 – Групата няма клонове в страната и в чужбина.

По т. 8 - Политика на Групата за управлението на финансовия риск и експозиция на дружеството по отношение на ценовия, кредитния и ликвидния риск и риска на паричния поток.

ОСНОВНИ РИСКОВЕ ЗА ГРУПАТА

Дейността на дружествата от Групата е изложена на редица финансови рискове, в това число на ефекта от промяната на политиката в международните икономически отношения на ЕС спрямо страни, които се явяват основни туристически пазари за нас, от промяна на лихвените проценти, кредитен, ликвиден и пазарен риск. Ръководството следи за цялостния риск и търси начини да неутрализира потенциалните отрицателни ефекти върху финансовите показатели на Групата.

Политика и международни икономически отношения на ЕС със страни извън съюза и риск от войни

Рискът от промяната на политиката на ЕС и в частност на държавата ни спрямо страни, явяващи се основни туристически пазари е огромен, тъй като това води до отдръпване на туристите от тези страни и голяма незапълняемост на базата през туристическия сезон, а от там и по-малко приходи.

Пример за това е конфликта Украйна-Русия, в резултат на който цените на основните стоки скочиха драстично поради налагани санкции спрямо Русия, туристите от тези страни се отдръпнаха от туристическия пазар, а при останалите от други държави неучастващи в конфликта има спад в продажбите поради близостта на държавата ни до мястото на водене на военните действия.

Лихвен риск

В момента не съществува такъв риск за Групата, тъй като дружествата нямат получени кредити от банки и външни фирми.

Кредитен риск

Финансовите активи, които потенциално излагат Групата на кредитен риск са предимно вземания от продажби.

Ликвиден риск

Ликвидният риск е свързан с опасността от липса на достатъчно средства за покриване на текущите задължения на Групата. Това може да се породят от неправилно финансово управление на паричните потоци, а така също и от забавяне на плащанията на дължимите към Групата суми от страна на някои клиенти.

С цел минимизиране на ликвидния риск ръководството редовно анализира ликвидността на Групата и има готови решения за посрещане на евентуална ликвидна криза, чрез алтернативни източници на финансиране.

Пазарен риск

Включва валутен риск, риск от промяна на справедлива стойност и ценови риск. Групата е изложена на известен ценови риск за негативни промени в цените на услугите, обект на нейните операции тъй като те се специфични за определен кръг клиенти. За целта има установени процедури за периодично актуализиране спрямо промените на пазара.

Спад в международните пътувания заради световна икономическа криза и тероризъм, увеличаване на конкуренцията на българския пазар поради нарастващия брой новопостроени хотели.

Риск от световни пандемии

На този риск беше изложена дейността на дружествата от Групата в предходните няколко години и той включва ограничаване движението на хората и пътуванията, свързани с почивки и екскурзии поради въведени карантини и извънредни положения. Имайки предвид естеството на услугите, които предоставя Групата и които са свързани с настаняване, изхранване и предоставяне на много други допълнителни услуги, с присъствието на много хора и контакти между тях се оказва, че риска от световни пандемии е много сериозен и понякога би могъл да доведе до срыв в дейността на фирмите от туристическия бранш и реализиране на големи загуби.

В такива ситуации следва да се вземат бързи и адекватни мерки след отмяна на извънредните положения и вдигане на карантините като се обезопасят по подходящ начин предлаганите услуги с оглед неразпространението на заразата и създаване на безопасни условия за почивка на клиентите.

17.06.2025 г.

Ръководител:

/Елза Радкова/