

ДЮНИ АД
КОНСОЛИДИРАН ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА
ГРУПАТА ПРЕЗ 2019 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 и медицински услуги, паркинг, сейф и други допълнителни услуги.

Дейността на останалите 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 2 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, но до момента не е изградило материално-техническата си база и не е започнало да осъществява активна икономическа дейност.

Основната дейност на дружеството в момента е отдаване под наем на собствени терени - поземлени имоти и няколко съоръжения изградени върху него.

“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, хотел “Родина”

Предметът на дейност на дружеството е хотелиерство, ресторантьорство, рекламни, спортни, анимационни и други допълнителни услуги свързани с международния и вътрешен туризъм.

Основната дейност на дружеството е предоставяне на хотелски услуги и услуги свързани с 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 31.12.2019 г. мажоритарен собственик на 72,65 % от акциите на "Дюни" АД е чуждестранно дружество. Останалите акции до 100 % са притежание на други чуждестранни и 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, чрез непарична апортна вноска на двама от акционерите - чуждестранни юридически лица, акт регистриран в Търговски регистър към Агенцията по вписване и в Централен депозитар.

Капиталът на "Дюни" АД е разпределен в обикновени поименни акции по 1 лев всяка. Акции 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 лв. 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;
- модернизирание 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 смятаме, че поддържането на по-ниски цени на нощувките и другите услуги, както и предлагането на специални бонуси и допълнения към основния туристически пакет може да се окажат печеливши фактори 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	0,2440
- на собствения капитал	0,0564
- на пасивите	9,0564
- капитализация на активите	0,0561

Показателите за рентабилност са с положителни стойности, в резултат на реализираната през отчетната година печалба.

За ликвидност:

- за обща ликвидност	46,1538
- за бърза ликвидност	46,1538
- за абсолютна ликвидност	33,3769

Показателите за ликвидност са по-добри спрямо предходните няколко години поради по-ниските стойности на задълженията и по-високи нива на паричните средства на дружеството.

За финансова автономност

- коефициент за платежоспособност	-	160,4703
- коефициент за задлъжнялост	-	0,0062

Тези два показателя са много добри спрямо предходните години и това се дължи на липсата на заеми на дружествата в Групата към външни фирми и банки.

За използваемост на материалната база спрямо продължителността на сезона, в т. ч.:

- показател за използваемост на цялата материална база – 47,94 %
- показател за използваемост на базата от редовни легла – 72,34 %.

Показателите са леко занижени спрямо 2018 г., но като сравнение с предходните пет години са доста по-добри, а това се дължи на връщането на руски туристи в България.

Тенденцията към по-слаба запълняемост на базите се задълбочава през **последните години, предвид влиянието на международната икономическа криза**, политическите конфликти, а също и поради все по-голяма конкуренция в бранша и строителство на нови хотели и ваканционни комплекси. И въпреки това при добра международна обстановка доказано, че е резултати безусловно са по-добри, въпреки конкуренцията.

Доход на акция

Доходът от 1 акция е изчислен като съотношение на нетния финансов резултат и средно претегления брой на акциите в обръщение у акционерите. Доходът на акция на Групата „Дюни“ АД за 2019 г. е положителна величина 0,1446 лв. на 1 бр. акция и показва степента капитализация на същите.

Докладване на оповестителна информация

След края на туристически сезон 2019 г. един от най-големите европейски туроператори Томас Кук, с който дружеството-майка „Дюни“ АД има договор за предоставяне на туристически услуги обяви фалит. По счетоводни данни на „Дюни“ АД непогасените вземания от Томас Кук са в размер на 2 465 х.лв. Същият спря плащанията на дължимите суми. Получени са писма за отворени процедури по несъстоятелност в държавите, в които Томас Кук има клонове. Съществува риск и несигурност от събиране на вземанията, но ръководството е в процес на кореспонденция и уточняване размера на погашенията. Към момента на изготвяне на консолидирания годишен финансов отчет все още няма адекватна оценка за размера на сумите, които ще бъдат погасени.

По преценка на ръководството на „Дюни“ АД беше взето решение на настоящия етап да не се обезценява вземането от Томас Кук поради несигурност в разчетите, които се очаква да бъдат погасени.

През отчетния период 2019 г. не са регистрирани фундаментални грешки.

По време на съставяне на годишния финансов отчет на Групата **не** настъпиха **некоригиращи събития**, които да намерят отражение в същия.

Некоригиращи събития - изключително важно събитие, което настъпи в периода на изготвяне на финансовия отчет на Групата е обявената от СЗО пандемия от зараза с коронавирус – COVID-19.

Ръководството направи анализ на създалата се ситуация и негативните ефекти от въвеждането на извънредно положение не само в България, но и в останалите страни от Европа и света върху финансовото състояние на дружествата от Групата. Очакваме намаление на сделките с потенциални клиенти, ограничаване на мобилността поради наложената карантина. Констатирана е тенденция на значително нарастване на анулираните резервации за сезон 2020 г. Отменихме изцяло майските празници. Има всеобща неяснота дали и кога ще започне сезона. Към момента е непредвидимо, но безусловно ще настъпи мащабен отлив на туристи и приходите ще са силно намалени спрямо предходните години.

Това ще се отрази, както на заетостта на персонала, така и на сключваните от нас договори за доставки и услуги.

На заседание на СД, ръководството на „Дюни“ АД реши дружеството да участва в предложената 3-месечна програма за задържане на персонала по Постановление № 55 от 30.03.2020 г. на МС на Република България за определяне на условията и реда за изплащане на компенсации, като разходите по заплатите да се поемат в съотношение 60:40 между държавата и дружеството, а осигуровките изцяло да бъдат поети от държавата.

Извършените сделки със **свързани лица** през 2019 г. са в размер на 505 х. лв. без ДДС. От тях, сделки за 215 х. лв. са вътрешногрупови между дружествата в групата.

„Дюни“ АД, притежава 50 398 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 на хотел Родина и три поземлени имота в района на бившия къмпинг Градина, които са новопридобити през 2019 г.

Общата им отчетна стойност е в размер на 25127 х. лв. По-голямата част от тях в размер на 25074 х.лв. се явяват като инвестиционни имоти само в рамките на Групата и затова в баланса са представени като земя, сгради и съоръжения, а не като инвестиционни имоти.

В отчета за доходите за 2019 г. не са включени доходи от наеми от инвестиционни имоти, тъй като същите в размер на 24 х. лв. са елиминирани, поради това, че се явяват вътрешно групови приходи.

Преките оперативните разходи, възникващи от инвестиционните имоти през 2019 г. са в размер на 459 х. лв., представляващи амортизации на сграда и съоръжения към нея. Разходи свързани с инвестиционни имоти, които не са генерирали приходи от наеми през 2019 г. са свързани с амортизации на сградата и съоръженията в нея.

През 2019 г. са извършени разходи за подобрения на инвестиционни имоти в размер на 3658 х. лв.

Групата е сключила договори през 2019 г. за строително-монтажни и ремонтни работи, свързани с подобрение на сградата, съоръженията и оборудването на хотел Родина, като реиновирането на този инвестиционен имот тече от края на 2015 г., продължава и в момента. Очаква се да приключи към края на 2020 г.

През 2019 г. дружествата в Групата не са получавали парични средства от финансираня по национални и европейски проекти.

Членовете на СД са получили възнаграждения през 2019 г. в брутен размер както следва: 19 х.лв. по договори за управление и 81 х.лв. по трудови договори. Няма информация за сключени договори по чл.240 "б" от ТЗ.

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

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.

Лихвен риск

Този риск не е особено голям, тъй като кредитите получени от Групата са от други дружества и са договорени за по-дълъг срок, което придава относителна стабилност на размера на същите, освен ако не бъдат анексирани по искане на кредиторите.

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 породри 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 е изложена дейността на дружествата от Групата в момента 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 срив 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.

15.04.2020 г.

Ръководител:

/Елза Радкова/

