

ДЮНИ АД
КОНСОЛИДИРАН ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА
ГРУПАТА ПРЕЗ 2017 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 2305⁴ 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 изкупи дела на Община Созопол и 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 др., 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 собствен терен - поземлен имот 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 др.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 за 2018 г.

Групата си е поставила следните цели за 2018 г.:

- Подобряване ефективността на предоставяните услуги и рентабилността на продажбите
- Разширяване обсега на предоставяните услуги
- Непрекъснато 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 31.12.2017 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. 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 лв. Сумата на дяловете е равна на капитала.

Отговорности на ръководството

Ръководството следва да изготвя финансов отчет, съгласно изискванията на българското търговско законодателство всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за състоянието на дружеството към края на отчетния период и неговите финансови резултати.

Ръководството е изготвило финансовия отчет в съответствие със Закона за счетоводството и НСС.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика при изготвянето на финансовия отчет към 31.12.2017 г.

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 дружеството се извършват инвестиции с цел поддръжане 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 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 - 0,2934
- на собствения капитал - 0,0767

Показателите за рентабилност са с положителни стойности, в резултат на реализираната през отчетната година печалба, и са значително по-високи спрямо предходната година.

За ликвидност:

- за обща ликвидност - 26,1027
- за бърза ликвидност - 25,0703
- за абсолютна ликвидност - 18,8576

Показателите за ликвидност са много 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 - 148,4210
- коефициент за задлъжнялост - 0,0067

Тези два показателя са силно завишени спрямо предходните няколко години и това се дължи на погасяването на заемите, които дружествата в Групата обслужваха към външни фирми през последните години.

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

- показател за използваемост на цялата материална база – 52,54 %
- показател за използваемост на базата от редовни легла – 82,13 %.

Тези показатели са леко занижени спрямо 2016 г., но като сравнение с предходните пет години са доста по-добри, а това се дължи на връщането на руски туристи в България през 2016 г.

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 2017 г. е положителна величина 0,1715 лв. на 1 бр. акция и показва степента капитализация на същите.

Докладване на оповестителна информация

Преминаването към НСС е наложено от промените в Закона за счетоводството, в сила от 01.01.2016 г./ чл. 34 и §11 от ПЗР от новия ЗС/.

Промяната на счетоводната база не се е отразила върху финансовото състояние на Групата, финансовите резултати от дейността през 2017 г. и паричните потоци тъй като не се налагала промяна в счетоводната политика за отчитане на активите и пасивите, приходите и разходите.

През отчетния период 2017 г. не са регистрирани фундаментални грешки.

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

Няма настъпили съществени **некоригиращи събития**.

Извършените сделки със **свързани лица** през 2017 г. са в размер на 630 х. лв. без ДДС. От тях, сделки за 619 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, тъй като същите дългосрочно са отдадени под наем.

Групата прие да прилага отчитането на инвестиционните имоти по модела на цената на придобиване, включваща историческа цена, намалена с амортизация и загуби от обезценки.

В отчета за доходите за 2017 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 2017 г. са в размер на 458 х. лв., представляващи амортизации на сграда и съоръжения към нея. Разходи свързани с инвестиционни имоти, които не са генерирали приходи от наеми през 2017 г. са свързани с амортизации на сградата и съоръженията в нея.

През 2017 г. са извършени разходи за подобрения на инвестиционни имоти в размер на 1580 г. лв.

През 2017 г. Групата не е сключвала договори за покупка на други (освен придобитите вече) инвестиционни имоти, както и за ремонти и подобрения на същите.

През 2017 г. дружествата в Групата не са получавали парични средства от финансираня по национални и европейски проекти.

Членовете на СД са получили възнаграждения през 2017 г. в брутен размер както следва: 18 172 лв. по договори за управление и 76 763,40 лв. по трудов договор.

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 3 броя.

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 породи 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 световната икономическа криза и тероризма, увеличаване на конкуренцията на българския пазар поради нарастващия брой новопостроени хотели.

21.03.2017 г.

Ръководител:

/Е. Радкова/

