



„Слънчев бряг” АД

ЕИК 812020577

п.к. 8240, к.к. Слънчев бряг

Тел.: (0554) 22510, 22429, 22439

e-mail: info@sunnybeachbg.net

факс: (0554) 22524, 22510

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

през шестмесечието на 2019 г. на

„Слънчев бряг” АД

19 юли 2019 г.

1. Развитие на дейността на дружеството.

1.1. Приходи от дейността

През шестмесечието на 2019 г. реализираните приходи от дейността на „Слънчев бряг“ - АД (дружеството) са с общ размер 1,919 хил. лв. и се състоят от следните компоненти:

	За шестте месеца, завършващи към 30.06.2019 хил. лв.	За шестте месеца, завършващи към 30.06.2018 хил. лв.
Предоставени услуги	1,071	921
Продадена ел. енергия	39	40
Приходи от продажба на промишлена вода	50	53
Други приходи	759	1,574
Всичко приходи от дейността	1,919	2,588

а) Приходи от предоставени услуги

Реализираните приходи от предоставени услуги през шестмесечието на 2019 г. са с общ размер 1,071 хил. лв. и са се увеличили със 150 хил. лв. в сравнение със съпоставимия период на 2018 г. Видовете приходи от услуги през двата разглеждани периода, са както следва:

	За трите месеца, завършващи към 30.06.2019 хил. лв.	За трите месеца, завършващи към 30.06.2018 хил. лв.
Приходи от наеми и достъп ползване на инфраструктура	562	455
Приходи от ползване на транспортна инфраструктура	509	466
Общо приходи от предоставени услуги	1,071	921

И през 2019 г. основната дейност на „Слънчев бряг“ АД е поддържането на общата инфраструктура на територията на к.к. Слънчев бряг. Тази дейност се състои в поддържане на алеи и пътища, ВиК и канализационни услуги, озеленяване, охрана, обща реклама и др. Начина на осъществяване на тези дейности и качествено им извършване са от ключово значение за функционирането и оперирането на отделните туристически обекти, намиращи се в к.к.Слънчев бряг.

По отношение постъпления от такси от трети лица за поддържане на инфраструктурата няма промяна на обстоятелствата. В исторически аспект, както и по-рано сме отчитали, данните са следните:

До края на 2008 година „Слънчев бряг“ АД е извършвало услугите по поддръжка на общата инфраструктура на територията на к. к. Слънчев бряг съгласно договори със собственици на туристически обекти на територията на комплекса, като цената на услугата се е определяла на база РЗП на съответния обект. От началото на 2009 година обаче собствениците на туристическите обекти са отказали да заплащат такса за поддръжката на инфраструктурата в курорта и по тази

причина е било сключено споразумение между „Слънчев бряг“ АД и Община Несебър за поемане от страна на общината на разходите за улично и алеино осветление на територията на к. к. Слънчев бряг, както и на разходите за охрана през летния сезон на 2009 година.

От началото на 2010 година заплащането на услугите по поддръжката на общата инфраструктура в к. к. Слънчев бряг е било възобновено от страна на част от собствениците на туристически обекти в комплекса на база подписани споразумения. Споразуменията включват задължение за инфраструктурна такса за 2008, 2009, 2010 и съвсем малка част за 2011 година. В резултат на това в дружеството са отчетени нетни приходи от инфраструктурни такси в размер на 382 хил. лв. през 2010 година и 315 хил. лв. през 2011 година.

През 2011 година „Слънчев бряг“ АД е отправило покана към всички собственици на обекти в к. к. Слънчев бряг да подпишат споразумение на база План-сметка, подготвена от дружеството за поддръжка на инфраструктурата и направените от него разходи. Всички собственици са получили официални писма за дължимите суми според разгънатата застроена площ на своите имоти в курорта. Отговор и действия не са последвали от страна на собствениците.

Отново се възражда конфликтът относно заплащането на инфраструктурната такса, като чрез организирани протести хотелиери, представлявани от Управителния съвет на Съюза на собствениците в комплекса са изразили своето недоволство от задължението да плащат такса за обслужване на инфраструктурата, въпреки договорните им задължения по сключените от тях приватизационни договори.

Предложението на Съвета на директорите на „Слънчев бряг“ АД е таксата да се облага върху квадратни метри РЗП и да се изисква от всички, опериращи на територията на комплекса, а не каквато е била практиката до тогава само от приватизираните хотели, с цел таксата да бъде по-справедливо разпределена.

Дружеството е правило и предложения за нормативна регулация на правния статут и управлението на националните курорти, като е предлагало на сформирания със Заповед №Т-РД-16-60/30.01.2015г. на Министъра на туризма работна група, да се дефинират много ясно отговорностите и ангажиментите на държавата, местната власт и стопаните на националните курорти, както и на потребителите на туристически продукти. Евентуално в нормативния акт да се предвиди оповестяване на задължителни Общи условия за съответния курорт, с които да се определят основните права и задължения на собственика на инфраструктурата и потенциалните клиенти, както и да се предвиди предоставянето на задължителен обем информация, на базата, на която клиентът да може да направи информиран избор при решението си за реализирането на дадена сделка. Наличието на подобни регламенти ще регулира и регламентира отношенията между собственици и ползватели/клиенти на инфраструктурата и така по-ефективно ще може да се претендира изпълнението на задълженията по тези регламенти или общи условия, включително и ще направи възможно уреждането на финансовите отношения между участниците. Цел на нормативния акт да бъде и вменияване в задължение на общините да приемат съответните наредби по чл. 69 от ЗУТ за селищните образувания с национално значение, така че да създадат правна регулация на благоустройствените мероприятия и озеленяването. Да се предложи редуциране или освобождаване на инвеститорите от заплащане на таксите по съответните общински наредби за определяне и администрирането на местните такси и цени на услуги на територията на съответната община, по отношение на лицата, които са изготвили проекти и ще изграждат елементи на техническата инфраструктура в съответния национален курорт.

Нормата на чл. 61г от ЗМДТ гласи, че приходите от туристическия данък се разходват за мероприятия по чл. 11, ал. 2 от Закона за туризма, като в приеманите от съответните общински съвети програми за развитие на туризма на територията на общината, да бъде заложено задължително разпределяне на някаква част (с определени минимални и максимални граници) от приходите от туристически данък в националните курорти да се инвестира в изграждане и

поддържане на инфраструктурата, обслужваща туризма на територията на тези курорти, организиране на събития и мероприятия с местно и национално значение, които допринасят за развитието на туризма. Събраните средства да се изразходват единствено и само за доизграждане на необходимата техническа инфраструктура, разширение на вече изградената, както и за благоустройствени дейности в националния курорт.

Съгласно чл.6, т.5 от Закона за туризма, в правомощията на министъра на туризма е да разработва съвместно с други държавни органи и да предлага на Министерския съвет проекти на нормативни актове за статута и управлението на националните курорти; Все още такава наредба (или друг нормативен акт) няма.

б) Приходи от продажба ел. енергия

През шестмесечието на 2019 г. дружеството е реализирало приходи от продажби на ел. енергия в размер на 39 хил. лв. (за шестмесечието на 2018 г. – 40 хил. лв.), която е произведена от изградената фотоволтаична централа в комплекса. Съоръжението е въведено в експлоатация през февруари 2010 г. Електрическата енергия, която дружеството произвежда, се изкупува от „ЕВН България електроснабдяване“ - АД.

в) Други приходи от дейността

	За трите месеца, завършващи към 30.06.2019 хил. лв.	За трите месеца, завършващи към 30.06.2018 хил. лв.
Печалба от продажба на дълготрайни активи	629	1,479
Други приходи	130	95
Общо други приходи от дейността	759	1,574

Приходите по продажба на дълготрайни активи през шестмесечието на 2019 г., включват продажба на недвижими имоти в размер на 637 хил. лв. Балансовата стойност на продадените имоти е в размер на 8 хил. лв., в резултат, от което е формирана печалба в размер на 629 хил. лв.

Предмет на продажба са сграда бивше общежитие Божур с идентификатор 51500.506.329.2, заедно с идеална част от дворното място, както и части от терени във връзка с влезли в сила ЧИ на ПУП, одобрени с решения на Общински съвет – Несебър.

1.2. Разходи за дейността

Извършените разходи през шестмесечието на 2019 г. са с общ размер 1,765 хил. лв. и са се увеличили нетно със 149 хил. лв. в сравнение със съпоставимия период на 2018 г. Видовете разходи през двата разглеждани периода, са както следва:

	За трите месеца, завършващи към 30.06.2019 хил. лв.	За трите месеца, завършващи към 30.06.2018 хил. лв.
Разходи за материали	105	110
Разходи за външни услуги	632	496
Разходи за амортизации	485	493
Разходи за възнаграждения на персонала	348	333
Разходи за социално осигуряване	58	57

Други разходи	137	127
Всичко разходи:	<u>1,765</u>	<u>1,616</u>

През шестмесечието на 2019 г. в основната си част разходите за материали и външни услуги са свързани с поддръжката на комплекса (ел. енергия, гориво, реклама, застраховки, резервни части, ремонти и др.) от страна на „Слънчев бряг“ – АД. В сравнение със съпоставимия период тези разходи бележат нетно увеличение със 131 хил. лв. Разходите за възнаграждения на персонала и социално осигуряване са се увеличили спрямо съпоставимия период общо с 16 хил. лв. Другите разходи, които се състоят основно от местни данъци и такси и командировки, както и съдебни разноси и разходи за ЧСИ и други подобни разходи бележат увеличение в сравнение със съпоставимия период на 2018 г. с 10 хил. лв.

1.3. Финансови приходи и разходи

През шестмесечието на 2019 г. дружеството е реализирало нетни финансови приходи в размер на 4 хил. лв., които се състоят от начислени лихви по договорни взаимоотношения с контрагенти и курсови разлики, които възникват от текущите преценки на дългосрочните задължения на дружеството, част от които са деноминирани в долари на САЩ. Реализираните през периода финансови разходи са в размер на 14 хил. лв. и се състоят от разходи за лихви по банков кредит, банкови такси и комисионни и текущите преценки на дългосрочните задължения.

1.4. Финансов резултат и нетни активи

	За трите месеца, завършващи към 30.06.2019 хил. лв.	За трите месеца, завършващи към 30.06.2018 хил. лв.
Нетни активи в началото на периода	42,654	42,770
Нетна загуба/печалба за периода	144	978
Нетни активи в края на периода	<u>42,798</u>	<u>43,748</u>
Загуба на една акция в лв.	<u>0.07</u>	<u>0.50</u>

При анализа на нетните активи на дружеството към 30 юни 2019 г. се преустановява неблагоприятната тенденция за тяхното намаление, което е в резултат от реализираната печалба за периода в размер на 144 хил. лв. (към 30 юни 2018 г. – 978 хил. лв.). Това увеличение на реализираната печалба се отразява пряко на отрицателната доходност на една акция която се елиминира и е вече положителна величина.

Следва да се има предвид, че една от основните причини за реализираната печалба в дружеството през шестмесечието на 2019 г. е големият размер на реализирани нетни приходи от продажба на недвижими имоти, както и увеличеният размер на реализирани приходи от наеми, върху които положително влияние оказва промяната в ЗДБРБ за 2019г., с който отпада задължението на „Слънчев бряг“ АД да отчислява вноски от реализираните наеми в приход на бюджета.

2. Основни рискове и несигурности, пред които е изправено дружеството

Към настоящия момент основните рискове и несигурности, пред които е изправено

дружеството, могат да се анализират в следните насоки:

1. Първият съществен риск е свързан 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 могат да бъдат отново основно перо в отчета за всеобхватния доход на дружеството в бъдеще, в случай че бъде разрешен конфликтът за начина на заплащане на таксите за поддръжка. В дългосрочен аспект размерът на приходите, генерирани от тази дейност, ще зависи на първо място от начина на регулация на този въпрос и същевременно от развитието на туристическия комплекс като цяло - брой и размер на туристическите обекти на територията на комплекса, както и от атрактивността и конкурентоспособността му спрямо другите курортни комплекси на българското Черноморие.

2. Вторият специфичен за „Слънчев бряг“ - АД риск произтича от сегашната структура на активите. След продажбата на активите от електроразпределителната дейност през 2007 г., в отчета за финансовото състояние на дружеството с най-голям дял от дълготрайните материални активи са ВиК машини и съоръжения. Друга част от наличните дълготрайни материални активи включват ален, 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.

3. На трето място следва да се отбележи дейността, свързана с производството и продажбата на електрическа енергия. След като през февруари 2010 г. на територията на комплекса беше пусната в експлоатация фотоволтаична централа, изградена от дружеството, електрическата енергия, която то произвежда, се изкупува от „ЕВН България електроснабдяване“ - АД. Договорът с електроразпределителното дружество е сключен на 16 февруари 2010 г. и е със срок на действие 25 години.

3. Информация за търговия с акциите на дружеството

Към края на шестмесечието на 2019 г., цената на акциите на „Слънчев бряг“ - АД на БФБ - София - АД е 2.800 лв. за една акция при средно-претеглената цена за периода – 2.766 лв. за една акция. Най-високата пазарна цена на акциите на дружеството е била 2.800 лв. към 23.04.2019г., която е и крайна цена към 23 април 2019г. а най-ниската – 2.700 отново е постигната на 23.04.2019г.

4. Информация за сключените големи сделки между свързани лица

През разглеждания период „Слънчев бряг“ - АД не е сключвало големи сделки със свързани лица.

5. Информация за промяна в състава на Съвета на директорите

За периода завършващ към 30 юни 2019 г. няма извършени промени в състава на Съвета на директорите.

6. Информация за съществени събития настъпили след края на отчетния период

След края на отчетния период и до датата на настоящия междинен финансов отчет не са настъпвали съществени събития за дружеството.

7. Информация относно притежаването на държавни ценни книжа от дружеството

През отчетния период дружеството не е държало и не се е разпореждало с държавни ценни книжа, издадени от Република България или други държави.

**Подписи на лицата,
представляващи емитента:**

Златко Димитров.....
Изпълнителен директор „Слънчев бряг“ - АД

19 юли 2019 г.
к. к. „Слънчев бряг“

