



**“Слънчев бряг” АД** ЕИК 812020577

---

п.к. 8420, к.к. Слънчев бряг  
Тел.: (0554) 22510, 22429, 22439

e-mail: [director@sunnybeach-bg.com](mailto:director@sunnybeach-bg.com)  
Факс: (0554) 22524, 22510

**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА  
ПРЕЗ ЧЕТВЪРТТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2019 Г. НА  
„СЛЪНЧЕВ БРЯГ” АД**

**21 ЯНУАРИ 2020 г.**

## I. Развитие на дейността на дружеството

## 1.1. Приходи от дейността.

През 2019 г. реализираните приходи от дейността на „Слънчев бряг” - АД (дружеството) са с общ размер 3,694 хил. лв. и се състоят от следните компоненти:

	За годината, завършваща към 31.12.2019 хил. лв.	За годината, завършваща към 31.12.2018 хил. лв.
Приходи от предоставени услуги	1,899	1,386
Приходи от продажба на ел. енергия	76	78
Приходи от продажба на промишлена вода	160	100
Други приходи от дейността	1,559	2,197
<b>Всичко приходи от дейността</b>	<b>3,694</b>	<b>3,761</b>

## а) Приходи от предоставени услуги

Реализираните приходи от предоставени услуги през 2019 г. са с общ размер 1,899 хил. лв. и са се увеличили с 513 хил. лв. в сравнение с 2018 г. Видовете приходи от услуги през двата разглеждани периода, са както следва:

	За годината, завършваща към 31.12.2019 хил. лв.	За годината, завършваща към 31.12.2018 хил. лв.
Приходи от наеми, достъп ползване на инфраструктура	1,070	693
Приходи от ползване на транспортна инфраструктура	829	668
Други приходи от услуги	-	25
<b>Общо приходи от предоставени услуги</b>	<b>1,899</b>	<b>1,386</b>

През 2019 г. и 2018 г. не са реализирани приходи от услуги свързани с поддръжката на инфраструктурата в к. к. „Слънчев бряг“. Услугите по поддръжката на общата инфраструктура включват поддържане на алеи и пътища, ВиК и канализационни услуги, озеленяване, охрана, реклама и др. дейности, които са от ключово значение за оперирането на конкретните туристически обекти. Както е посочено по-горе причината за липсата на приходи от инфраструктура е възникналия през 2009 г. конфликт между дружеството и собствениците на туристическите обекти в комплекса, които отказаха да заплащат такса за поддръжката на инфраструктурата.

## б) Приходи от продажба ел. енергия

През 2019 г. дружеството е реализирало приходи от продажби на ел. енергия в размер на 76 хил. лв. (за 2018 г. – 78 хил. лв.), която е произведена от изградената фотоволтаична централа в курортен комплекс „Слънчев бряг“ (к. к., комплекса). Съоръжението е въведено в експлоатация през февруари 2010 г. Електрическата енергия, която дружеството произвежда, се изкупува от „ЕВН България електроснабдяване” – АД. Приходите са се намалили с 2 хил. лв. спрямо сравнимата 2018 г.

в) Други приходи от дейността

	За годината, завършваща към 31.12.2019 хил. лв.	За годината, завършваща към 31.12.2018 хил. лв.
Печалба от продажба на дълготрайни активи	1,396	1,479
Други приходи	163	718
<b>Общо други приходи от дейността</b>	<b>1,559</b>	<b>2,197</b>

Приходите по продажба на дълготрайни активи през 2019 г., включват продажба на поземлени имоти и обекти в размер на 1,407 хил. лв. Балансовата стойност на продадените имоти е в размер на 11 хил. лв., в резултат, от което е формирана печалба в размер на 1,396 хил. лв. При продажбите на дълготрайни активи основно се касае за продажба на придаваеми по регулация терени, вследствие влезли в сила частични изменения на ПУП – ПР, одобрени с решения на Общински съвет – Несебър, а именно: продажба на 800/29151 кв.м. ид.ч. от поземлен имот на „Дин строй“ ЕООД, на 77,51 кв.м. и 67,34 кв.м. на „СИМС“ ООД, 165 кв.м. на „Авеню“ ЕООД, 45 кв.м. на ЕТ „Милен Белов“, 329 кв.м. и 109 кв.м. на „ТОП-99ДДГ“ ООД, 580 кв.м., 510 кв.м. и 1010 кв.м. на „Синергон хотели“ АД и 43 кв.м. на „Цвети 90“ ООД. Единствения друг вид актив е продажбата на сграда с идентификатор 51500.506.329.2 по КККР на гр. Несебър, к.к. Слънчев бряг – запад, бивше общежитие „Божур“, застроена площ 480 кв.м, брой етажи: 2, заедно с 1044/ 1347 кв.м. идеални части от поземлен имот с идентификатор 51500.506.329. Сделката е сключена след проведен публичен търг с явно наддаване, въз основа на Решение № 12.3.2018 от 09.03.2018г. и Решение № 8.8.2018 от 25.05.2018г. СД на „Слънчев бряг“ АД. Продажната цена на сградата е 366 840 лева, а на земята - 96 000 лева без ДДС или обща цена на имота: 482 040 лв.

1.2. Разходи за дейността.

За отчетния период разходите за дейността на дружеството се състоят от следните компоненти:

	За годината, завършваща към 31.12.2019 хил. лв.	За годината, завършваща към 31.12.2018 хил. лв.
Разходи за материали	250	217
Разходи за външни услуги	1,338	1,301
Разходи за амортизации	970	983
Разходи за възнаграждения на персонала	783	763
Разходи за социално осигуряване	130	127
Други разходи	742	479
<b>Всичко разходи:</b>	<b>4,213</b>	<b>3,870</b>

По съществените изменения в размера на разходите за оперативната дейност на дружеството през 2019 г. спрямо 2018 г., както следва:

Разходите за материали и външни услуги, които включват основно разходи във връзка с поддръжката на комплекса (озеленяване, осветление, охрана и др.) бележат увеличаване с 70 хил. лв. в сравнение със съпоставимия период за 2018 г. Това увеличение е в резултат на по-големия обем разходи свързани с поддръжката на инфраструктурата и разходи за ремонти,

свързани с влошеното техническо състояние на пътища, улици и алеи разположени на територията на к. к. Слънчев бряг – зона изток и което наложи извършване на допълнителни разходи с цел подобряване на състоянието им, както и изготвянето на рекламни материали, свързани със състоялия се 60 годишния юбилей на Слънчев бряг

Разходите за възнаграждения на персонала и социално осигуряване са се увеличили спрямо съпоставимия период общо със 23 хил. лв., което е свързано и повлияно от завишаване размера на МРЗ в страната през 2019 година.

Другите разходи са се увеличили спрямо съпоставимия период на 2018 г. с 263 хил. лв., които се състоят основно от местни данъци и такси, глоби и неустойки и други подобни разходи. Основна причина за това е начислените разходи за съдебни разноски произтичащи от делото с „Ай Парк Съни бийч“ ООД, ЕИК 201607838, в размер на 50 028,70 лева, във връзка с влязло в сила съдебно Решение № 149/15.10.2019 г. по гр.дело № 60078/2016 г. на Върховен касационен съд, 1-во г.о, с което „Слънчев бряг“ АД е осъдено да заплати 340 010 лева, представляваща остатък от общо дължима неустойка в размер на 360 000 лева по чл.20, ал.3 от Договор рег. № И53-00И-445/22.06.2011 г., сключен от предходния изпълнителен директор М.Михалева с „Ай Парк Съни бийч“ ООД. Във връзка с това дело са и разходите от 13 332, 92 лева в полза на ЧСИ Иванка Миндова, рег. № 704 на КЧСИ по образувано изпълнително дело № 20197040401437 въз основа на издаден Изпълнителен лист.

### 1.3. Финансови приходи и разходи.

През 2019 г. дружеството е реализирало финансови приходи в размер на 8 хил. лв., които представляват реализирани приходи от лихви в размер на 6 хил. лв. и реализирани положителни курсови разлики в размер на 2 хил. лв. Реализираните през периода финансови разходи са в общ размер на 22 хил. лв., от които разходи за лихви в размер на 15 хил. лв. – лихви по кредит от Юробанк България АД, реализирани отрицателни курсови разлики в размер на 2 хил. лв. и разходи за банкови такси и комисионни за 5 хил. лв.

### 1.4. Финансов резултат и нетни активи.

	За годината, завършваща към 31.12.2019 хил. лв.	За годината, завършваща към 31.12.2018 хил. лв.
Нетни активи в началото на периода	42,654	42,770
Нетна загуба за периода	(533)	(116)
Нетни активи в края на периода	<u>42,121</u>	<u>42,654</u>
Загуба на една акция в лв.	<u>(0.27)</u>	<u>(0.06)</u>

При анализа на нетните активи на дружеството към 31 декември 2019 г. се установява увеличение на неблагоприятната тенденция за тяхното увеличение, което е в резултат от по-големия размер реализирана загуба за периода в размер на 533 хил. лв. (за 2018 г. –116 хил. лв.). Това се отразява пряко на отрицателната доходност на една акция и съответно се наблюдавания спад на нейната счетоводна стойност. Следва да се има предвид, че една от основните причини за реализираната загуба в дружеството през 2019 г. е големият размер на разходите за амортизации – 970 хил. лв. Въпреки постоянния стремеж на ръководството към снижаване на размера на останалите разходи, разходите за амортизации се запазват високи, поради голямата стойност на дълготрайните активи на дружеството. През последните две години се наблюдава намаление на размера на разходите за амортизации, което е в резултат на

големия обем дълготрайни активи, които са амортизирани на 100 процента.

Друга основна причина е загубеното дело с Ай Парк. Отчетени разходи в размер на 433 хил. лв. – посочените съдебни разноси и разноси ЧСИ, както и осчетоводени разходи, които са извършени през годините, през които се е водило делото с „Ай Парк Съни бийч“ ООД в общ размер на 38 330,72 лева, представляващи разходи за адвокатски хонорар за защита от адв. Милен Козарев и съдебни такси.

## II. Важни събития, настъпили след края на отчетния период.

Между края на отчетния период и дата на изготвяне на годишния финансов отчет не са настъпили съществени промени във финансовото и търговското състояние на емитента.

## III. Важни научни изследвания и разработки.

За отчетния период в дружеството няма важни научни изследвания и разработки.

## IV. Предвиждано развитие на дружеството.

Дружеството не е в състояние да направи обосновани предвиждания за своята дейност през идните години, тъй като развитието му зависи основно от политиката, възприемана и провеждана от Министерството на туризма и Министерския съвет. Въпреки това възможните пазарни перспективи пред дружеството може да се анализират в три направления:

1. Генериране на приходи от предоставяне на услуги по поддръжка на общата инфраструктура и други сходни услуги на територията на к. к. „Слънчев бряг“. Очакванията са, че този вид приходи ще бъдат отново основно перо в отчета за всеобхватния доход на дружеството в бъдеще, в случай че бъде разрешен конфликтът относно начина на заплащане на таксите за поддръжка.

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 му, както и от атрактивността и конкурентоспособността му спрямо другите курортни комплекси на българското Черноморие.

2. Един специфичен риск произтича от сегашната структура на активите. След продажбата на активите от електроразпределителната дейност, в отчета за финансовото състояние на дружеството с най-голям дял от дълготрайните материални активи остават ВиК машините, съоръженията и оборудването. 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.

3. Особености съществуват и в дейността, свързана с производството и продажбата на ел. енергия. Електрическата енергия, която дружеството 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.

Поради това, че дружество е с над 50 % държавно участие в капитала не могат да бъдат предоставени по-подробни данни за основните тенденции в неговата дейност и съответно прогнозна финансова информация. Развитието на дружеството зависи основно от политиката, възприемана и провеждана от Министерството на туризма и Министерския съвет.

#### **V. Информация за търговия с акциите на дружеството.**

Към датата на последната борсова сесия за 2019 г. (19 декември 2019 г.), цената на акциите на „Слънчев бряг“ - АД на Българска Фондова Борса - София е 1.970 лв. за една акция. Средно-претеглената цена на акциите за дванадесетте месеца на 2019 г. е 2.334 лв. за една акция. Началната цена на акциите на дружеството за 2019 г. е била 2.700 лв. Най-високата пазарна цена на акциите на дружеството е била 2.800 лв., постигната на 23 април 2019 г., а най-ниската – 1.800 от 19 септември 2019 г.

#### **VI. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.**

За периода завършващ към 31 декември 2019 г. няма извършени промени в състава на Съвета на директорите.

#### **VII. Информация за съществени събития настъпили след края на отчетния период.**

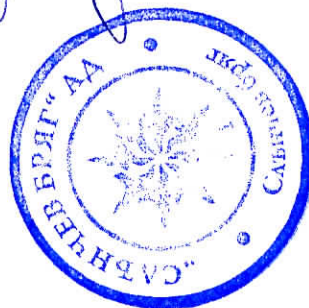
След края на отчетния период и до датата на настоящия междинен финансов отчет не са настъпвали съществени събития за дружеството

#### **VIII. 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.

Изпълнителен директор

Златко Димитров



21 януари 2020 г.  
к. к. „Слънчев бряг“