

# **МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

за четвърто тримесечие на 2013 г. на

**„Слънчев бряг” - АД**

*16 януари 2014 г.*

1. Развитие на дейността на дружеството.

1.1. Приходи от дейността.

През 2013 г. реализираните приходи от дейността на „Слънчев бряг“ - АД (дружеството) са с общ размер 2,889 хил. лв. и се състоят от следните компоненти:

	За годината, завършваща към 31.12.2013 хил. лв.	За годината, завършваща към 31.12.2012 хил. лв.
Приходи от предоставени услуги	1,353	927
Печалба от продажби на дълготрайни материални активи	1,312	23
Приходи от продажба на ел. енергия	87	93
Приходи от поддържане на инфраструктура	32	65
Други приходи от дейността	105	83
<b>Общо приходи от дейността</b>	<b>2,889</b>	<b>1,191</b>

Реализираните приходи от предоставени услуги през 2013 г. са с общ размер 1,353 хил. лв. и са нараснали с 426 хил. лв. в сравнение с 2012 г. Приходите от услуги се състоят от:

	За годината, завършваща към 31.12.2013 хил. лв.	За годината, завършваща към 31.12.2012 хил. лв.
Приходи от наеми и тротоарни такси	686	727
Приходи от пропускателен режим	540	-
Продажби на промишлена вода	60	81
Други приходи от услуги	67	119
<b>Общо приходи от предоставени услуги</b>	<b>1,353</b>	<b>927</b>

Приходите по продажба на дълготрайни материални активи за периода 1 януари – 31 декември 2013 г., включват продажба на поземлени имоти и обекти в размер на 1,377 хил. лв. Балансовата стойност на продадените дълготрайни материални активи е в размер на 65 хил. лв., в резултат, от което е формирана печалба в размер на 1,312 хил. лв.

През 2013 г. дружеството е реализирало приходи от продажби на ел. енергия в размер на 87 хил. лв. (за 2012 г. – 93 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. Намалението на приходите от продажба на ел. енергия през 2013 г. е следствие от по-малкия обем реализирани киловати, поради по-малкото слънчеви дни през годината.

През 2013 г. дружеството почти не е реализирало приходи от инфраструктурни такси. Приходи от тази дейност, са в размер на 32 хил. лв., (за 2012 г. – 65 хил. лв.) и са изцяло от изградената в комплекса оптична мрежа. Услугите по поддръжката на общата инфраструктура включват поддържане на алеи и пътища, ВиК и канализационни услуги, озеленяване, охрана, обща реклама и др. дейности, които са от ключово значение за оперирането на конкретните туристически обекти. Причината за ниския размер на приходите от инфраструктурата за 2013 г. е

възникналия през 2009 г. конфликт между дружеството и собствениците на туристическите обекти в комплекса, които отказаха да заплащат такса за поддръжката на инфраструктурата. Събирането на тази такса е задължение, вменено на дружеството от държавата и ако то не го прави, ще бъде подведено под отговорност. От началото на юни 2011 г. започнаха да се водят преговори между дружеството и Съюза на собствениците на туристически обекти в комплекса за разрешаване на спорния въпрос, които впоследствие бяха преустановени. В началото на 2012 г. преговорите бяха възобновени, но до настоящия момент все още не е постигнато споразумение по този въпрос.

### 1.2. Разходи за дейността.

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

	За годината, завършваща към 31.12.2013 хил. лв.	За годината, завършваща към 31.12.2012 хил. лв.
Разходи за материали	260	252
Разходи за външни услуги	1,257	994
Разходи за амортизации	1,891	2,034
Разходи за възнаграждения на персонала	439	470
Разходи за социално осигуряване	79	83
Други разходи	287	249
<b>Всичко разходи:</b>	<b>4,213</b>	<b>4,082</b>

В основната си част разходите за материали и външни услуги са свързани с инфраструктурното поддържане на комплекса от страна на „Слънчев бряг“ – АД. Другите разходи за дейността се състоят основно от местни данъци и такси, представителни разходи, обезщетения по съдебни спорове, отписани вземания и други подобни разходи.

### 1.3. Финансови приходи и разходи.

През 2013 г. дружеството е реализирало финансови приходи в размер на 143 хил. лв. От тях 38 хил. лв. представляват приходи от лихви, а 105 хил. лв. представляват реализирани положителни курсови разлики. Същевременно през 2013 г. дружеството е реализирало финансови разходи в размер на 486 хил. лв., от които разходи за лихви в размер на 434 хил. лв., разходи по валутни операции в размер на 48 хил. лв., и разходи за банкови такси и комисионни в размер на 4 хил. лв. Приходите и разходите по валутни операции възникват от текущите преоценки на дългосрочните задължения на дружеството част, от които са деноминирани в долари на САЩ. Увеличението на разходите за лихви е в резултат от сключени споразумения за уреждане на стари задължения към контрагенти на дружеството.

### 1.4. Финансов резултат и нетни активи.

	За годината, завършваща към 31.12.2013 хил. лв.	За годината, завършваща към 31.12.2012 хил. лв.
Нетни активи в началото на периода	49,132	51,939
Нетна загуба за периода	(1,667)	(2,807)
Нетни активи в края на периода	<u>47,465</u>	<u>49,132</u>
Загуба на една акция в лв.	<u>(0.85)</u>	<u>(1.43)</u>

При анализа на нетните активи на дружеството към 31 декември 2013 г. се установява продължаването на неблагоприятната тенденция за тяхното намаление, което е в резултат от реализираната загуба за периода в размер на 1,667 хил. лв. Това се отразява пряко на отрицателната доходност на една акция и означава ежегоден спад на нейната счетоводна стойност. Следва да се има предвид, че основната причина за реализираната загуба в дружеството за 2013 г. е големият размер на разходите за амортизации – 1,891 хил. лв. (за 2012 г. – 2,034 хил. лв.) В тази връзка въпреки постоянния стремеж на ръководството към снижаване на размера на останалите разходи, разходите за амортизации са почти константна величина, поради високата стойност на дълготрайните активи на дружеството. Като положителна тенденция може да се отбележи обстоятелството, че загубата на дружеството за 2013 г. намалява в сравнение със загубата за предходната 2012 г. със съществени 1,140 хил. лв., или с темп от 41 %, както и че дружеството е реализирало печалба преди разходи за лихви и амортизации в размер на 567 хил. лв. В резултат на това е отчетено подобряване на отрицателния доход на една акция спрямо предходната отчетна година.

## 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:

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 ще продължат да бъдат перо в отчета за всеобхватния доход на дружеството през 2014 г., в случай че бъде разрешен конфликтът за начина на заплащане на таксите за поддръжка. При условие че инфраструктурата комплекса остане част от активите на дружеството, в дългосрочен аспект размерът на приходите, генерирани от тази дейност, ще зависи 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.

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 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. Тук следва да се отбележи, че на 28 септември 2007 г. на извънредно Общо събрание на акционерите на дружеството е взето решение за продажба на инфраструктурата на к. к. „Слънчев бряг“, а именно

ДМА - инфраструктура, включващи общокомплексно озеленяване в това число тротоари, улици и алеи, парково осветление, съоръженията, с които се осъществява пропускателен режим, водопроводи и др. Тези активи следва да бъдат продадени в своята цялост чрез една или повече разпоредителни сделки между „Слънчев бряг“ - АД и Община Несебър за цена не по-ниска от 38,056,140 лв., без ДДС. Към момента на подписване на договорите за продажбата на активите Община Несебър следва да заплати 7,611,228 лв., която сума представлява дължимия данък добавена стойност. Цитираната сума 38,056,140 лв. трябва да бъде платена на пет годишни равни вноски, започвайки от годината следваща годината на подписване на договорите. Към датата на изготвяне на настоящия междинен финансов отчет все още няма подписани договори за продажба на активи във връзка с гореописаното решение на акционерите на дружеството.

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 датата на последната борсова сесия за 2013 г. (27 декември 2013 г.), цената на акциите на „Слънчев бряг“ - АД на Българска Фондова Борса - София е 6.00 лв. за една акция. Средно-претеглената цена на акциите за дванадесетте месеца на 2013 г. е 3.087 лв. за една акция. Началната цена на акциите на дружеството за 2013 г. е била 2.00 лв. Най-високата пазарна цена на акциите на дружеството е била 6.30 лв., постигната на 27 ноември 2013 г., а най-ниската - 1.631 от 18 януари 2013 г.

### 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 годината, завършваща към 31 декември 2013 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



16 януари 2014 г.  
к. к. „Слънчев бряг“