



„Слънчев бряг” АД ЕИК 812020577

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

e-mail: director@sunnybeach-bg.com
факс: (0554) 22524, 22510

АНАЛИЗ НА ДЕЙНОСТТА

към 31 декември 2020 г. на

„Слънчев бряг” АД

12 март 2021 г.

I. Анализ на финансовото състояние

1. Анализ на платежоспособността и ликвидността.

Показателите „платежоспособност“ и „ликвидност“ характеризират възможността на „Слънчев бряг“ - АД (дружеството) да посреща своите краткосрочни задължения с наличните си текущи активи. Показателите следва да се установяват към края на определен период. Тъй като текущите активи имат различна степен на обрачаемост, платежоспособността отразява по-скоро потенциалната възможност, докато отделните степени на ликвидност показват доколко покриването на задълженията може да се извърши във времето. Оптималните стойности са различни за отделните степени на ликвидност.

Данните в представената по-долу таблицата отразяват стойността на основните коефициенти за ликвидността на дружеството за годината завършваща към 31 декември 2020 г. в сравнение с 31 декември на предходната 2019 г.

Показатели	31.12.2020	31.12.2019
Обща ликвидност/платежоспособност/	0.92	0.73
Бърза ликвидност	0.92	0.73
Абсолютна ликвидност	0.29	0.28

Към 31 декември 2020 г. и трите наблюдавани показатели – „платежоспособност“, „бърза ликвидност“ и „абсолютна активност“ се увеличават спрямо 31 декември 2019 г. Най-силно влияние върху стойността на показателите оказва намалението на размера на текущите пасиви от 4,721 хил. лв. към 31 декември 2019 г. на 3,419 хил. лв. към 31 декември 2020 г. или със 1,302 хил. лв. Това е в резултат на следните настъпили обстоятелства:

На основание съдебни решения на Апелативен Съд Бургас № 39/17.05.2019г. и БОС № 450/15.01.2019г., по иск на "Слънчев бряг" АД "ВиК" Бургас е осъдено да му изплати обезщетение по чл. 236, ал. 2 от ЗЗД за ползване на водопроводната и канализационна мрежа на територията на к. к. Слънчев бряг - изток, собственост на "Слънчев бряг" в размер на 801 791 лева за периода от 01.01.2010г. до 31.12.2010г. и 775 856 лева за периода от 01.01.2011г. до 31.12.2011г. или общо сума в размер на 1 577 647 лева, както и дължими лихви в размер на 809 388 лева.

Посочените суми общо в размер на 2 387 035 лв. са постъпили на 28.06.2019 г. по разплащателната сметка на „Слънчев бряг“ АД съгласно изпълнителен лист от 16.05.2019 г., издаден въз основа на Решение № 39/17.05.2019 г. по т.д. № 65/2019 г. на Бургаски апелативен съд, ТО, с което е потвърдено Решение № 450/15.01.2019 г. БОС, с което е „ВиК“ ЕАД – Бургас е осъдено да заплати на „Слънчев бряг“ АД обезщетение по чл.236, ал.2 от ЗЗД за ползване на притежаваната от „Слънчев бряг“ АД водопроводна и канализационна мрежа на територията на к.к. „Слънчев бряг-изток“.

Въз основа на представено правно становище от адвокат Милен Козарев, обстоятелствата по полученият паричен превод от страна на „Слънчев бряг“ АД са свързани със следното: съществува правната възможност съдебният акт да бъде касиран с касационна жалба от която и да е от страните, като в нашия случай са налице вече две касационни жалби – и от наша страна и от страна на ВОДОСНАБДЯВАНЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ –ЕАД. Това води до образуване на касационно дело пред Върховния касационен съд и разглеждането му най-малко в едно закрито съдебно заседание, а е възможно, в случай че бъде допуснато до касация решението, да се гледа и във второ открито съдебно заседание. Неговото мнение през 2019 година е било, че е възможно този правен спор да бъде разрешен и по друг начин, т.е. възможно е да бъде завършен окончателно или с потвърждаването на второинстанционния акт или с неговата отмяна.

Това дава основание да се приеме, че посоченият правен спор не е окончателно завършен. Съдебният спор подлежи на разглеждане от съда и по него се чака окончателен резултат. т.е. стопанското събитие не е завършено. Поради това, събраните вече суми в размер на 2 387 035 лева от „Слънчев бряг“ АД към шестмесечието на 2019 година са отчетени като разчетни. Към 31 декември 2019 година оставайки горепосочените суми, като разчетни, това доведе до увеличаване значително размера на текущите пасиви, а отчитането им като приход през първото шестмесечие на 2020 година на приход и отписването им от текущите пасиви доведе до тази съществена промяна на наблюдаваните показатели – „платежоспособност“ и „бърза ликвидност“.

Становището на Одитния комитет на „Слънчев бряг“ АД по така възникналия казус беше следното: в случай, че до датата на съставяне на ГФО за отчетната 2019 година, няма окончателно съдебно приключване на спора, Дружеството няма условие получената сума от ВиК да се признае като приход в Слънчев Бряг АД на дата, по-ранна от датата на постановяване на окончателно решение на ВКС до размера на присъдената сума.

Гореизложените обстоятелства бяха оповестени съгласно МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи в ГФО за 2019 година и приети от Съвета на директорите на заседание проведено на 29.08.2019г.

ДЕС Дафин Средков, в качеството си на одитор на „Слънчев бряг“ АД, съответно прие подхода на дружеството без забележка и завери ГФО на дружеството за отчетната 2019 година, приемайки изцяло начина на представяне на цитираните суми.

При анализа на паричния поток на дружеството за 2020 г. се установява, че нетният паричен поток от основна дейност е отрицателна величина в размер на 377 хил. лв. Нетният паричен поток от инвестиционна дейност е също отрицателна величина в общ размер на 263 хил. лв. Паричният поток от финансова дейност е положителна величина в размер на 277 хил. лв. и е формирана основно от постъпления от лихви по съдебен спор с ВиК, изплащане на разходи за лихви и банкови такси относно усвояния през 2016г. банков кредит от „ЮРОБАНК БЪЛГАРИЯ“ АД в размер на 1,500 хил. лв.

Както и в последните няколко години, през 2020 г. дружеството разчита основно на следните източници за своевременно покриване на текущите си задължения:

(а) Вътрешни източници:

- Парични потоци, генерирани от наеми и цени на достъп и ползване на инфраструктура, ползване на транспортна инфраструктура, продажба на промишлена вода и др.
- Парични потоци, генерирани от продажба на ел. енергия от изградената фотоволтаична централа на територията на к. к. „Слънчев бряг“ и продажби на промишлена вода.
- Парични потоци, генерирани от продажби на дълготрайни активи на дружеството и други епизодични приходи.

(б) Външни източници – това биха могли да бъдат увеличение на основния капитал на дружеството от неговите акционери и получаването на банкови кредити. Ръководството на дружеството счита, че на този етап подобни източници на финансиране като увеличение на основния капитал на дружеството са малко вероятни и не ги е включило с бюджета си за годината.

2. Анализ на финансова автономност

Чрез този анализ се цели да бъде установено съотношението между капитала на дружеството, нетните му активи и неговите задължения. Оптималното съотношение е в зависимост реалните възможности на дружеството да финансира дейността си от

осъществявания бизнес, както и от необходимостта му в определени случаи да ползва кредити за това.

Показател	31.12.2020	31.12.2019
Капитал (хил. лв.)	42,497	42,111
Задлъжнялост (хил. лв.)	3,419	4,732
Коефициент на обща задлъжнялост	0,080	0.112

Към 31 декември 2020 г. коефициентът на обща задлъжнялост се е променил към намаление спрямо 31 декември 2019 г. Положително влияние върху този показател оказва намалението на пасивите, което е свързано отново с изплатеното обезщетение по чл. 236, ал. 2 от ЗЗД за ползване на водопроводната и канализационна мрежа на територията на к. к. Слънчев бряг - изток, собственост на "Слънчев бряг" в размер на 801 791 лева за периода от 01.01.2010г. до 31.12.2010г. и 775 856 лева за периода от 01.01.2011г. до 31.12.2011г. или общо сума в размер на 1 577 647 лева, както и дължими лихви в размер на 809 388 лева през 2019 година са отчетени на приход, поради следните обстоятелства:

С Решение от 29.04.2020г. по т. д. №2532/2019г. ВКС оставя в сила Решението на АС – Бургас въззивно т. д. №65/2019г. на Бургаски апелативен съд, ТО, с което е потвърдено решение №450/15.01.2019г. по т. д. №693/2013г. на Бургаски окръжен съд.

От тази дата, правния спор за обезщетение за ползваната от ВиК мрежа за 2010 и 2011 г. е приключен окончателно и съответно следва да приемем тази дата за датата на стопанското събитие наложила отразяването на резултатите от делата в счетоводния финансов отчет на дружеството през отчетната 2020 година. Въз основа на гореизложеното Съвета на директорите на проведено заседание на 5.06.2020г. реши да отчете на приход в счетоводния отчет към 30 юни 2020 година следните суми: Приход от обезщетение в размер на 801 791 лева за периода от 01.01.2010г. до 31.12.2010г. и 775 856 лева за периода от 01.01.2011г. до 31.12.2011г. или общо сума в размер на 1 577 647 лева, както и приход от лихви в размер на 809 388 лева.

В резултат на гореизложеното към 31 декември 2020 г. финансовият резултат на дружеството е печалба в размер на 386 хил. лв. при реализирана загуба за съпоставимия период на 2019 в размер на 543 хил. лв. От размера на печалбата, отчетена към 31 декември 2020 година е видно, че при отчетени приходи от обезщетенията преведени от ВиК ЕАД и съответните лихви с общ размер 2,387 хил. лв. печалбата е едва 386 хил. лв. Това е в следствие, че през отчетния период на 2020 година не са реализирани приходи от продажба на имоти, а за съпоставимия период на 2019 година са отчетени приходи от тези продажби в размер на 1,396 хил. лв., но по важните обстоятелства са, че през този период във връзка с пандемията от разпространението на COVID-19, в дружеството приходите от наеми и сделки за достъп до инфраструктура и за ползване на транспортна инфраструктура от 1,899 хил лв. през 2019 година са спаднали на 833 хил. лв. или намалението е в размер на 1,066 хил. лв.

В заключение, за да може да се стабилизира финансовата автономност на дружеството следва да бъде продължен процеса на натрупване на печалба, а това е свързано с необходимостта същото да генерира положителни парични потоци от основната си дейност, както това беше посочено по-горе.

3. Анализ на ефективността от дейността

В един продължителен период, продължил до 2004 г. приходите на дружеството са били формирани до голяма степен от продажби на дълготрайни активи. След това основният вид приходи за дружеството са генерирани от електроразпределителната му дейност. В края на 2007 г. дружеството е продало активите си, свързани с електроразпределителната дейност, вследствие на което тази дейност е преустановена. Успоредно с това дружеството е прекратило и извършването на услуги по присъединяване на нови абонати към електроразпределителната мрежа - дейност, която също е била източник на оперативни приходи.

Основните приходи, които реализира дружеството през 2020 г. са приходи от предоставени услуги, приходи от продажба на промишлена вода и приходи от продажби на ел. енергия. Приходите от предоставени услуги се състоят от наеми и сделки за достъп до инфраструктура или за ползване на транспортна инфраструктура. Техният общ размер, реализиран към 31 декември 2020 г. е в размер на 833 хил. лв. За същия период на 2019 г. реализираните приходи от тези услуги са в размер на 1,899 хил. лв. или към 31 декември 2020 г. този вид приходи са се намалили с 1,066 хил. лв.

От началото на 2010 г. дружеството започва да генерира приходи от продажба на ел. енергия от изградената за тази цел фотоволтаична електрическа централа на територията на комплекса. През 2020 г. приходите от тази дейност възлизат на 73 хил. лв. като спрямо сравнимия период на 2019 г. са се намалили с 3 хил. лв.

Приходи по продажба на дълготрайни активи през 2020 г., не са отчетени. През съпоставимия период на 2019 г. реализираните приходи от продажби на дълготрайни активи е нетно в размер на 1,396 хил. лв.

И през 2020 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 и за осъществяване на държавната политика за създаване на благоприятна инфраструктурна среда за развитие на туризма.

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.

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. Еwentуално 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. Считаме, че следва да се намери подходящ механизъм Общинският съвет - Несебър да планира разходи за подобряване на предлаганите туристически дейности, общински обекти, услуги и продукти в националния курорт, каквото е изискването на чл.11, ал.3 (Нова – ДВ, бр. 17 от 2020 г.) от Закона за туризма.

Нормата на чл. 61т от ЗМДТ гласи, че приходите от туристическия данък се разходват за мероприятия по чл. 11, ал. 2 от Закона за туризма. През 2020г. настъпиха законодателни изменения в нормата на чл.11 от ЗТ. Съгласно чл. 11.(1) (Изм. – ДВ, бр. 17 от 2020 г.) Общинският съвет определя политиката за развитие на туризма на територията на общината, като включва в програмата за реализация на общинския план за развитие самостоятелен раздел, съдържащ общинска програма за развитие на туризма.

(2) (Изм. – ДВ, бр. 17 от 2020 г.) Общинската програма за развитие на туризма е в съответствие с приоритетите на областната стратегия за развитие на туризма и стратегиите по чл. 5, ал. 2. Общинската програма за развитие на туризма предвижда конкретни проекти, включващи мероприятия за:

1. изграждане и поддържане на инфраструктурата, обслужваща туризма на територията на общината, включително местните пътища до туристически обекти;
2. (доп. – ДВ, бр. 17 от 2020 г.) изграждане и функциониране на общински туристически информационни центрове и организация на информационното обслужване на туристите;
3. изграждане и поддържане на туристически обекти, които са общинска собственост или за които правото за ползване и управление е предоставено на общината;
4. организиране на събития и мероприятия с местно и национално значение, които допринасят за развитието на туризма;
5. провеждане на проучвания, анализи и прогнози за развитието на туризма в общината;
6. реклама на туристическия продукт на общината, включително участие на туристически борси и изложения;
7. взаимодействие и членство на общината в туристически сдружения и в съответната организация за управление на туристическия район;
8. подобряване качеството на услугите, предлагани в общинските туристически обекти;
9. (нова – ДВ, бр. 17 от 2020 г.) **благоустрояване, изграждане и поддържане на инфраструктурата – общинска собственост, в националните курорти, когато на територията на общината има такива.**

(3) (Нова – ДВ, бр. 17 от 2020 г.) В случаите, когато на територията на общината е разположен национален курорт по чл. 5б, общинският съвет е длъжен да **планира разходи за подобряване на предлаганите туристически дейности, общински обекти, услуги и продукти в националния курорт.**

Във връзка с писмо изх.№ Т-26-00-2/09.01.2020г. на Министерство на туризма за сформирание на състав на междуведомствена работна група за разработване на наредба за националните курорти, разчитаме, че в близко бъдеще ще се регламентира отношенията между собственици и ползватели/клиенти на инфраструктурата. Отделно от това, с писмо изх.№И05-18-43/20.10.2020г. до Министерство на туризма по повод разработването на Политика за участието на държавата в публичните предприятия във връзка с писмо вх.№Т-12-00-162/08.10.2020г. на АПК и изпълнение на §4 от ПЗР на Правилника за прилагане на Закона за публичните предприятия (ППЗПП), сме поставили отново тези въпроси за решаване от компетентните държавни органи. Българската държава, чрез органите за приватизация е

поставила условия за заплащане на инфраструктурни такси от купувачите по приватизационните сделки, като договорните клаузи са били, че от постъпленията от инфраструктурни такси ще се поддържа и развива инфраструктурата в националния курорт Слънчев бряг. „Слънчев бряг“ АД не е страна по тези приватизационни договори, нито орган за приватизация, поради което компетентността за разрешаване на въпроса е изцяло на държавно ниво.

Резултати от дейността

Показатели	Годината, завършваща към 31.12 2020 хил. лв.	Годината, завършваща към 31.12 2019 хил. лв.	Изменение	
			В сума	В процент
Приходи от дейността	2,633	3,694	(1,061)	71
Разходи за материали	(178)	(250)	(72)	71
Разходи за външни услуги	(682)	(1,348)	(666)	51
Разходи за персонала, в т. ч.:	(785)	(913)	(128)	86
Заплати	(675)	(783)	(108)	86
Осигуровки	(110)	(130)	(20)	85
Други разходи за дейността	(384)	(742)	(358)	52
ЕБИГДА	604	441	163	
Амортизации	(1,012)	(970)	42	104
Оперативна загуба	(408)	(529)	121	77
Приходи/(разходи) от лихви, нетно	802	(9)	811	
Приходи/(разходи) от курсови разлики, нетно	(3)	-	(3)	
Други приходи/(разходи), нетно	(5)	(5)	-	
Печалба/Загуба от дейността	386	(543)	929	(71)
Разходи за данъци	-	-	-	
Нетна печалба/загуба за периода	386	(543)	929	(71)

II. Анализ на търговската дейност.

I. Основни видове предоставяни услуги.

През 2020 г. дружеството реализира приходи от услуги, в това число: приходи от наеми и сделки за достъп на инфраструктура или за ползване на транспортна инфраструктура и приходи от продажба на промишлена вода. През периода дружеството продължава да генерира приходи от продажба на ел. енергия от изградената фотоволтаична централа в комплекса.

ефект на пандемията е негативен и по отношение на приходите от сезонни дейности към окончателния резултат към 31 декември 2020г.

Икономическото и социалното влияние на пандемията, включително нейното въздействие върху туризма през сезон Лято 2020г. в националния курорт Слънчев бряг наложи ръководството на „Слънчев бряг“ АД да направи всичко възможно, за да се противопостави съобразно възможностите си на пандемията и на икономическите ѝ последици.

Спадът на туризма през сезон Лято 2020г. в к.к. Слънчев бряг рефлектира, както се вижда от горепосочените данни съществено негативно върху постъпленията от сезонни дейности, които дружеството ежегодно и обичайно предоставя. Не се подписаха обичайния брой и обем договори за сезонни права и услуги, които принципно до сега бяха основен приходоизточник за „Слънчев бряг“ АД. Едновременно с това, целогодишните договори също претърпяха промяна, като има случаи на прекратявания, както и спрямо всички е приложена мярката срещу кризата за намаляване на наемната цена.

Конкретни мерки, които биха имали въздействие върху кредитния риск за периода на пандемията през 2021г.:

1. **Разсрочване на кредита** по Договор за предоставяне на стандартен кредит без право на усвояване на погасените суми №100-1720/25.01.2016г. с „ЮРОБАНК БЪЛГАРИЯ“ АД, с една година и съответно падежи както следва: 21.05.2021г. – 60 000 лева, 21.06.2021г. – 120 000 лева и 21.07.2021г. – 120 000 лева, за което има подписан анекс.

2. **Ограничаване на разходите за ремонт и поддържане на инфраструктурата**, в т.ч. спиране на предвидените дейности по План - сметката за сезон 2021 г.

Минимализирани са, както се вижда от посочените данни разходите за поддържане и ремонт на инфраструктурата и осигуряване на безопасност в к.к. „Слънчев бряг“, като се разходваха средства само за покриване на вече изпълнени дейности или аварийни ремонти и неотложни дейности, свързани с живота на активите или в изпълнение на съдебни или съдебно – изпълнителни органи.

3. **Приоритетно да се работи по осигуряване на други приходи – продажба на активи, които не се ползват от дружеството и не са необходими за неговите дейности:**

3.1.Активизиране на преписката за продажба на имота на бивш стол Балкан, представляващ поземлен имот с идентификатор 51500.506.493 по КККР на гр. Несебър, с площ 4 491 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за обект, комплекс за битови услуги, стар идентификатор №480102, кв.4801, УПИ II, с адрес на имота: гр. Несебър, к.к. Слънчев бряг – запад, ведно с построените в имота сгради с идентификатор 51500.506.493.1, със застроена площ 3 032 кв.м., брой етажи: 1, предназначение: сграда за търговия - Стол БАЛКАН (незавършен обект), сграда с идентификатор по КК 51500.506.493.2, със застроена площ 153 кв.м., брой етажи: 1, предназначение: складова база, склад и детска площадка с оборудване, изпълнена в южната част на имота, която начална тръжна цена е била обявена в размер на 704 300 лв. без ДДС.

Още през 2016г. са обявявани търгове за продажба на този имот, но поради липса на проявен интерес, имотът все още е актив на дружеството. През 2019г. към имота е проявен интерес от Община Несебър, с цел разширение на намиращото се в съседство Училище по туризъм.

С Решение по т.14 от Протокол от 30.07.2020 г. на редовно Общо събрание на акционерите (РОСА) на „Слънчев бряг“ АД е дадено съгласие за продажба на горесцитирания имот, собственост на „Слънчев бряг“ АД, като продажбата се извърши чрез пряко договаряне с Община Несебър в ценовия диапазон: не по-малко от 715 000 (седемстотин и петнадесет хиляди) лв. без ДДС и горна граница от 730 000 лв. без ДДС, като преговорите да започнат с начална цена в размер на 730 000 (седемстотин и тридесет хиляди) лв. без ДДС. По отношение на Община Несебър да се допусне разсрочено плащане на цената до 1 (една година) от сключване на сделката, както и допускане на прихващане на задължения на „Слънчев бряг“ АД към Общината. Оправомощава председателя на Съвета на директорите на „Слънчев бряг“ АД да сключи сделката с Община Несебър. При отказ от страна на Община Несебър да закупи имота, продажбата да се извърши чрез електронен търг по реда на Наредба за електронната платформа за продажба на имоти – частна държавна собственост, и на имоти – собственост на търговски дружества с повече от 50 на сто държавно участие в капитала или търговски

2. Основни пазари и приходи по видове дейности.

Обем структура и динамика на продажбите на „Слънчев бряг” АД

Структура и динамика на продажбите	Годината,	Годината,	Изменение	
	завършваща към 31.12 2020 хил. лв.	завършваща към 31.12 2019 хил. лв.	в сума	в процент
Приходи от предоставени услуги	833	1,899	(1,066)	44
Приходи от продажба на ел. енергия	73	76	(3)	96
Приходи от продажба на промишлена вода	145	160	(15)	91
Други приходи от дейността	1,582	1,559	23	101
Общо приходи от дейността	2,633	3,694	(1,061)	71

III. Анализ на перспективите за развитие.

Към настоящия момент пазарните перспективи пред дружеството може да се анализират в три направления:

1. 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 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 счетоводния баланс на дружеството с най-голям дял от ДМА остават ВиК съоръженията. 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. В същото време амортизацията на тези активи е в много висок размер и е една от основните причини за загубите, които дружеството ежегодно реализира.

3. Особености съществуват и в дейността, свързана с производството и продажбата на фотоволтаична 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.

Нарушаването на обичайната икономическа дейност в Р България в резултат на COVID-19 повлия негативно върху операциите на дружеството, в частност върху приходите от управление на активи за летен сезон 2020 година в периода към 31.12.2020г. Потенциалният

дружества, чиито дялове или акции са собственост на търговско дружество с повече от 50 на сто държавно участие в капитала (приета с ПМС № 243 от 26.09.2019 г., ДВ, бр.77 от 01.10.2019 г.) с начална цена в размер на 730 000 (седемстотин и тридесет хиляди) лв. без ДДС за първи търг.

С писмо изх.№И08-00-10/10.09.2020г. на „Слънчев бряг“ АД е отправена покана към Община Несебър за сключване на договор за продажба на имота при горепосочените параметри. В отговор е получено писмо изх. № Н5-ОС-563-003/18.09.2020 г. (вх. № В08-00-11/23.09.2020 г.) от кмета на Община Несебър, според което началната цена на продажба на имота в размер на 730 000 (седемстотин и тридесет хиляди) лв. без ДДС е необосновано завишена и кметът на общината предлага същата да бъде преразгледана, респ. намалена.

В писмо изх.№И08-00-12/07.10.2020г. на „Слънчев бряг“ АД са изложени съображенията на органите за управление на „Слънчев бряг“ АД (Съвет на директорите и Общо събрание на акционерите), в качеството му на дружество – собственик на имота относно определяне на ценовия диапазон на сделката за продажба на имота, както и другите съществени условия по сделката.

На този етап преговорите между двете страни продължават, като е достигната цена за покупко-продажба в размер на **715 000 (седемстотин и петнадесет хиляди) лв. без ДДС**. Подписан е Протокол от 07.10.2020г. за преговори със следните конкретни параметри по сделката:

1. Цена по сделката, представляваща общата стойност на имотите предмет на покупко-продажбата: **715 000 (седемстотин и петнадесет хиляди) лв. без ДДС или 858 000 лв. с вкл. ДДС, като всеки един от обектите предмет на продажбата бъде посочен с неговата стойност и дължим ДДС.**

2. Начин на плащане: разсрочено плащане до края на м. август 2021г. вкл., на 5 вноски: до 10-ти и до 30-ти април, до 30-ти юни, до 31-ви юли и до 31-ви август 2021г. Върху всяка вноска Община Несебър ще превежда дължимата върху съответната вноска сума ДДС по сметката на „Слънчев бряг“ АД;

3. Сключване на предварителен договор в срок до 10.04.2021г., а сключване на окончателен договор за покупко- продажба – до 31-ви август 2021г. след заплащане на дължимите суми от купувача.

4. Първата вноска, която купувача - Община Несебър следва да заплати с подписване на предварителния договор да е равна на задълженията на „Слънчев бряг“ АД към Община Несебър за местни данъци, такси битови отпадъци за 2018г., 2019г.и 2020г., и лихви за просрочие дължими към деня на плащането й. С получените от първата вноска парични средства „Слънчев бряг“ АД в същия ден да погаси задълженията си към Община Несебър за местни данъци, такси битови отпадъци за 2018г., 2019г.и 2020г., и лихви за просрочие.

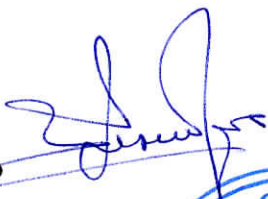
5. Втората вноска, която купувача - Община Несебър следва да заплати до 30-ти април да е равна на задълженията на „Слънчев бряг“ АД към Община Несебър за местни данъци, такси битови отпадъци за 2021г. намалени със съответния процент отстъпка за предсрочно изплащане. С получените от втората вноска парични средства „Слънчев бряг“ АД в същия ден да погаси задълженията си към Община Несебър за местни данъци, такси битови отпадъци за 2021г. дължими към деня на плащането.

6. Одобряване на условията по сделката от Общински съвет – Несебър и от Съвета на директорите на „Слънчев бряг“ АД, прогнозен срок: до 30.03.2021г.;

Изготвен е доклад вх.№И53-00-01/06.01.2021г. от независим оценител инж. Стоян Илчев, с който е определено процентното съотношение на подобектите, формиращи имот Стол Балкан, на база на постигнатата в преговорите цена от 715 000 лв. без ДДС.

Междувременно обаче, на 29.12.2020 г. е получена искова молба от „Слънчев бряг холдинг“ АД, ЕИК 102184240, с която е предявен иск по чл. 74 ТЗ за оспорване на решението по т.14 от дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите на „Слънчев бряг“ АД, проведено на 30.07.2020г., касаещо сделката за бивш Стол Балкан.

С отговор на исковата молба вх.№35/11.01.2021г. по търговско дело № 20202100900310/2020 г. по описа на БОС, изразихме становище за недопустимост на предявения иск, поради просрочие, както и за неоснователност по подробно изложени съображения. Основното твърдение на ищеца е, че при приемането на процесното решение от РОСА държавата като акционер е заинтересовано лице по смисъла на чл.114, ал.7 от ЗППЦК и че същата не трябва да участва в гласуването и решението да бъде прието с мнозинство $\frac{3}{4}$ от представения капитал. Все още няма произнасяне или насрочване на делото.


Златко Димитров
Изпълнителен директор
„Слънчев бряг“ - АД

12 март 2021 г.
к. к. „Слънчев бряг“

