

# МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

През шестмесечието на 2021 г. на

„Слънчев бряг“ - АД

21 юли 2021 г.

## 1. Развитие на дейността на дружеството.

### 1.1. Приходи от дейността

През шестмесечие на 2021 г. реализираните приходи от дейността на „Слънчев бряг“ - АД (дружеството) са с общ размер 701 хил. лв. и се състоят от следните компоненти:

	За шестте месеца, завършващи към 30.06.2021 хил. лв.	За шестте месеца, завършващи към 30.06.2020 хил. лв.
Предоставени услуги	616	385
Продадена ел. енергия	36	37
Приходи от продажба на промишлена вода	35	50
Други приходи	14	1,581
<b>Всячко приходи от дейността</b>	<b>701</b>	<b>2,053</b>

#### а) Приходи от предоставени услуги

Реализираните приходи от предоставени услуги през шестмесечие на 2021 г. са с общ размер 616 хил. лв. и са се увеличили със 231 хил. лв. в сравнение със съпоставимия период на 2020 г. Видовете приходи от услуги през двата разглеждани периода, са както следва:

	За шестте месеца, завършващи към 30.06.2021 хил. лв.	За шестте месеца, завършващи към 30.06.2020 хил. лв.
Приходи от наеми и достъп ползване на инфраструктура	334	381
Приходи от ползване на транспортна инфраструктура	259	4
Приходи от други продажби	23	-
<b>Общо приходи от предоставени услуги</b>	<b>616</b>	<b>385</b>

И през 2021 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.

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 срещу заплащане на инфраструктурна такса, 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 алейно 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 сформираната 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. Евантуално 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.

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 АППК 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. В доклада за дейността на „Слънчев бряг“ АД изх.№И05-18-21/10.05.2021г. с вх.№ Т-26-С-179/10.05.2021г. в Министерство на туризма, отново е поставен на вниманието въпросът за необходимостта от разрешаване на държавно ниво заплащането на такса за поддръжката на инфраструктурата.

#### б) Приходи от продажба ел. енергия

През шестмесечието на 2021 г. дружеството е реализирало приходи от продажби на ел. енергия в размер на 36 хил. лв. (за шестмесечието на 2020 г. – 37 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.

През отчетния период, дружеството няма реализирани сделки от продажба на недвижими имоти, което се отрази негативно на финансовият резултат на дружеството.

#### 1.2. Разходи за дейността

Извършените разходи през шестмесечието на 2021 г. са с общ размер 1,986 хил. лв. и са се увеличили нетно с 528 хил. лв. в сравнение със съпоставимия период на 2020 г. Видовете разходи през двата разглеждани периода, са както следва:

	За шестте месеца, завършващи към 30.06.2021 хил. лв.	За шестте месеца, завършващи към 30.06.2020 хил. лв.
Разходи за материали	115	72
Разходи за външни услуги	884	251
Разходи за амортизации	491	514
Разходи за възнаграждения на персонала	346	347
Разходи за социално осигуряване	58	56
Други разходи	92	218
<b>Всичко разходи:</b>	<b>1,986</b>	<b>1,458</b>

През шестмесечието на 2021 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 с 676 хил. лв. Разходите за възнаграждения на персонала и социално осигуряване не са се променили. Другите разходи, които се състоят основно от местни данъци и такси и командировки, както и съдебни разноски и разходи за ЧСИ и други подобни разходи бележат намаление в сравнение със съпоставимия период на 2020 г. със 126 хил. лв.

### 1.3. Финансови приходи и разходи

През шестмесечието на 2021 г. дружеството е реализирало нетни финансови приходи в размер на 22 хил. лв., които се състоят от начислени лихви по договорни взаимоотношения с контрагенти, както и ТД на НАП гр. Бургас и курсови разлики, които възникват от текущите преоценки на дългосрочните задължения на дружеството, част от които са деноминирани в долари на САЩ. Реализираните през периода финансови разходи са в размер на 11 хил. лв. и се състоят от разходи за лихви по банков кредит и банкови такси и комисионни, както и отрицателни разлики от промяна на валутни курсове.

### 1.4. Финансов резултат и нетни активи

	За шестте месеца, завършващи към 30.06.2021 хил. лв.	За шестте месеца, завършващи към 30.06.2020 хил. лв.
Нетни активи в началото на периода	42,304	42,111
Нетна загуба/печалба за периода	(1,274)	1,399
<b>Нетни активи в края на периода</b>	<b>41,030</b>	<b>43,510</b>
<b>Загуба на една акция в лв.</b>	<b>(0.65)</b>	<b>0.71</b>

Към юни 2021 г. финансовият резултат на дружеството е загуба в размер на 1,274 хил. лв. при реализирана печалба за съпоставимия период на 2020 г. в размер на 1,399 хил. лв.

Това е в следствие, че през отчетния период на 2020 година положително влияние върху размера на другите приходи оказаха отчетените на приход изплатени обезщетения 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 775 856 лева за периода от 01.01.2010г. до 31.12.2010г. и 801 791 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. Същите са отчетени на приход през 2020 година, поради следните обстоятелства: с Решение от 29.04.2020г. по т. д. №2532/2019г. ВКС оставя в сила Решението на АС – Бургас по въззивно т. д. №65/2019г. на Бургаски апелативен съд, с което е потвърдено решение №450/15.01.2019г. по т. д. №693/2013г. на Бургаски окръжен съд. От тази дата, правният спор за обезщетение за ползваната от ВиК мрежа за 2010 и 2011 г. е приключен окончателно и съответно към 30 юни 2020 г. финансовият резултат на дружеството е бил печалба в размер на 1,399 хил. лв. Именно това е обяснението на големия и съществен размер за постигнатия финансов резултат за съпоставимия период на 2020 година.

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

## **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 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 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. 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 2021 г., цената на акциите на „Слънчев бряг“ - АД на БФБ - София - АД е 2.200 лв. за една акция при средно-претеглената цена за периода – 2.428 лв. за една акция. Най-високата пазарна цена на акциите на дружеството е била 2.580 лв. към 05.05.2021г., а най-ниската – 1.900 постигната на 21.05.2021г.

## **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 2021 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.

## 8. Събития след датата на съставяне на отчета

Към датата на съставяне на отчета не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития.

Въпреки, че няма събития, които имат коригиращ характер, през шестмесечието на 2021 година продължават временните противоепидемични мерки на територията на Република България.

Нарушаването на обичайната икономическа дейност в Р България в резултат на COVID-19 влияе неблагоприятно върху операциите на дружеството, в частност върху приходите от управление на активи за летен сезон 2021 година, така както и през сезон 2020 година. На този етап практически е невъзможно да се направи надеждна преценка и измерване на потенциалния ефект на пандемията.

Тези събития неминуемо следва да бъдат отчетени при оповестяванията за отчетния период към 30.06.2021г. на „Слънчев бряг“ АД и очакванията за цялата 2021г.

Основните активи на дружеството се намират в к.к. Слънчев бряг, област Бургас. Настоящия период по принцип е период на активна подготовка за летния сезон, като са започнали множество ремонтни дейности, които преобладаващо се извършват от работници на дружеството.

Всичко по горе изложено във връзка с COVID-19 се очаква да рефлектира върху приходната дейност и финансов резултат на дружеството и през 2021 година. Вече има постъпили искания от наематели на активи за освобождаване от плащане наемни цени през зимно-пролетния сезон на 2021г. и за намаляване на наемни цени, например за наем на съоръжения билбордове и на други терени, през активния сезон на 2021г.

**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: 21.02.2022г. – 60 000 лева, 21.03.2022г. – 120 000 лева и 21.04.2022г. – 120 000 лева. За това разсрочване има подписан анекс от 05.03.2021г.

2. Ограничаване на разходите за ремонт и поддържане на инфраструктурата – изготвена е План - сметка за сезон 2021 г.

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. Реализиране на приходи от продажба на имота: 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.

На 13.04.2021г. е сключен Предварителен договор между „Слънчев бряг“ АД, чрез председателя на СД – Иво Маринов и Община Несебър за продажбата на имота – бивш стол Балкан, с наш рег.№И53-00И-46/14.04.2021г. и съответно № 120/13.04.2021г. на Община Несебър, в изпълнение на Решение № 354 от Протокол № 16/23.03.2021 г. на Общински съвет –Несебър и Решение по т.14

от Протокол от 30.07.2020г. на Редовно общо събрание на акционерите /РОСА/ на „Слънчев бряг“ АД и Решение № 9.1.2021г. по Протокол № 1/2021 от 10.02.2021г. на Съвета на директорите на дружеството, на основание чл.34, ал. 2 от Закона за общинската собственост и чл.30, ал.1, т.4 от Правилника за прилагане на Закона за публичните предприятия. Цената по сделката, представляваща общата стойност на имотите предмет на покупко-продажбата е 715 000 (седемстотин и петнадесет хиляди) лв. без ДДС или 858 000 лв. с вкл. ДДС. Начин на плащане: разсрочено плащане до края на м. август 2021г. вкл., на 5 вноски: до 10-ти април, 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. Към датата на настоящия отчет е заплатена вноската към 30.06.2021г. Страните се задължават да сключат окончателен договор за покупко – продажба на недвижимия имот, описан в чл.1, след заплащане на дължимите суми от купувача но не по-късно от 31-ви август 2021г.

3.2. Извършване на продажба на други активи – части от поземлени имоти във връзка с частични изменения на ПУП – ПР, като притежаваните от „Слънчев бряг“ АД имоти (маломерни части) се предвиждат за придаване по регулация към УПИ. Както и евентуална продажба чрез електронен търг на електронната платформа за продажба на имоти по чл.3а от ЗПСК, на самостоятелен поземлен имот, с приблизителна площ 800 кв.м., за който е внесена преписка за ЧИ на ПУП – ПР в Община Несебър.

Подписи на лицата,  
представляващи емитента:

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

21 юли 2021 г.  
к. к. „Слънчев бряг“

