



**„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

## **АНАЛИЗ НА ДЕЙНОСТТА**

през шестмесечието на 2021 г. на

### **„Слънчев бряг” АД**

21 юли 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 обращаемост, 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 шестмесечието на 2021 г. в сравнение със 31 декември на 2020 г.

| Показатели                         | 30.06.2021 | 31.12.2020 |
|------------------------------------|------------|------------|
| Обща ликвидност/платежоспособност/ | 0,70       | 0,92       |
| Бърза ликвидност                   | 0,69       | 0,92       |
| Абсолютна ликвидност               | 0,16       | 0,29       |

Към 30 юни 2021 г. и трите наблюдавани показатели -- „платежоспособност“, „бърза ликвидност“ и „абсолютна ликвидност“ се намаляват спрямо 31 декември 2020 г. Най-силно влияние върху стойността на показателите оказва намалението на размера на текущите активи от 3,159 хил. лв. към 31 декември 2020 г. на 2,901 хил. лв. към 30 юни 2021 г. или с 258 хил. лв. намаление. Също така и увеличението на размера на текущите пасиви от 3,419 хил. лв. към 31 декември на 2020 г. на 4,166 хил. лв. към 30 юни 2021 г. или увеличение в размер на 747 хил. лв.

При анализа на паричния поток на дружеството за първото шестмесечието на 2021 г. се установява, че нетният паричен поток от основна дейност е отрицателна величина в размер на 312 хил. лв. Паричният поток от финансова дейност е положителна величина в размер на 10 хил. лв. и е формирана основно от изплащане на разходи за лихви и банкови такси относно усвоения през 2016г. банков кредит от „ЮРОБАНК БЪЛГАРИЯ“ АД в размер на 1,500 хил. лв. и съответно приходи от лихви в размер на 20 хил. лв. начислени в полза на Слънчев бряг АД от ТД на НАП гр. Бургас във връзка със спечелено от наша страна дело за обжалван ДРА.

Както и в последните няколко години, през 2021 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                       | 30.06.2021 | 31.12.2020 |
|---------------------------------|------------|------------|
| Капитал (хил. лв.)              | 41,030     | 42,497     |
| Задлъжнялост (хил. лв.)         | 4,166      | 3,419      |
| Коефициент на обща задлъжнялост | 0,102      | 0.080      |

През последните няколко години се наблюдава тенденция на намаляване на капитала/нетните активи на дружеството. Основната причина за това са отрицателните финансови резултати, които то реализира през последните няколко годишни отчетни периода. Към 30 юни 2021 г. коефициентът на обща задлъжнялост не се е променил съществено спрямо 31 декември 2020 г. Отрицателно влияние върху този показател оказва увеличението на пасивите, от 3,419 хил. лв. към 31 декември 2020 година на 4,166 хил. лв. към 30 юни 2021 година или увеличение с 747 хил. лева, както и високият размер на отчетената загуба за периода в размер на 1,274 хил. лв.

Към 30 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 спряна 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.

## 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 тя 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 шестмесечието на 2021 г. са приходи от предоставени услуги и приходи от продажби на ел. енергия. Приходите от предоставени услуги се състоят от наеми и достъп до инфраструктура. Техният общ размер, реализиран към 30 юни 2021 г. е в размер на 593 хил. лв. За същия период на 2020 г. реализираните приходи от тези услуги са в размер на 385 хил. лв. или към 30 юни 2021 г. този вид приходи са се увеличили със 208 хил. лв. Отрицателно влияние, макар да се наблюдава завишение на приходите спрямо съпоставимия период на 2020 г. оказва нарушаването на обичайната икономическа дейност в Р България в резултат на COVID-19, която се отрази изключително неблагоприятно върху операциите на дружеството, в частност върху размера на приходите от управление на активи през първото шестмесечие 2021 година.

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 шестмесечието на 2021 г. приходите от тази дейност възлизат на 36 хил. лв. като спрямо сравнимия период на 2020 г. са се намалили с 1 хил. лв.

Приходи от продажба на дълготрайни активи през шестмесечието на 2021 г., не са отчетени, така както и през съпоставимия период на 2020 г.

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, 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. 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.

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, 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, организирани 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.

Във връзка с писмо изх.№ Т-26-00-2/09.01.2020г. на Министерство на туризма за сформирани на състав на междуведомствена работна група за разработване на наредба за националните курорти, разчитаме, че в близко бъдеще ще се регламентират 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 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.

## Резултати от дейността

| Показатели                                     | Шестте                        | Шестте                        | Изменение      |             |
|--|-------------------------------|-------------------------------|----------------|-------------|
|  | месеца на<br>2021<br>хил. лв. | месеца на<br>2020<br>хил. лв. | В сума         | В процент   |
| <b>Приходи от продажби</b>                     | <b>701</b>                    | <b>2,053</b>                  | <b>(1,352)</b> | <b>34</b>   |
| Разходи за материали                           | (115)                         | (72)                          | 43             | 160         |
| Разходи за външни услуги                       | (884)                         | (251)                         | 633            | 352         |
| Разходи за персонала, в т. ч.:                 | (404)                         | (403)                         | 1              | 100         |
| Заплати  | (346)                         | (347)                         | (1)            | 100         |
| Осигуровки                                     | (58)                          | (56)                          | 2              | 104         |
| Други разходи за дейността                     | (92)                          | (218)                         | (126)          | 42          |
| <b>ЕБИГДА</b>                                  | <b>(794)</b>                  | <b>1,109</b>                  | <b>(1,903)</b> |             |
| Амортизации                                    | (491)                         | (514)                         | (23)           | 96          |
| <b>Оперативна загуба</b>                       | <b>(1,285)</b>                | <b>595</b>                    | <b>(1,880)</b> |             |
| Приходи/(разходи) от курсови<br>разлики, нетно | 1                             | -                             | 1              |             |
| Приходи/(разходи) от лихви, нетно              | 15                            | 807                           | (792)          |             |
| Други приходи/(разходи), нетно                 | (5)                           | (3)                           | (2)            |             |
| <b>Загуба от обичайна дейност</b>              | <b>(1,274)</b>                | <b>1,399</b>                  | <b>(2,673)</b> | <b>(91)</b> |
| Разходи за данъци                              |                               | -                             |                |             |
| <b>Нетна загуба</b>                            | <b>(1,274)</b>                | <b>1,399</b>                  | <b>(2,673)</b> | <b>(91)</b> |

## II. Анализ на търговската дейност.

## 1. Основни видове предоставяни услуги.

През шестмесечието на 2021 г. дружеството реализира приходи от услуги, в това число: приходи от наеми и достъп на инфраструктура, ползване на транспортна инфраструктура и други подобни. През периода дружеството продължава да генерира приходи от продажба на ел. енергия от изградената фотоволтаична централа в комплекса.

## 2. Основни пазари и приходи по видове дейности.

## Обем структура и динамика на продажбите на „Слънчев бряг“ АД

| Структура и динамика на продажбите | Шестте                        | Шестте                        | Изменение      |           |
|------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------|-----------|
|                                    | месеца на<br>2021<br>хил. лв. | месеца на<br>2020<br>хил. лв. | в сума         | в процент |
| Приходи от предоставени услуги     | 616                           | 385                           | 231            | 160       |
| Приходи от продажба на ел. енергия | 36                            | 37                            | (1)            | 97        |
| Приходи от продажба на пром. вода  | 35                            | 50                            | (15)           | 70        |
| Други приходи от дейността         | 14                            | 1,581                         | (1,567)        | 1         |
| <b>Общо приходи от дейността</b>   | <b>701</b>                    | <b>2,053</b>                  | <b>(1,352)</b> | <b>34</b> |

### 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. Особенности 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 влияе неблагоприятно върху операциите на дружеството, в частност върху приходите от управление на активи и през летен сезон 2021 година. Поради непредсказуемата динамика на COVID-19, на този етап практически е невъзможно да се направи надеждна преценка и измерване на потенциалния ефект на пандемията.

Икономическото и социалното влияние на пандемията, включително нейното въздействие върху туризма през сезон Лято 2021г. в националния курорт Слънчев бряг налага ръководството на „Слънчев бряг“ АД да направи всичко възможно, за да се противопоставят съобразно възможностите си на пандемията и на икономическите й последици.

**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 поддръжане 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: до10-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.

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

21 юли 2021 г.  
к. к. „Слънчев бряг“

