

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за четвъртото тримесечие на 2011 г. на

“Слънчев бряг” АД

25 януари 2012 г.

1. Развитие на дейността на дружеството

1.1. Резултати от дейността

1.1.1. Приходи от дейността

	В хил. лева От продажби на:	Към 31.12.2011	Към 31.12.2010
1	Дълготрайни активи	525	181
2	Ел.енергия	88	86
3	Услуги	787	461
4	Други	1 685	665
	Общо	3 085	1 393

През четвъртото тримесечие на 2011 г. приходите от продажби на „Слънчев бряг” АД са на стойност 947 хил.лв. От тях 10 хил.лв. са формирани от продажбата на фотоволтаична енергия във връзка с изграждането на фотоволтаична централа в комплекса. Съоръжението е въведено в експлоатация през месец февруари 2010 г. Електрическата енергия, която Дружеството произвежда, се изкупува от EVN България. От началото на 2011 г. приходите от продажба на фотоволтаична енергия са на стойност 88 108 лв.

За периода 01.01.2011 – 31.12.2011 г. приходите от предоставяне на услуги по поддръжка на общата инфраструктура в к.к. „Слънчев бряг” и други дейности, свързани с тези услуги, са в размер на 327 787 лв. Дружеството извършва тези услуги съгласно договори със собствениците на туристически обекти на територията на к.к. Слънчев бряг, като цената на услугата се определя на база РЗП на съответния обект. Тези услуги 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.

След като през 2009 г. възникна конфликт между „Слънчев бряг” АД и собствениците на туристическите обекти в комплекса, които отказаха да заплащат такса за поддръжката на инфраструктурата в курорта, Дружеството беше принудено да преустанови поддръжката на някои части от инфраструктурата до разрешаването на конфликта.

От началото на 2010 г. заплащането на услугите по поддръжка на общата инфраструктура в к.к. „Слънчев бряг” отново започна да се извършва от собствениците на туристически обекти в комплекса до началото на второто тримесечие на 2011 г., когато конфликтът относно заплащането на инфраструктурната такса отново се възроди. В организирани протести хотелиерите, представлявани от Управителния съвет на Съюза на собствениците в комплекса изразиха недоволството си от задължението да плащат такса за обслужване на инфраструктурата. Събирането на тази такса, обаче, е задължение, вменено на Дружеството от държавата и ако то не го прави, ще бъде подведено под отговорност. От началото на месец юни 2011 г. започнаха да се водят преговори между „Слънчев бряг” АД и Съюза на собствениците на

туристически обекти в комплекса за разрешаване на конфликта. Тъй като инфраструктурната такса е регламентирана от приватизационните договори, едно от предложенията на Съвета на директорите на Дружеството е, таксата да се облага върху квадратни метри РЗП и да се изисква от всички, опериращи на територията на комплекса, а не както досега само от приватизираните хотели, с цел таксата да бъде по-справедливо разпределена. Друго предложение на Дружеството предвижда законови промени, които да възстановят статута на Слънчев бряг - от селищно образование с национално значение в курортен комплекс. И при новите правила данък сгради и такса смет ще се плащат в община Несебър. Дружеството обаче предлага туристическият данък да се трансформира в държавен туристически данък. С него да се облагат всички обекти на територията на курорта, а събраните суми да се използват целево за поддръжка на инфраструктурата. Към настоящия момент преговорите между Дружеството и хотелиерите са замразени, без да е постигнато разрешение на конфликта.

Така реализираните приходи от обща инфраструктура и реклама през 2011 г. са формирани от плащания само от една част от собствениците на туристически обекти в курортния комплекс.

От началото на годината „Слънчев бряг“ АД е реализирало и приходи от наеми и тротоарни такси на стойност на 500 500 лв.

През 2011 г. Дружеството е продало дълготрайни материални активи на стойност 525 хил.лв., които са формирани от продажбата на служебен автомобил и поземлени имоти.

Към 31.12.2011 г. приходите на Дружеството, формирани от пропускателен режим са на стойност 157 638 лв.

Към 31.12.2011 г. Дружеството е формирало и приходи в размер на 851 хил.лв. от отписване на задължения за дивидент поради изтичане на петгодишния давностен срок за изплащането му. Решението за това отписване за сметка на финансовия резултат е взето от Съвета на директорите на Дружеството на заседание, проведено на 25.11.2011 г.

През четвъртото тримесечие на 2011 г. „Слънчев бряг“ АД е реализирало финансови приходи на стойност 11 хил.лв. От началото на годината тяхната стойност е 95 хил.лв. От тях 64 хил.лв. представляват приходи от лихви. Същевременно през четвъртото тримесечие Дружеството е реализирало финансови разходи на стойност 3 хил.лв. Към 31.12.2011 г. финансовите разходи на Дружеството възлизат на 55 хил.лв. От тях 44 хил.лв. представляват отрицателни разлики от промяна на валутни курсове във връзка с дългосрочни вземания на Дружеството в щатски долари (от продажби на поземлени имоти), които поради обезценяването на долара през първото тримесечие на годината са довели до формиране на финансов разход за компанията.

1.1.2. Разходи за дейността

	В хил. лева	Към 31.12.2011	Към 31.12.2010
1	Разходи за материали	247	158
2	Разходи за външни услуги	1 383	1 127
3	Разходи за амортизации	2 065	5 322
4	Разходи за възнаграждения	543	538
5	Разходи за осигуровки	139	136
6	Балансова стойност на продадени активи (без продукция)	146	
7	Други разходи	296	1 085
	Общо:	4 819	8 366

В основната си част разходите за материали и външни услуги са свързани с инфраструктурното поддържане на к.к. „Слънчев бряг” от страна на „Слънчев бряг” АД.

2. Основни рискове и несигурности, пред които е изправено “Слънчев бряг” АД

Към настоящия момент основните рискове и несигурности, пред които е изправено Дружеството, могат да се анализират в следните направления:

Първото е свързано 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 доходите на компанията и през настоящата 2012 г., в случай че бъде разрешен конфликтът относно начина на заплащане на таксите за поддръжка. В тази връзка при условие че инфраструктурата на к.к. Слънчев бряг все още е част от активите на „Слънчев бряг” АД, 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 на к.к. Слънчев бряг 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 баланса 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.

Тук следва да се отбележи, че на 28.09.2007 г. на извънредно Общо събрание на акционерите на „Слънчев бряг” АД беше взето решение за продажба

на инфраструктурата на к. к. Слънчев бряг, собственост на Слънчев бряг АД, а именно ДМА-инфраструктура, включващи - общокомплексно озеленяване в това число тротоари, улици и алеи, парково осветление, съоръженията с които се осъществява пропускателен режим, водопроводи, като продажбата на това имущество следва да бъде продадено в неговата цялост чрез една или повече разпоредителни сделки между Слънчев бряг АД и Община Несебър за цената не по-ниска от 38 056 140 лв. без ДДС, платима както следва към момента на подписване на договорите за продажба на активи, Община Несебър заплаща 7 611 228 лв., която сума представлява дължимия данък добавена стойност, а сумата не по-малка от 38 056 140 лв. ще бъде платена на пет годишни равни вноски, начинаей от годината следваща годината на подписване на договорите.

Към датата на изготвяне на настоящия отчет, все още няма подписани договори за продажба на активи във връзка с гореописаното решение на ОСА на акционерите на Дружеството.

На трето място следва да се отбележи дейността, свързана с производството и продажбата на фотоволтаична ел. енергия. През м. февруари 2010 г. на територията на к.к. Слънчев бряг беше пусната в експлоатация фотоволтаична централа, изградена от „Слънчев бряг” АД. Електрическата енергия, която Дружеството произвежда, се изкупува от EVN България. Приходите от тази дейност ще бъдат в зависимост от потреблението на електрическа енергия на територията на комплекса, респективно от посещаемостта и интензивността на туристическата дейност в курортния комплекс.

3. Информация за търговия с акциите на Дружеството

Към края на отчетния период цената на акциите на „Слънчев бряг” АД на БФБ-София АД е 4.20 лв. за акция. Най-високата пазарна цена на акциите на Дружеството в периода 01.10.2011 - 31.12.2011 г. е 4.989 лв. от 04.10.2011 г., а най-ниската – 3.79 лв. от 13.12.2011 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

На 14.09.2011 г. Изпълнителният директор на Дружеството г-жа Мария Михалева подаде оставка. Причината е обвинение за наличие на конфликт на интереси, свързани с обстоятелството, че едновременно със заемането на длъжността Изпълнителен директор на „Слънчев бряг“ АД, г-жа Михалева е работила и на трудов договор в „Алма Тур“. На 25.11.2011 г. беше проведено заседание на Съвета на директорите на Дружеството, на което за нов изпълнителен директор беше избран г-н Златко Тодоров Димитров.

6. Информация за други съществени събития настъпили през отчетния период и от началото на годината

В края на месец септември Върховна административна прокуратура излезе с резолюция по повод сигнали от страна на „Съюза на собствениците“ в к.к. „Слънчев бряг“, с които те определиха въведените от ръководството на „Слънчев бряг“ АД мерки за сигурност, контролен режим и транспортна схема в туристическия комплекс в началото на летен сезон 2011 г. като незаконосъобразни. Казусът беше разгледан от Окръжна прокуратура в Бургас, която извърши обстойна проверка на място и по документи. Преписката приключи с резолюция на 24.06.2011 г. Заключение на Окръжна прокуратура-Бургас беше, че не са констатирани заявените в сигнала нарушения. Това решение беше обжалвано от „Съюза на собствениците“ в Апелативна прокуратура Бургас. На 02.08.2011 г. АП действително отмени резолюцията на Окръжна прокуратура и върна преписката за допълнителни проверки с конкретни указания. Впоследствие ръководството на „Слънчев бряг“ АД отнесе казуса до Върховната административна прокуратура. Така на 19.09.2011 г. ВАП се произнесе окончателно, като определи акта на АП – Бургас за незаконосъобразен, който следва да бъде отменен. Това категорично обори отправените от СНЦ „Съюз на собствениците“ публични обвинения срещу управлението на „Слънчев бряг“ АД.

7. Информация относно държането на държавни ценни книжа от Дружеството през отчетния период

През отчетния период Дружеството не е държало и не се е разпореждало с държавни ценни книжа, издадени от Р. България или други държави.

Подписи на лицата представляващи емитента

.....
Златко Димитров
Изпълнителен директор

