



**„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

към 30 септември на 2021 г. на

**„Слънчев бряг” АД**

21 октомври 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 деветмесечieto на 2021 г. в сравнение със 31 декември на 2020 г.

Показатели	30.09.2021	31.12.2020
Обща ликвидност/платежоспособност/	0,82	0,92
Бърза ликвидност	0,82	0,92
Абсолютна ликвидност	0,14	0,29

Към 30 септември 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 2,762 хил. лв. към 30 септември 2021 г. или с 397 хил. лв. намаление.

При анализа на паричния поток на дружеството за деветмесечieto на 2021 г. се установява, че нетният паричен поток от основна дейност е отрицателна величина в размер на 1,010 хил. лв. Паричният поток от финансова дейност е отрицателна величина в размер на 145 хил. лв. и е формирана основно от изплащане на дивиденди отнасящи се за финансовата 2020г., разходи за лихви и банкови такси относно усвояения през 2016г. банков кредит от „ЮРОБАНК БЪЛГАРИЯ“ АД в размер на 1,500 хил. лв. и съответно приходи.

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	30.09.2021	31.12.2020
Капитал (хил. лв.)	41,258	42,497
Задлъжнялост (хил. лв.)	3,356	3,419
Коефициент на обща задлъжнялост	0,081	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 септември 2021 г. коефициентът на обща задлъжнялост не се е променил съществено спрямо 31 декември 2020 г. Отрицателно влияние върху този показател оказва високият размер на отчетената загуба за периода в размер на 1,046 хил. лв.

Към 30 септември 2021 г. финансовият резултат на дружеството е загуба в размер на 1,046 хил. лв. при реализирана печалба за съпоставимия период на 2020 г. в размер на 1,105 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 септември 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.

## 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 деветмесечието 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 септември 2021 г. е в размер на 1,167 хил. лв. За същия период на 2020 г. реализираните приходи от тези услуги са в размер на 805 хил. лв. или към 30 септември 2021 г. този вид приходи са се увеличили със 362 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 деветмесечието на 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 деветмесечието на 2021 г. приходите от тази дейност възлизат на 65 хил. лв. като спрямо сравнимия период на 2020 г. не са се променили.

Приходите от продажба на дълготрайни активи през деветмесечието на 2021 г., които дружеството е реализирало са с нетен размер 431 хил. лв. Общите постъпления са в размер на 715 хил. лв, а балансовата стойност на продадените активи са в размер на 284 хил. лв.

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. Евентуално 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 вменяване 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, 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.

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 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	Деветте	Деветте	Изменение	
	месеца на 2021 хил. лв.	месеца на 2020 хил. лв.	В сума	В процент
Приходи от продажби	1,902	2,605	(703)	73
Разходи за материали	(190)	(134)	56	142
Разходи за външни услуги	(1,240)	(519)	721	239
Разходи за персонала, в т. ч.:	(632)	(619)	13	102
Залплати	(539)	(532)	7	101
Осигуровки	(93)	(87)	6	107
Други разходи за дейността	(175)	(261)	(86)	67
<b>ЕБИТДА</b>	<b>(335)</b>	<b>1,072</b>	<b>(1,407)</b>	
Амортизации	(736)	(766)	(30)	96
Оперативна загуба	(1,071)	306	(1,377)	
Приходи/(разходи) от курсови разлики, нетно	3	(1)	4	
Приходи/(разходи) от лихви, нетно	29	804	(775)	
Други приходи/(разходи), нетно	(7)	(4)	(3)	
Загуба от обичайна дейност	(1,046)	1,105	(2,151)	(95)
Разходи за данъци		-		
<b>Нетна загуба</b>	<b>(1,046)</b>	<b>1,105</b>	<b>(2,151)</b>	<b>(95)</b>

## II. Анализ на търговската дейност.

## 1. Основни видове предоставяни услуги.

През деветмесечието 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	Деветте	Деветте	Изменение	
	месеца на 2021 хил. лв.	месеца на 2020 хил. лв.	в сума	в процент
Приходи от предоставени услуги	1,167	805	362	145
Приходи от продажба на ел. енергия	65	65	-	100
Приходи от продажба на пром. вода	95	145	(50)	66
Други приходи от дейността	575	1,590	(1,015)	36
<b>Общо приходи от дейността</b>	<b>1,902</b>	<b>2,605</b>	<b>(703)</b>	<b>73</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. 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 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. На някои от обявени търгове за отдаване под наем на имоти или съоръжения не винаги има проявен интерес от кандидати, поради което има неотдадени под наем активи, например за билбордове.

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 ѝ последици.

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

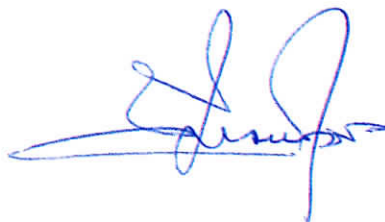
1. Разсрочване на кредита по Договор за предоставяне на стандартен кредит без право на усвояване на погасените суми №100-1720/25.01.2016г. с „ЮРОБАНК БЪЛГАРИЯ” АД, с една година и съответно падежи както следва: 21.02.2022г. – 60 000 лева, 21.03.2022г. – 120 000 лева и 21.04.2022г. – 120 000 лева. За това разсрочване има подписан анекс от 05.03.2021г.

2. Ограничаване на разходите за ремонт и 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.

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 октомври 2021 г.  
к. к. „Слънчев бряг“

