



**“Слънчев бряг” АД** ЕИК 812020577

---

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

e-mail: [info@sunnybeachbg.net](mailto:info@sunnybeachbg.net)  
факс: (0554) 22524, 22510

## **АНАЛИЗ НА ДЕЙНОСТТА**

през първо шестмесечие на 2023 г. на

**„Слънчев бряг” АД**

21 юли 2023 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 към шестмесечието на 2023 г. в сравнение със 31 декември на 2022 г.

Показатели	30.06.2023	31.12.2022
Обща ликвидност/платежоспособност/	0,81	0.82
Бърза ликвидност	0,80	0.82
Абсолютна ликвидност	0,28	0.34

Към 30 юни 2023 г. и трите наблюдавани показатели – „платежоспособност“, „бърза ликвидност“ и „абсолютна ликвидност“ се запазват относително постоянни спрямо 31 декември 2022 г. Най-силно влияние върху стойността на показателите оказва запазване на стойностите на текущите активи и пасиви за двата разглеждани периода. Промените са несъществени.

При анализа на паричния поток на дружеството през шестмесечието на 2023 г. се установява, че нетният паричен поток от основна дейност е отрицателна величина в размер на 383 хил. лв. Паричния поток от инвестиционната дейност е в размер на 47 хил. лв. – положителна величина. Паричният поток от финансова дейност е отрицателна величина в размер на 3 хил. лв. и е формирана основно от изплащане на банкови такси.

Както и в последните няколко години, през шестмесечието на 2023 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 - изток“ 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	30.06.2023	31.12.2022
Капитал (хил. лв.)	39,521	39,968
Задлъжняост (хил. лв.)	4,469	4,664
Коефициент на обща задлъжняост	0,113	0.117

През последните няколко години се наблюдава тенденция на запазване на капитала/нетните активи на дружеството. Към 30 юни 2023 г. коефициентът на обща задлъжняост не се е променил съществено спрямо 31 декември 2022 г.

Към 30 юни 2023 г. финансовият резултат на дружеството е загуба в размер на 447 хил. лв. при реализирана загуба за съпоставимия период на 2022 г. в размер на 871 хил. лв. Това е в следствие, че през отчетния период на 2023 година са се увеличили приходите от отдадени под наем активи на дружеството, които от 522 хил. лв. през шестмесечието на 2022 година са се увеличили на 629 хил. лева за същият период на 2023 година. Или увеличението е в размер на 107 хил. лева. Положително влияние оказва също отчетеният приход от продажба на дълготрайни активи в размер на 115 хил. лв. (сделката с Николай Богомилов за терен с площ 225 кв.м. по т.4.1 към раздел III) и право на прокарване на ел.кабел с EVN.

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 формиращи 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.

Икономическото и социалното влияние на пандемията от COVID-19, включително нейното въздействие върху туризма в националния курорт Слънчев бряг, през предходните сезони, войната в Украйна и инфлацията, наложи ръководството на „Слънчев бряг“ АД да направи всичко възможно, за да се противопостави съобразно възможностите си на икономическите последици. Във връзка с това и през настоящата 2023 година се пристъпи към увеличение на цените за предоставяне на сезонни права и на наемните цени, за което влияние оказва и коефициента на инфлация за годината в размер на 15,3%.

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 2023 г. приходите от тази дейност възлизат на 51 хил. лв. като спрямо съпоставимия период на 2022 г. показва несъществено намаление в размер на 6 хил. лв.

Към 30 юни са отчетени приходи от продажба на имоти и право на прокарване на отклонения от техническата инфраструктура в размер на 116 хил. лв. и приходи от

финансирания в размер на 4 хил. лв. През съпоставимия период за 2022 година няма отчетени приходи от продажба на активи, а приходите от финансирания са в размер на 39 хил. лв.

И през 2023 г. основната дейност на „Слънчев бряг“ АД е поддържането на общата инфраструктура на територията на к.к. Слънчев бряг - изток. Тази дейност се състои в поддържане на алеи и пътища, ВиК и канализационни услуги, озеленяване, охрана, обща реклама и др. Начин 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 - изток 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 2009г., дружеството не реализира приходи от изпълняваните услуги, тъй като собствениците на туристическите обекти отказват да заплащат за поддържането на инфраструктурата с аргумента, че след приватизацията са закупили прилежащите терени като урегулирани поземлени имоти (УПИ), както и поради факта, че заплащат местни данъци и ТБО в Община Несебър.

Без участието на държавата, респ. на държавните органи няма как да се разреши основният проблем за събиране на приходи от поддържането на инфраструктурата, т.нар. инфраструктурни такси. Извършената приватизация на сградния фонд, както и извършената през 2007 г. продажба на активите, свързани с електроразпределителната дейност (друг значим източник на оперативни приходи), предпоставят необходимост да бъдат извършени последващи действия от страна на държавните органи, чрез които да се разреши проблемът по осигуряване на приходи от поддържаната инфраструктура.

#### Резултати от дейността

Показатели	Шестте	Шестте	Изменение	
	месеца на 2023	месеца на 2022	В сума	В процент
	хил. лв.	хил. лв.		
<b>Приходи от продажби</b>	<b>1,575</b>	<b>1,288</b>	287	122
Разходи за материали	(134)	(163)	(29)	82
Разходи за външни услуги	(965)	(803)	162	120
Разходи за персонала, в т. ч.:	(429)	(410)	19	105
Заплати	(366)	(351)	15	104
Осигуровки	(63)	(59)	4	107
Други разходи за дейността	(126)	(350)	(224)	36
<b>ЕВИТДА</b>	<b>(79)</b>	<b>(438)</b>	359	
Амортизации	(417)	(426)	(9)	98
<b>Оперативна загуба</b>	<b>(496)</b>	<b>(864)</b>	368	57
Приходи/(разходи) от курсови разлики, нетно	-	-	-	
Приходи/(разходи) от лихви, нетно	52	(3)	55	
Други приходи/(разходи), нетно	(3)	(4)	1	
<b>Загуба от обичайна дейност</b>	<b>(447)</b>	<b>(871)</b>	424	51
Разходи за данъци				
<b>Нетна загуба</b>	<b>(447)</b>	<b>(871)</b>	424	51

#### II. Анализ на търговската дейност.

## 1. Основни видове предоставяни услуги.

През шестмесечието на 2023 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 2023	месеца на 2022	в сума	в процент
	хил. лв.	хил. лв.		
Приходи от предоставени услуги	1,238	1,092	146	113
Приходи от продажба на ел. енергия	51	57	(6)	89
Приходи от продажба на пром. вода	-	62	(62)	.
Други приходи от дейността	286	77	209	371
<b>Общо приходи от дейността</b>	<b>1,575</b>	<b>1,288</b>	<b>287</b>	<b>122</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 цената 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 закупува 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 и тъй като от страна на Министъра на туризма и Агенцията за публичните предприятия, не са предоставяни данни за прогнозите за развитие, от страна на управителния орган 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. Съгласно чл.

1, ал.2 от Закона за публичните предприятия, Държавната политика по отношение на публичните предприятия се определя и осъществява от Министерския съвет. С РМС № 776 от 12.10.2022г. е одобрена Политика за участие на държавата в публичните предприятия, но заложените в нея финансови и нефинансови цели са изключително общи и декларативни и препращат към насоките на ОИСР, като не се предначертава конкретика за отделните дружества, в т.ч. и за „Слънчев бряг“ АД.

Сравнено с предходната 2021г., през предходната 2022г. и отчетния период до 30.06.2023г., ограничителните мерки COVID-19 рефлектираха сравнително по-слабо върху постъпленията от сезонни дейности, които дружеството ежегодно и обичайно предоставя. Наемните цени вече не се редуцират и постъпленията от наеми са в договорените размери.

**Конкретни мерки**, които биха имали въздействие върху кредитния риск за периода на настоящата икономическа обстановка с високи нива на инфлация и състоянието на туризма като цяло, през 2023г.:

1. Ограничаване на някои разходи за ремонт и поддържане на инфраструктурата, за сезон 2023 г.

2. 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. Извършване на продажба на активи – части от поземлени имоти във връзка с частични изменения на ПУП – ПР, като притежаваните от „Слънчев бряг“ АД части от имоти (маломерни терени, които не са самостоятелни имоти или обособени части) се предвиждат за придаване по регулация към УПИ:

3.1. Преписка със „Самоков Турист“ ЕООД за 1 115 кв.м. от ПИ с идентификатор 51500.505.351 по КККР, гр. Несебър, които по силата на влязло в сила изменение на ПУП-ПР се придават към ПИ 51500.505.221, представляващ УПИ I, кв. 47, застроен с хотел Континентал. Оценката на имота, съгласно доклад за пазарна оценка вх.№В53-00-18/16.05.2022г. от независимия оценител Стамен Стамов, през 2022г. е била в размер на 241 000лв. без ДДС. Извършена е последваща актуализация на цената на имота с доклад за пазарна оценка вх.№В53-00-08/03.02.2023г., според който пазарната стойност е в размер на 254 000 лв. без ДДС или 304 800 лв. с ДДС. Този доклад е приет с Решение № 2.2.2023 по Протокол № 2/2023 от 06.02.2023г. на Съвета на директорите и е дадено съгласие за обявяване на електронен търг. Проведен е електронен търг за продажба на имота чрез електронната платформа. За резултатите е публикувано Решение № 36/15.05.2023г. на изпълнителния директор. Сключен е предварителен договор със „Самоков Турист“ ЕООД. Предстои сключване на окончателен договор;

3.2. Проведен електронен търг за продажба на 67 кв.м. от ПИ с идентификатор 51500.505.323, целият с площ 3 984 кв.м., в изпълнение на Решение № 8.3.2023 по Протокол № 3/2023 от 15.02.2023г. на Съвета на директорите на „Слънчев бряг“. Продажбата на имота е във връзка с влязло в сила изменение на ПУП – ПР за УПИ I (ПИ с идентификатор 51500.505.138, с площ 9 005 кв.м., собственост на „С.Б.М.Д.“ ООД – хотелски комплекс Кубан), в кв.26 по плана на к. К. „Слънчев бряг – изток“, одобрено с Решение № 436 по Протокол № 18/24.06.2021г. на Общински съвет – Несебър. С Решение № 35/15.05.2023г. на Изпълнителния директор на „Слънчев бряг“ АД е обявен купувача: „С.Б.М.Д.“ ООД, ЕИК 110046285. Достигнатата на търга цена е 41 670,00 лв. без ДДС. Сключен е предварителен договор и предстои сключване на окончателен договор;

3.3. Преписка по инвестиционно предложение вх. № В94-00В-22/16.08.2018г. на „Транстурист“ ООД, за процедиране на ЧИ на ПУП-ПР за УПИ I, целият с площ 4455 кв. м. в кв. 45 по плана на „Слънчев бряг-изток“, за присъединяване на част от 113 кв. м от ПИ с идентификатор 51500.505.351, представляващ „второстепенна улица“, целият с площ 8919 кв.

м, собственост на „Слънчев бряг“ АД, към УПИ I, и закупуване на тази площ. Изготвена е оценка вх. №В53-00-13/12.05.2022г. за пазарна стойност в размер на 38 910 лв. без ДДС за 113/8919 кв. м. ид. части от ПИ 51500.505.351 по КК и КР на гр. Несебър, от независимия оценител инж. Стоян Илчев. По повод заявление вх. № В94-00-75/30.05.2023 г. от „ТРАНСТУРИСТ“ ООД, е изготвена актуална Експертна оценка вх. № В53-00-22/05.06.2023 г. за пазарна стойност в размер на 46 100 лв. без ДДС. С Решение № 5.8.2023 по Протокол № 8/2023 от 19.06.2023г. на Съвета на директорите на „Слънчев бряг“ АД е прието да се обяви електронен търг за продажба на терена с площ 113кв.м. Предстои обявяване на електронен търг на електронната платформа;

3.4. Преписка за продажба чрез електронен търг, по инвестиционно предложение вх. № В94-00-06/10.04.2020 г. от „Енергия Техноинвест“ ЕООД, комплектована с проект за ЧИ на ПУП-ПР за УПИ II в кв.42 по ПУП-ПР на к.к. „Слънчев бряг-изток“ (ПИ с идентификатор 51500.505.183) за присъединяване на части от 216 кв.м от ПИ с идентификатор 51500.505.343 по КККР на гр. Несебър, с НТП „за второстепенна улица“/улица Седма, собственост на „Слънчев бряг“ АД, и присъединяване на част от 94 кв.м от УПИ II в кв.42 (ПИ с идентификатор 51500.505.183), собственост на „Енергия Техноинвест“ ЕООД, придаваеми по регулация, към ПИ 51500.505.343, съгласно техническо задание вх. № В53-00-55/25.11.2020 г. за изработване на проект за ЧИ на ПУП-ПР, писмо изх.№ПД-2631(2)/10.12.2020г. от РИОСВ, заявление вх.№Н2-УТ-885/16.02.2021г. в Общинска администрация – Несебър и Експертна оценка вх.№В53-00-15/16.05.2022г. от «Ем ЕН СЪЛЮШЪНС“ ЕООД, чрез независимия оценител Ивайло Ненков, съгласно която пазарната стойност на разликата от 122 кв.м. възлиза на 64 700 лв. без ДДС. Последващи действия - актуализиране на пазарната оценка и обявяване на електронен търг;

3.5. Преписка за продажба чрез електронен търг, по инвестиционно предложение вх.№В94-00-66/03.08.2018г. на „Дерамко файненшпълс -- България“ ЕООД, комплектована с писмо изх.№ПД-2171-(5)/07.10.2018г. от РИОСВ, Заповед № 1709/13.09.2019г. на Заместник – кмета на Община Несебър за допускане ЧИ на ПУП – ПР, обяснителна записка, скица – предложение, както и Експертна оценка вх.№В53-00-17/16.05.2022г. от «Ем ЕН СЪЛЮШЪНС“ ЕООД, чрез независимия оценител Ивайло Ненков за пазарна стойност 19 800 лева без ДДС за 25 кв.м. от ПИ с идентификатор 51500.505.311. Последващи действия - актуализиране на пазарната оценка и обявяване на електронен търг;


Общото събрание на акционерите, състояло се на 14.07.2022г. не прие положителни решения по горелосочените преписки за извършване на директни сделки с лицата, направили инвестиционните предложения (съседни на имота на „Слънчев бряг“ АД). Тъй като това са преписки, заварени от настъпилите законови изменения, по които вече е имало извършени действия по проектиране и администриране на ЧИ на ПУП, се пристъпва към прилагане на правната възможност за финализиране на тези преписки чрез прилагането на чл.3а от Закона за приватизация и следприватизационен контрол (нова – дв, бр. 64 от 2018 г., в сила от 3.08.2019 г.), който гласи: „продажбата на имоти – собственост на търговски дружества с повече от 50 на сто държавно участие в капитала, се извършва чрез електронна платформа за продажба на имоти“. Намеренията са да се извършат действия по актуализация на пазарните оценки, подготовка на електронните търгове и обявяването им на електронната платформа. За периода се отчитат проведени 2 електронна търга - за продажба на терена по т.3.1 и по т.3.2. От м.06.2023г. е започнала подготовка на търга по т.3.3. В началото на шестмесечието е проведен и електронен търг за продажба на терен с площ 225 кв.м. – придаваема по регулация част от поземлен имот с идентификатор 51500.505.297 по КККР на гр. Несебър, к.к. Слънчев бряг - изток, целият с площ 4062 кв.м, НТП: за второстепенна улица, предвидена по ПУП – ПР на к.к.Слънчев бряг - изток, одобрен с Решение № 638 по Протокол № 25/05.04.2022 г. на Общински съвет – Несебър, за присъединяване към УПИ II в кв. 8 (ПИ с идентификатор 51500.505.42 - с площ 1175 кв. м., в режим на съсобственост). Този електронен търг е обявен с Решение № 77/21.11.2022г. на изпълнителния директор на „Слънчев бряг“ АД, с начална цена 109 140 лв. без ДДС и е приключил с Решение № 1/ 05.01.2023г. за обявяване на купувач, въз

основа на Доклад вх.№В01-00-01/04.01.2023г. на тръжната комисия. Достижнатата на търга цена на имота е 115 140. лева без включен ДДС или 138 168 лева с ДДС и същата е изплатена напълно от купувача на дружеството - продавач по банков път. Сключен е окончателен договор в нотариална форма през м.01.2023г. с Николай Богомилов.

4. Продажба чрез електронен търг на електронната платформа за продажба на имоти по чл.3а от ЗПСК на имоти, които не са свързани с частични изменения на ПУП – ПР, в обхвата на които да се включват и имоти на други лица:

4.1. Самостоятелен поземлен имот с проектен идентификатор 51500.505.1144, с площ 608 кв.м., който е новообразуван от отделянето му от ПИ 51500.505.293 (собственост на „Слънчев бряг“ АД), с начин за трайно ползване: за второстепенна улица, за който е внесена преписка за ЧИ на ПУП – ПР в Община Несебър с вх.№Н2-УТ-2823/25.05.2021г. и е издадена Заповед № 2316/06.10.2021г. на директор дирекция „УТ, ИП, СКС“ при Община Несебър за допускане изменението на ПУП – ПР на к.к. Слънчев бряг – изток, в частта му по отношение на реално обособена част от улица, представляваща поземлен имот с идентификатор 51500.505.293 по КК на гр.Несебър, в кв.1 по ПУП на к.к. Слънчев бряг – изток, в участък от о.т.20-о.т.21, с площ на тази част 608 кв.м., от която част се образува УПИ VIII с площ 608 кв.м. и отреждане за „озеленяване“;

В края на февруари през предходната 2022 г. започна военен конфликт между Русия и Украйна, който продължава и понастоящем. Европейският съюз и много държави по света наложиха на Русия редица икономически санкции. Предприетите ограничителни икономически и финансови мерки биха могли да доведат до промяна в цените на енергоносителите и на други стоки и услуги, които са от значение за развитието на българската икономика. Това от своя страна косвено може да окаже неблагоприятно влияние върху дейността на дружеството в следващи отчетни периоди. Дружественото ръководство текущо анализира и следи всички промени в събитията, с цел определяне на защитни и стабилизационни мерки. С прилагането им се очаква негативните последствия от войната да бъдат смекчени до степен, до която да не окажат значимо отрицателно влияние върху бъдещата жизнена способност и до възможността на дружеството да продължи дейността си като действащо предприятие.

  
Соня Енилова  
Изпълнителен директор  
„Слънчев бряг“ АД

21 юли 2023 г.  
к. к. „Слънчев бряг“

