



„Слънчев бряг” АД ЕИК 812020577

п.к. 8420, к.к.Слънчев бряг

e-mail: info@sunnybeachbg.net

тел.: (0554) 22510, 22429, 22439

факс: (0554) 22524, 22510

АНАЛИЗ НА ДЕЙНОСТТА

към 30 септември 2023 г. на

„Слънчев бряг” АД

19 октомври 2023 г.

I. Анализ на финансовото състояние

1. Анализ на платежоспособността и ликвидността.

Показателите „платежоспособност“ и „ликвидност“ характеризират възможността на „Слънчев бряг“ АД 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 към деветмесечието на 2023 г. в сравнение със 31 декември на 2022 г.

Показатели	30.09.2023	31.12.2022
Обща ликвидност/платежоспособност/	0,95	0.82
Бърза ликвидност	0,94	0.82
Абсолютна ликвидност	0,46	0.34

Към 30 септември 2023 г. и трите наблюдавани показатели -- „платежоспособност“, „бърза ликвидност“ и „абсолютна ликвидност“ се завишават спрямо 31 декември 2022 г. Най-силно положително влияние върху стойността на показателите оказва увеличението на размера на текущите активи, като от 3,816 хил. лв. към 31 декември 2022г. нарастват към 30 септември 2023г. на 4,124 хил. лв. или увеличение в размер на 308 хил. лв. От друга страна има намаление на текущите пасиви за същите периоди в размер на 304 хил. лв.

При анализа на паричния поток на дружеството през деветмесечието на 2023 г. се установява, че нетният паричен поток от основна дейност е положителна величина в размер на 225 хил. лв. Паричния поток от инвестиционната дейност е в размер на 33 хил. лв. -- положителна величина. Паричният поток от финансова дейност е положителна величина в размер на 183 хил. лв. и е формирана основно от получени лихви в размер на 211 хил. лева във връзка със спечелени съдебни спорове с ВиК ЕАД гр. Бургас, относно получено обезщетение за ползваната водопроводна и канализационна мрежа, собственост на „Слънчев бряг“ АД.

Както и в последните няколко години, през деветмесечието 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	30.09.2023	31.12.2022
Капитал (хил. лв.)	39,950	39,968
Задлъжнялост (хил. лв.)	4,360	4,664
Коефициент на обща задлъжнялост	0,109	0.117

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

Към 30 септември 2023 г. финансовият резултат на дружеството е загуба в размер на 18 хил. лв. при реализирана загуба за съпоставимия период на 2022 г. в размер на 917 хил. лв. Това е в следствие, че през отчетния период на 2023 година са се увеличили приходите от отдадени под наем активи на дружеството, както и от приходите от ползване на транспортната инфраструктура които от 1,755 хил. лв. през деветмесечието на 2022 година са се увеличили на 1,896 хил. лева за същият период на 2023 година. Или увеличението е в размер на 141 хил. лева. Положително влияние оказва също отчетеният приход от продажба на дълготрайни активи и право на прокарване в размер на 418 хил. лв., както и отчетените приходи от обезщетения получени от ВиК ЕАД гр. Бургас за ползването на водопроводната и канализационна мрежа в размер на 756 хил. лв. и лихви върху тях в размер на 211 хил. лв.

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.

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%, по данни НСИ.

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 деветмесечieto на 2023 г. приходите от тази дейност възлизат на 90 хил. лв. като спрямо съпоставимия период на 2022 г. показва несъществено намаление в размер на 7 хил. лв.

Към 30 септември са отчетени приходи от обезщетения получени от ВиК ЕАД гр. Бургас за ползването на водопроводната и канализационна мрежа в размер на 756 хил. лв., приходи от продажба на имоти и право на преминаване в размер на 418 хил. лв. и приходи от финансираня в размер на 4 хил. лв., във връзка с Програма за компенсиране на небитови крайни клиенти на електрическа енергия и приходи от други продажби и други приходи в размер на 61 хил. лв. През съпоставимия период за 2022 година няма отчетени приходи от продажба на активи, а приходите от финансираня са в размер на 105 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. 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 - 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	Деветте	Деветте	Изменение	
	месеца на 2023	месеца на 2022	В сума	В процент
	хил. лв.	хил. лв.		
Приходи от продажби	3,395	2,250	1,145	151
Разходи за материали	(219)	(336)	(117)	65
Разходи за външни услуги	(1,364)	(1,126)	238	121
Разходи за персонала, в т. ч.:	(702)	(658)	44	107
Заплати	(601)	(563)	38	107
Осигуровки	(101)	(95)	6	106
Други разходи за дейността	(679)	(397)	282	171
ЕБИГДА	431	(267)	698	
Амортизации	(643)	(637)	6	101
Оперативна загуба	(212)	(904)	692	23
Приходи/(разходи) от курсови разлики, нетно	-	-	-	
Приходи/(разходи) от лихви, нетно	200	(6)	206	
Други приходи/(разходи), нетно	(6)	(7)	1	
Загуба от обичайна дейност	(18)	(917)	899	2
Разходи за данъци				
Нетна загуба	(18)	(917)	899	2

II. Анализ на търговската дейност.

1. Основни видове предоставяни услуги.

През деветмесечието 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	Деветте	Деветте	Изменение	
	месеца на	месеца на	в сума	в процент
	2023	2022		
	хил. лв.	хил. лв.		
Приходи от предоставени услуги	1,946	1,820	126	107
Приходи от продажба на ел. енергия	90	97	(7)	93
Приходи от продажба на пром. вода	170	179	(9)	95
Други приходи от дейността	1,189	154	1,035	772
Общо приходи от дейността	3,395	2,250	1,145	151

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. Особености 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.

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 – поземлени имоти или части от поземлени имоти:

3.1. Проведен е електронен търг за продажба на 1 115 кв.м. от ПИ с идентификатор 51500.505.351 по КККР на гр. Несебър. Оценката на имота е в размер на 254 000 лв. без ДДС. На 04.08.2023г. е сключен окончателен договор в нотариална форма с купувача „Самоков Турист“ ЕООД;

3.2. Проведен е електронен търг за продажба на 67 кв.м. от ПИ с идентификатор 51500.505.323, целият с площ 3 984 кв.м. Достигнатата на търга цена е 41 670,00 лв. без ДДС. Сключен е окончателен договор в нотариална форма на 04.08.2023г. с купувача „С.Б.М.Д.” ООД, ЕИК 110046285;

3.3. Преписка по инвестиционно предложение на „Транстурист” ООД, за процедиране на ЧИ на ПУП-ПР за УПИ I, целият с площ 4 455 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 8 919 кв. м, собственост на „Слънчев бряг” АД, към УПИ I и закупуване на тази площ. Изготвена е актуална експертна оценка 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 113 кв.м. Предстои обявяване на електронен търг на електронната платформа, след влизане в сила на ЧИ на ПУП и внасяне на депозит за изготвяне на пазарна оценка;


3.4. Преписка за продажба чрез електронен търг, по инвестиционно предложение 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 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. Предстои обявяване на електронен търг на електронната платформа, след влизане в сила на ЧИ на ПУП и внасяне на депозит за изготвяне на пазарна оценка;

3.5. Преписка за продажба чрез електронен търг, по инвестиционно предложение вх.№В94-00-66/03.08.2018г. на „Дерамко файненшълс – 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;

3.6. 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 която 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. Русия започна военен конфликт срещу 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

19 октомври 2023 г.
к. к. „Слънчев бряг“

