



“Слънчев бряг” АД ЕИК 812020577

п.к. 8240, к.к.Слънчев бряг
тел.: (0554) 22510, 22439

e-mail: info@sunnybeachbg.net
факс: (0554) 22524

АНАЛИЗ НА ДЕЙНОСТТА

към 31 декември 2023 г. на

„Слънчев бряг” АД

24 януари 2024 г.

I. Основни дейности на дружеството

Развитието на „Слънчев бряг” АД зависи основно от държавната политика, възприемана и провеждана от Министерство на туризма и Министерския съвет. Не могат да бъдат правени надеждни прогнози за развитието на тези политически процеси, както и за решенията, които ще вземат тези органи. Считаме, че разрешаването на проблемите по поддържане и инвестиране в инфраструктурата на националните курорти, в т.ч. и за к.к. Слънчев бряг, е чрез приемане на допълнения в Закона за туризма, уреждащи благоустрояването и поддържането на инфраструктурата в националните курорти, принадлежаща на частно-правни субекти (търговски дружества), както и чрез приемането на предвидената по чл.56 б от ЗТ наредба за националните курорти. В нормативна регулация на правния статут и управлението на националните курорти, могат да се дефинират много ясно отговорностите и ангажиментите на държавата, местната власт и всички собственици и ползватели в курорти от национално значение, както и на потребителите на туристически продукти и услуги. Евентуално в нормативния акт може да се предвиди регламентация на 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.

Основната дейност на „Слънчев бряг” АД е поддържането на общата инфраструктура на територията на к.к. Слънчев бряг – изток.

Тази дейност се състои в:

1. Управление на активите на дружеството
 - 1.1. Управление и поддържане на улици и алеи, паркинги и организация и експлоатация на „Синя зона“ в кк Слънчев бряг;
 - 1.2. Управление на сграден фонд и терени; Управление и поддържане на водоснабдителни и канализационни мрежи и съоръжения;
 - 1.3. Осигуряване на алейно осветление – консумация, поддържане и нови линии;
 - 1.4. Озеленяване и паркоподдържане - създаване и поддържане на цветни градини и зелени площи
 - 1.5. Санитарна дезинфекционна дейност - обезпаразитяване;
 - 1.6. Допълнително почистване и оборудване на пешеходни алеи;
 - 1.7. Оптична свързаност – поддържане на видео наблюдение и на система за контрол на достъпа;
 - 1.8. Осигуряване на охрана, ред и сигурност;
 - 1.9. Производство на електроенергия чрез възобновяем източник;
 - 1.10. Рекламни дейности.

Осъществяването на тези дейности и качествено им извършване са от ключово значение за функционирането и оперирането на туристическите обекти, собствени на други предприемачи, намиращи се в к.к. Слънчев бряг.

Към датата на изготвяне на настоящия доклад няма близки планове за нови дейности от страна на дружеството.

II. 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 31 декември на 2023 г. в сравнение със 31 декември на 2022 г.

Показатели	31.12.2023	31.12.2022
Обща ликвидност/платежоспособност/	1.10	0.82
Бърза ликвидност	1.09	0.82
Абсолютна ликвидност	0.74	0.34

Към 31 декември 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 същественото намаление на текущите пасиви от 4,664 хил. лв. към 31 декември 2022 г. на 3,258 хил. лв. към 31 декември 2023 година или намаление в размер на 1,406 хил. лв.

При анализа на паричния поток на дружеството към 31 декември на 2023 г. се установява, че нетният паричен поток от основна дейност е положителна величина в размер на 511 хил. лв. Паричният поток от финансова дейност е също положителна величина в размер на 336 хил. лв. и е формирана основно от получени лихви в размер на 354 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 за периода – 2019 и 2020 година.

През 2023г. 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	31.12.2023	31.12.2022
Капитал (хил. лв.)	39,957	39,968
Задължняост (хил. лв.)	3,258	4,664
Коефициент на обща задължняост	0,082	0.117

През последните няколко години се наблюдава тенденция на запазване на капитала/нетните активи на дружеството. Към 31 декември 2023 г. коефициентът на обща задължняост се е намалил съществено спрямо 31 декември 2022 г., в резултат на намаление на текущите пасиви.

Към 31 декември 2023 г. финансовият резултат на дружеството е загуба в размер на 11 хил. лв. при реализирана загуба за съпоставимия период на 2022 г. в размер на 1,629 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 1,844 хил. лв. към 31 декември 2022 година са се увеличили на 1,971 хил. лева за същият период на 2023 година. Или увеличението е в размер на 127 хил. лева. Положително влияние оказва също отчетеният приход от продажба на дълготрайни активи и право на прокарване в размер на 418 хил. лв. Най-съществено влияние оказаха отчетените приходи от обезщетения получени от ВиК ЕАД гр. Бургас за ползването на водопроводната и канализационна мрежа в размер на 2,064 хил. лв. и лихви върху тях в размер на 545 хил. лв. за 2015, 2016, 2017 и 2018 година, за които делата съответно приключиха на последна съдебна инстанция в полза на „Слънчев бряг” АД. Сумите са събрани по сметката на дружеството в предходни години.

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

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. Към 31 декември 2023 г. приходите от тази дейност възлизат на 102 хил. лв. като спрямо съпоставимия период на 2022 г. показва несъществено намаление в размер на 7 хил. лв.

Към 31 декември са отчетени приходи от обезщетения получени от ВиК ЕАД гр. Бургас за ползването на водопроводната и канализационна мрежа в размер на 2 064 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 други приходи в размер на 33 хил. лв. През съпоставимия период за 2022 година няма отчетени приходи от продажба на активи, а приходите от финансираня са в размер на 120 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, санитарно-дезинсекционна дейност, обща реклама и др. Начинът 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.

Резултати от дейността

Показатели	Към 31.12	Към 31.12	Изменение	
	2023г.	2022г.	В сума	В процент
	хил. лв.	хил. лв.		
Приходи от продажби	4,856	2,384	2,472	204
Разходи за материали	(249)	(406)	(157)	61
Разходи за външни услуги	(1,555)	(1,331)	224	117
Разходи за персонала, в т. ч.:	(908)	(916)	(8)	99
Заплати	(778)	(784)	(6)	99
Осигуровки	(130)	(132)	(2)	98
Други разходи за дейността	(1,831)	(498)	1,333	368
ЕВИТДА	313	(767)	1,080	
Амортизации	(851)	(846)	5	101
Оперативна загуба	(538)	(1,613)	1,075	33
Приходи/(разходи) от лихви, нетно	535	(7)	542	
Други приходи/(разходи), нетно	(8)	(9)	1	
Загуба от обичайна дейност	(11)	(1,629)	1,618	1
Разходи за данъци				
Нетна загуба	(11)	(1,629)	1,618	1

III. Анализ на търговската дейност.

1. Основни видове предоставяни услуги.

Към 31 декември 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	Към 31.12	Към 31.12	Изменение	
	2023г.	2022г.	в сума	в процент
	хил. лв.	хил. лв.		
Приходи от предоставени услуги	2,046	1,894	152	108
Приходи от продажба на ел. енергия	102	109	(7)	94
Приходи от продажба на пром. вода	189	205	(16)	92
Други приходи от дейността	2,519	176	2,343	1,431
Общо приходи от дейността	4,856	2,384	2,472	204

IV. 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. 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 Министъра на туризма и Агенцията за публичните предприятия и контрол 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, по 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:

Вследствие на започналите военни конфликти в Украйна през 2022 г. и Израел през 2023г., нормалните търговски отношения с всички участващи страни са силно нарушени. 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 последици 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

24 януари 2024 г.
к. к. „Слънчев бряг“

