"Слънчев бряг" АД *ЕИК 812020577*

п.к. 8240, к.к.Слънчев бряг *e-mail:* ***info@sunnybeachbg.net***
тел.: (0554) 22510, 22439 *факс: (0554) 22524*

АНАЛИЗ НА ДЕЙНОСТТА

към 31 март 2025г.
на

„Слънчев бряг" АД

I.Основни дейности на дружеството

„Слънчев бряг" АД е публично акционерно дружество, публично предприятие, с преобладаващо участие в капитала на Държавата (75%).

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 к. к. 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 качественото 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 анализ няма планове за нови дейности в 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 март 2025г. в сравнение със 31 декември на 2024 г.

Показатели	31.03.2025	31.12.2024
Обща ликвидност/платежоспособност	2.35	2.19
Бърза ликвидност	2.31	2.16
Абсолютна ликвидност	1.19	1.47

Към 31 март 2025г. и трите наблюдавани показатели – „платежоспособност“, „бърза ликвидност“ и „абсолютна ликвидност” не са се променили съществено спрямо 31 декември 2024 г. Най-силно положително влияние върху стойността на показателите оказва намалението на текущите пасиви от 1,680 хил. лв.към 31 декември 2024 г. на 1,320 хил. лв. към 31 март 2025 година или намалението е в размер на 360 хил. лв.

При анализа на паричния поток на дружеството към 31 март 2025 г. се установява, че нетният паричен поток от основна дейност е отрицателна величина в размер на 863 хил. лв. Паричния поток от инвестиционната дейност е отрицателна величина в размер на 32 хил. лв. Паричният поток от финансова дейност е положителна величина в размер на 2 хил. лв. и е формирана основно от получени лихви от Юробанк България АД от олихвяване на наличните парични средства по разплащателната сметка на „Слънчев бряг” АД.

През 2025г. 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.

(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	31.03.2025	31.12.2024
Капитал (хил. лв.)	40,271	40,659
Задлъжнялост (хил. лв.)	1,320	1,680
Коефициент на обща задлъжнялост	0.033	0,041

През последните няколко години се наблюдава тенденция на запазване на капитала/нетните активи на дружеството. Към 31 март 2025г. коефициентът на обща задлъжнялост се е намалил несъществено спрямо 31 декември 2024 г., което е в резултат на намаление на текущите пасиви от 1,680 хил.лв. към 31 декември 2024 г. на 1,320 хил. лв. към 31март 2025 година или намаление в размер на 360 хил. лв.

Към 31 март 2025 г. финансовият резултат на дружеството е загуба в размер на 388 хил. лв. при реализирана печалба за съпоставимия период на 2024 г. в размер на 1,466 хил. лв.

Това е в следствие, че през отчетния период на 2024 година са отчетени на приход суми в размер на 1,269 хил лв. за получени обезщетение за ползване на водопроводната и канализационна мрежа, собственост на „Слънчев бряг" АД за периодите – 2019 година и 2020 година от ВиК ЕАД, гр. Бургас, както и лихви в размер на 354 хил. лв. дължими към съответното обезщетение.

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 войната в Украйна и Израел 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 2025 се пристъпи към увеличение на цените за предоставяне на сезонни права и на наемните цени, за което влияние оказва и коефицента на инфлация за годината в размер на 2,4% 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 март 2025 г. приходите от тази дейност възлизат на 15 хил. лв. като спрямо съпоставимия период на 2024 г. няма промяна.

И през 2025 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 качественото 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 31.03 2025г.**	**Към 31.03 2024г.**	**Изменение**	
	хил. лв.	**хил. лв.**	**В сума**	**В процент**
Приходи от продажби	**523**	**1,697**	(1,174)	**31**
Разходи за материали	(30)	(23)	7	130
Разходи за външни услуги	(402)	(139)	263	289
Разходи за персонала, в т. ч.:	(237)	(186)	51	127
Заплати	(205)	(159)	46	129
Осигуровки	(32)	(27)	5	119
Други разходи за дейността	(44)	(55)	(11)	80
EBITDA	(190)	1,294	(1,484)	
Амортизации	(200)	(194)	6	103
Оперативна печалба/загуба	**(390)**	**1,100**	**(1,490)**	**(35)**
Приходи/(разходи) от лихви, нетно	3	367	(364)	
Други приходи/(разходи), нетно	(1)	(1)	-	
Печалба/Загуба от обичайна дейност	**(388)**	**1,466**	**(1,854)**	**(26)**
Разходи за данъци				
Нетна печалба/загуба	**(388)**	**1,466**	**(1,854)**	**(26)**

III. Анализ на търговската дейност.

1. Основни видове предоставяни услуги.

Към 31 март 2025 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 31.03 2025г. хил. лв.	Към 31.03 2024г. хил. лв.	Изменение в сума	Изменение в процент
Приходи от предоставени услуги	461	394	67	117
Приходи от продажба на ел. енергия	15	15	-	100
Други приходи	47	1,288	(1,241)	4
Общо приходи от дейността	**523**	**1,697**	**(1,174)**	**31**

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. Липсата на законодателна уредба по отношение на курортните комплекси, притежаваната от тях собственост и взаимодействието им с останалите собственици, субекти и ползватели на територията на курортния комплекс затруднява осигуряването на най-ефективно ползване на собствените активи и поддържането им във функционално състояние.

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. 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 дружеството 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 предоставяли 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.

4. Статутът на „Слънчев бряг" АД е различен в зависимост от различните закони, които класифицират предприятията като микро, малки, средни и големи.

Законът за счетоводството разделя търговските предприятия на категории „*микро*", „*малки*", „*средни*" и „*големи*", по финансови и числени критерии, подробно описани в чл.19 на закона. Паралелно, ЗСч съдържа следната разпоредба:

„§ 4. Предприятията от обществен интерес за целите на този закон се третират като големи предприятия, независимо от балансовата стойност на активите, нетните приходи от продажби и средната численост на персонала.", като според дадената в т.22 на ДР дефиниция предприятия от обществен интерес са *„предприятия, чиито прехвърлими ценни книжа са допуснати до търговия на регулирания пазар в държава - членка на Европейския съюз*". Акциите на „Слънчев бряг" АД са допуснати до търговия на регулирания пазар, което определя статута му и на публично дружество по ЗППЦК.

В Закона за публичните предприятия изрично е предвидено, че търговски дружества с повече от 50 % държавно или общинско участие са публични преприятия, а съгласно чл.4, те се разделят на категории „*микро*", „*малки*", „*средни*" и „*големи*" с препращане единствено към създадените в чл.19 от Закона за счетоводството критерии. Препращане към *§ 4 на ПЗР от ЗС* не е сторено. Текстовете на ЗПП ясно предвиждат по отношение на публичните предприятия статут на *микро*", „*малки*", „*средни*" и „*големи*".

Законът за малки и средни предприятия съдържа различна уредба:

Съгласно чл.4, ал.9 едно предприятие не може да се счита за „малко" или „средно", ако „*25 на сто или повече от капитала или от броя на гласовете в общото събрание се контролират пряко или непряко, заедно или поотделно от един или повече държавни органи*". Така тази разпоредба е в противоречие със Закона за публичните предприятия и по-специално чл.4 от ЗПП.

Чл.4, ап.9 от ЗМСП налага извод, че всички предприятия с повече от 25% държавно/общинско участие са задължително със статут „големи", като тук биха спадали и публичните предприятия по смисъла на ЗПП, които са с повече от 50% държавно/общинско участие (защото повече от 50% ноторно е повече и от 25%).

Това затруднява дружеството да кандидатсва с проектни предложения за привличане на финансиране от Оперативните програми и ПВУ.

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 2025г.:

1. Ограничаване на някои разходи за ремонт и поддържане на инфраструктурата, за сезон 2025 г.

2. Приоритетно да се работи по осигуряване на други приходи.

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. Дружеството 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.

Sonya Markova Enilova
Digitally signed by Sonya Markova Enilova
Date: 2025.04.16 13:51:01 +03'00'