



РЕШЕНИЕ

№ БП-18

от 19.08.2021 г.

КОМИСИЯТА ЗА ЕНЕРГИЙНО И ВОДНО РЕГУЛИРАНЕ

на закрито заседание, проведено на 19.08.2021 г., като разгледа заявление с вх. № Е-13-146-1 от 01.07.2021 г. за одобряване на бизнес план за периода 2021 г. – 2025 г., подадено от „Риал Стейтс“ ЕООД, и събраните данни от проведеното открито заседание на 11.08.2021 г., установи следното:

Административното производство е образувано по постъпило в Комисията за енергийно и водно регулиране (КЕВР, Комисията) заявление с вх. № 13-146-1 от 01.07.2021 г. от „Риал Стейтс“ ЕООД за одобряване на бизнес план за периода 2021 г. - 2025 г., на основание чл. 13, ал. 1 и ал. 6, във връзка с чл. 18, ал. 1 и ал. 3, т. 7 от Наредба № 3 от 21 март 2013 г. за лицензиране на дейностите в енергетиката (НЛДЕ).

В тази връзка, със Заповед № 3-Е-161 от 09.07.2021 г. на председателя на КЕВР е сформирана работна група, която да извърши преглед и анализ на постъпилото заявление и приложения към него бизнес план за периода 2021 г. - 2025 г. за съответствието им с изискванията на нормативната уредба.

С писмо към вх. № Е-ЗЛР-Л-15 от 16.07.2021 г. дружеството е представило допълнителни документи и информация, свързани с административното производство за одобряване на бизнес плана на „Риал Стейтс“ ЕООД.

Резултатите от извършения анализ на заявлението и приложенията към него са отразени в доклад с вх. № Е-Дк-749 от 28.07.2021 г., приет с решение на КЕВР на закрито заседание по протокол № 159 от 05.08.2021 г., т. 1 и публикуван на интернет страницата на Комисията.

В изпълнение на разпоредбата на чл. 13, ал. 5, т. 1 от Закона за енергетиката (ЗЕ) на 11.08.2021 г. е проведено открито заседание от разстояние на основание Решение по Протокол № 175 от 05.08.2020 г., т. 8.

В откритото заседание чрез програмата за съобщения Skype дистанционно участие е взел упълномощен представител на „Риал Стейтс“ ЕООД, който е изразил становище, че дружеството не възнамерява да сключи договор за балансиращи услуги с координатор на балансираща група с КЕР ЕАД, тъй като това не е окончателното му решение. „Риал Стейтс“ ЕООД заявява, че е в процес на преговори за избор на доставчик на балансиращи услуги за бъдещата ФЕЦ „Априлци“ и предлага тази информация да бъде отразена в решението на Комисията.

След обсъждане и анализ на всички събрани в хода на административното производство данни и доказателства Комисията приема за установено следното:

От представеното удостоверение за актуално състояние и от извършената служебна справка в Търговския регистър, воден от Агенцията по вписванията към Министерството на правосъдието, е видно, че „Риал Стейтс“ ЕООД е търговец по смисъла на чл. 1, ал. 2, т. 1 от Търговския закон, като не е в производство по несъстоятелност или ликвидация. „Риал Стейтс“ ЕООД е еднолично дружество с ограничена отговорност, с ЕИК 112633304, със седалище и адрес на управление: Република България, област София, община Столична, гр. София, п. к. 1618, р-н Витоша, ул. „Околовръстен път“ № 3, ет. 7, ап. 73А, с

предмет на дейност: организация, покупка на терени, проектиране, строеж, управление и експлоатация на технологии и енергийни обекти от възобновяеми и алтернативни източници - слънчеви, вятърни и др. електроцентрали, услуги в областта на алтернативните енергии, производство, пренос, разпределение и продажба на електрическа енергия от възобновяеми и алтернативни енергийни източници, както и всяка друга незабранена от закона дейност. Единоличен собственик на капитала е „Солар Грийн Енерджи“ ЕАД, с ЕИК 201743158. Капиталът на дружеството е в размер на 5 000 лева, разпределен в 100 дяла от по 50 лв. всеки. „Риал Стейтс“ ЕООД се управлява и представлява от Гинка Николова Върбакова, в качеството ѝ на управител.

„Риал Стейтс“ ЕООД е собственик на две фотоволтаични електрически централи с обща инсталирана мощност 2,45 MWp (PV 1 – 1,15 MWp и PV 2 – 1,3 MWp), които са разположени в с. Сбор, област Пазарджик и за тях не се изисква издаване на лицензия, на основание чл. 39, ал. 4, т. 1 от Закона за енергетиката.

Във връзка с намерението на дружеството за изграждане и поетапно въвеждане в експлоатация на фотоволтаична електрическа централа с обща инсталирана мощност от 150 MWp е подадено заявление за издаване на лицензия за дейността „производство на електрическа енергия“ с условие за изграждане на енергиен обект, което е предмет на друго административно производство.

В съответствие с чл. 13, ал. 6 от НЛДЕ първият бизнес план и първите правила за работа с потребителите на енергийни услуги се одобряват от Комисията с издаването на лицензията.

По силата на чл. 49, ал. 2, т. 3 от НЛДЕ, одобреният от КЕВР бизнес план е неразделна част от лицензията и се оформя като приложение към нея, което периодически се актуализира.

На основание чл. 18, ал. 3, т. 7 от НЛДЕ, бизнес планът трябва да съдържа следната информация без ограничение: броят години, за които е съставен, като годината на издаване на лицензията да е посочена като нулева; планирани инвестиции, направени инвестиции до представяне на бизнес плана; прогнозни: структура на капитала, приходи и разходи, производствени и ремонтни програми и свързаните с тях разходи, възвръщаемост на капитала, годишни парични потоци, продажби и цени.

„Риал Стейтс“ ЕООД е представило за одобряване от Комисията бизнес план за периода от 2021 г. до 2025 г., който е съставен за срок до 5 години в съответствие с чл. 13, ал. 1 и съдържа изискуемите реквизити, така както са посочени в чл. 18, ал. 3, т. 7 от НЛДЕ.

I. БИЗНЕС ПЛАН ЗА ПЕРИОДА 2021 г. – 2025 г.

I.1. Инвестиционна програма за периода 2021 г. – 2025 г.

Проектът ФТЕЦ „Априлци“ с инсталирана мощност от 150 MWp ще бъде изграден на три етапа в срок до края на 2023 г., както следва:

- етап 1 – 44 MWp – до 31.12.2021 г.;
- етап 2 – 65 MWp – до 31.12.2022 г.;
- етап 3 – 41 MWp – до 31.12.2023 г.

В таблица № 1 са представени планираните от дружеството разходи за инвестиции по направления в периода до 2025 г., които възлизат общо размер на 266 775 хил. лв., като направените инвестиции до представяне на бизнес плана през 2020 г. (нулева година) са в размер на 29 386 хил. лв.

Таблица № 1

Инвестиционни разходи по направления, хил. лв.						
Направление	Нулева година 2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г.
Земя, регулации, разрешения за строеж, такси, проекти,	21 318	-	-	-	-	-

подготовка на терени						
Присъединяване към електропреносна мрежа 110 kV, вкл. подстанция 33/110 kV	8 068	8 068			-	-
Инвертори, MV система, SCADA система	-	17 498	25 850	16 305	-	-
Строителни дейности, тракери, панели, кабели, аксесоари, пускане в експлоатация	-	48 478	71 616	45 173	-	-
Управление на проекта, планиране и такси	-	1 291	1 907	1 203	-	-
Общо:	29 386	75 335	99 373	62 681	-	-

I.2. Производствена програма за периода 2021 г. – 2025 г.

В таблица № 2 са представени прогнозните количества електрическа енергия от ФТЕЦ „Априлци“ в периода 2021 - 2025 г., които ще бъдат реализирани, както по двустранни договори, така и на „Българската независима енергийна борса“ ЕАД (IBEX, БНЕБ).

Таблица № 2

ПОКАЗАТЕЛ	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г.
Прогнозни количества електрическа енергия, MWh	5 475	99 344	214 099	293 158	291 692

I.3. Ремонтна програма за периода 2021 г. – 2025 г.

Дейностите по поддръжката и експлоатацията на новата ФЕЦ „Априлци“, както и подаването на графици и прогнозиране на производството от нея, ще бъде възложено на „Инерком“ ЕООД – дружество, което разполага с квалифициран персонал, съгласно изискванията на ЗЕВИ за извършване на поддръжка и експлоатация на централи от ВЕИ.

За периода 2021 – 2025 г. не се предвижда ремонтна програма, тъй като новоизградените съоръжения са с гаранция 5 години и при доставката и изграждането на ФЕЦ „Априлци“ са предвидени допълнителни количества от основните компоненти, които могат да послужат за подмяна, при възникнала необходимост. Дружеството посочва, че за извънгаранционни ремонти се заделят средства по специална сметка, които ще се отчисляват от свободните пари след плащане на разходите и задълженията към банката.

I.4. Социална програма за периода 2021 г. – 2025 г.

Поддръжката и експлоатацията на централата ще се извършва от външно дружество, получило одобрението на банката. Поради тази причина не се предвиждат и разходи за труд и социални плащания на персонала.

II. ИКОНОМИЧЕСКИ АСПЕКТИ

II.1. Финансови резултати за периода 2018 г. – 2020 г.

На основание чл. 11, ал. 2, т.4 от НЛДЕ са представени годишни финансови отчети за последните 3 години (2018 г.- 2020 г.) на „Солар Грийн Енерджи“ ЕАД и на „Риал Стейтс“ ЕООД. „Солар Грийн Енерджи“ ЕАД е едноличен собственик на капитала на „Риал Стейтс“ ЕООД.

От представените годишни финансови отчети за последните три години на „Солар Грийн Енерджи“ ЕАД е видно, че дружеството от осъществяване на дейността си реализира нарастваща печалба, както следва: за 2018 г. – 1 257 хил. лв.; за 2019 г. – 1 603 хил. лв. и за 2020 г. – 5 937 хил. лв. Увеличението се дължи на ръст на приходите при отчетено намаление на разходите.

Финансовите резултати са получени при приходи и разходи, представени в таблица № 3.

Таблица № 3

Показатели	Мярка	2020 г.	2019 г.	2018 г.	Изменение %
Други приходи	хил. лв.	-	57	-	-
Финансови приходи	хил. лв.	6 111	1 761	1 587	285,07
Общо приходи	хил. лв.	6 111	1 818	1 587	285,07
Разходи за външни услуги	хил. лв.	36	86	18	100
Разходи за заплати и осигуровки на персонала	хил. лв.	29	15	50	-42,0
Обезценка на активи	хил. лв.	-	-	126	-
Други разходи	хил. лв.	95	1	31	206,45
Общо оперативни разходи	хил. лв.	160	102	225	-28,89
Финансови разходи	хил. лв.	-	101	102	-
Общо разходи	хил. лв.	160	203	327	-51,07
Печалба преди данъци	хил. лв.	5 951	1 615	1 260	372,30
Данъци	хил. лв.	14	12	3	366,67
Нетна печалба	хил. лв.	5 937	1 603	1 257	372,15

„Солар Грийн Енерджи“ ЕАД е със собствен капитал за трите години, както следва: за 2018 г. – 4 564 хил. лв.; за 2019 г. – 6 167 хил. лв. и за 2020 г. – 12 180 хил. лв.

Въз основа на направения анализ на база обща балансова структура към края на 2020 г. може да бъде направен извод, че дружеството е с добра обща ликвидност, т. е. разполага със свободни оборотни средства да обслужва текущите си задължения, както и с достатъчен размер на собствения капитал, необходим за обслужване на дългосрочните и краткосрочните си задължения и възможност за инвестиране в нови дълготрайни активи.

От представените годишни финансови отчети за последните три години на „Риал Стейтс“ ЕООД е видно, че от осъществяване на дейността си дружеството реализира загуба: за 2018 г. – в размер на 964 хил. лв.; за 2019 г. – в размер на 596 хил. лв. и за 2020 г. – в размер на 708 хил. лв. Намалението на загубата за 2020 г. спрямо 2018 г. е с 26,56% и се дължи на изпреварващото намаление на общите разходи пред намалението на общите приходи.

Финансовите резултати са при приходи и разходи, представени в таблица № 4.

Таблица № 4

Показатели	Мярка	2020 г.	2019 г.	2018 г.	Изменение %
Приходи от продажба на продукция	хил. лв.	1 794	1 836	1 821	-1,48
Приходи от продажба на услуги	хил. лв.	-	7	-	-
Други доходи	хил. лв.	290	8	270	7,41
Финансови приходи	хил. лв.	-	-	3	-
Общо приходи	хил. лв.	2 084	1 851	2 094	-0,48
Разходи за суровини, материали	хил. лв.	4	4	12	-66,67
Разходи за външни услуги	хил. лв.	673	499	955	-29,53
Разходи за заплати и осигуровки на персонала	хил. лв.	109	28	26	319,23
Разходи за амортизации	хил. лв.	1 477	1 476	1 744	-15,31
Други разходи	хил. лв.	163	152	131	24,43
Общо оперативни разходи	хил. лв.	2 426	2 159	2 868	-15,41
Финансови разходи	хил. лв.	274	308	216	26,85
Общо разходи	хил. лв.	2 700	2 467	3 084	-12,45
Финансов резултат преди данъци	хил. лв.	-616	-616	990	-162,22
Печалба/Загуба	хил. лв.	-708	-596	-964	26,56

Собственият капитал на „Риал Стейтс“ ЕООД за трите години е както следва: за 2018 г. – 3 355 хил. лв.; за 2019 г. – 2 773 хил. лв. и за 2020 г. – 26 730 хил. лв.

Съотношението собствен капитал към дълготрайни активи, което показва възможността на дружеството да инвестира в нови дълготрайни активи, бележи подобрене от 0,38 за 2018 г. на 0,83 за 2020 г., но все още собствените средства са недостатъчни да обезпечат финансирането на инвестиционни мероприятия.

Общата ликвидност (съотношението между краткотрайни активи и краткосрочни пасиви) е със стойности: 1,10 за 2018 г. спрямо 0,89 за 2020 г.

Коефициентът за финансова автономност (съотношението между собствен капитал и краткосрочни и дългосрочни пасиви) се увеличава от 0,51 за 2018 г. 3,58 за 2020 г.

Финансовата структура на „Риал Стейтс“ ЕООД в края на 2020 г. е 78% собствен капитал и 22% привлечени средства, а в края на 2018 г. е 34% собствен капитал и 66% привлечени средства.

II.2. Прогнозни финансови резултати за периода на бизнес плана 2021 г. – 2025 г.

„Риал Стейтс“ ЕООД е представило прогнозни финансови отчети за периода 2021 г. – 2025 г. От тях е видно, че за 2021 г. дружеството предвижда загуба в размер на 2 514 хил. лв., дължаща се на по-високите разходи в сравнение с приходите. За останалите години от бизнес плана прогнозира да реализира нарастваща печалба в размер, както следва: 321 хил. лв. за 2022 г.; 4 904 хил. лв. за 2023 г.; 9 798 хил. лв. за 2024 г. и 10 516 хил. лв. за 2025 г. Положителните финансови резултати за периода 2022 г.-2025 г. са в резултат на прогнозираното нарастващо увеличение на приходите пред увеличението на разходите. Приходите на дружеството представляват само приходи от продажба на електрическа енергия. От общите разходи, които включват оперативни и финансови разходи, с най-голям дял са разходите за опериране и поддръжка.

Финансовите резултати за периода на бизнес плана са прогнозирани при следните приходи и разходи, представени в таблица № 5.

Таблица № 5

Показатели	мярка	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г.
Приходи от продажби на ел. енергия	хил. лв.	568	10 504	23 090	32 249	32 729
Други приходи	хил. лв.	0	0	0	0	0
Общо приходи	хил. лв.	568	10 504	23 090	32 249	32 729
Достъп до електрическата мрежа	хил. лв.	28	511	1 100	1 507	1 499
Координатор на балансираща група	хил. лв.	11	210	462	645	655
Застраховки	хил. лв.	29	104	199	253	243
Разходи за опериране и поддръжка	хил. лв.	57	1 050	2 309	3 225	3 273
Разходи за амортизации	хил. лв.	1 175	4 189	8 164	10 671	10 671
Общо оперативни разходи	хил. лв.	1 301	6 063	12 234	16 301	16 340
Финансови разходи	хил. лв.	1 780	4 084	5 407	5 061	4 704
Общо разходи	хил. лв.	3 081	10 147	17 641	21 362	21 044
Печалба/загуба преди данъци	хил. лв.	-2 514	356	5 449	10 887	11 685
Данъци	хил. лв.	0	36	545	1 089	1 168
Нетна печалба /загуба	хил. лв.	-2 514	321	4 904	9 798	10 516

Прогнозните приходи са определени на база на производствената програма и прогнозни продажни цени, представени в таблица № 6.

Таблица № 6

Показател	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г.
Прогнозни количества електрическа енергия, MWh	5 475	99 344	214 099	293 158	291 692
Прогнозни цени на електрическата енергия, лв./MWh	103,66	105,73	107,85	110,00	112,20

II.3. Прогноза за активи и пасиви

Дружеството прогнозира нетекущите активи да се увеличават от 103 546 хил. лв. за 2021 г. на 231 905 хил. лв. за 2025 г., което е в частта имоти машини и съоръжения. Текущите активи също се увеличават от 868 хил. лв. за 2021 г. на 20 295 хил. лв. за 2025 г., от увеличените търговските и др. вземания, както и на паричните средства и парични еквиваленти.

Дългосрочните задължения, представляващи дългосрочен привлечен капитал, са прогнозираны в размер на 44 737 хил. лв. за 2021 г. и се увеличават на 133 436 хил. лв. за 2025 г. Краткосрочните задължения, представляващи търговски и други задължения, се предвижда да се увеличават от 150 хил. лв. за 2021 г. на 176 хил. лв. за 2025 г. или със 17,3%.

II.3.1. Прогнозна структура на капитала на „Риал Стейтс“ ЕООД

По отношение на капиталовата структура за периода 2021 г. - 2025 г. записаният капитал се прогнозира да се увеличава от 62 041 хил. лв. за 2021 г. и достига до 95 562 хил. лв. през последната година. Дружеството предвижда увеличение на собствения капитал от 59 527 хил. лв. за 2021 г. на 118 588 хил. лв. за 2025 г., в резултат на увеличение на натрупаната и текуща печалба.

Показателят покритие на нетекущи активи със собствен капитал, изчислен като *съотношение между собствен капитал и нетекущи активи*, е 0,57 за 2021 г. спрямо 0,51 за 2025 г., което показва, че дружеството ще среща затруднения да инвестира в нови дълготрайни активи със собствен ресурс.

Показателят обща ликвидност, изчислен като *съотношение между текущи активи и текущи пасиви*, е над единица за целия период на бизнес плана. Това означава, че дружеството ще разполага със свободни оборотни средства да обслужва текущите си задължения.

Показателят за *финансова автономност*, отразяващ степента на независимост от използване на привлечени средства, изчислен като *съотношение между пасиви и собствен капитал*, е 1,33 за 2021 г. и се прогнозира да намалява на 0,89 за 2025 г. Това е индикатор, че през първата година на бизнес плана дружеството ще притежава достатъчно собствен капитал за обезпечаване обслужването на дългосрочните и краткосрочните си задължения, но ще среща затруднения през останалите години от периода.

Очакваните стойности на горепосочените показатели, определени на база обща балансова структура, показват, че дружеството ще бъде с добра обща ликвидност, но ще среща затруднения да инвестира в нови дълготрайни активи, както и да покрива финансовите си задължения със собствен капитал.

Финансовата структура на дружеството се предвижда да бъде 57% собствен капитал и 43% привлечени средства за 2021 г. и 47% собствен капитал и 53% привлечени средства за 2025 г.

II.3.2. Прогнозни парични потоци

От представените прогнозни парични потоци за периода 2021 г. - 2025 г. е видно, че паричните потоци от оперативната дейност са положителни в периода 2022 г.-2025 г., а от финансовата дейност също са положителни стойности в периода 2021 г. – 2023 г. в резултат на прогнозираните постъпления от получените кредити, след което стават отрицателни, вследствие на започналото погасяване на дълга по кредитите и изплащане на дължимите лихви, такси и други.

Предвид изложеното крайните парични потоци за периода на бизнес плана са положителни стойности.

II.3.3. Размер и начин на финансиране на прогнозираните инвестиции за лицензираната дейност

Дружеството прогнозира общо инвестиционни разходи за изграждане на фотоволтаичната централа в размер на 266 775 хил. лв. Източниците за финансиране на изпълнението на посочените инвестиции са собствени и привлечени средства, в съотношение 30% / 70%.

Въз основа на направения анализ и при така заложените финансови параметри за периода на бизнес план 2021 г. - 2025 г. може да бъде направен извод, че „Риал Стейтс“ ЕООД ще притежава финансови възможности за осъществяване на лицензионната дейност.

Предвид гореизложеното и на основание чл. 13, ал. 2, т. 1 и ал. 3 от Закона за енергетиката, чл. 13, ал. 1 и ал. 5 и чл. 49, ал. 2, т. 3 от Наредба № 3 от 21 март 2013 г. за лицензиране на дейностите в енергетиката,

КОМИСИЯТА ЗА ЕНЕРГИЙНО И ВОДНО РЕГУЛИРАНЕ

Р Е Ш И:

ОДОБРЯВА на „Риал Стейтс“ ЕООД, с ЕИК 112633304, със седалище и адрес на управление: Република България, област София, община Столична, гр. София, п. к. 1618, р-н Витоша, ул. „Околовръстен път“ № 3, ет. 7, ап. 73А, бизнес план за периода 2021 г. – 2025 г., който става приложение № 3 към лицензия № Л-543-01 от 19.08.2021 г. за дейността „производство на електрическа енергия с условие за изграждане на енергиен обект“.

Решението подлежи на обжалване пред Административен съд – София град в 14 (четирнадесет) дневен срок.

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

ДОЦ. Д-Р ИВАН Н. ИВАНОВ

ГЛАВЕН СЕКРЕТАР:

РОСИЦА ТОТКОВА