„СОФИЯ ХОТЕЛ БАЛКАН” АД

ГОДИШЕН ИНДИВИДУАЛЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ГОДИШЕН ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.

SOFIA HOTEL
BALKAN
SOFIA
THE
LUXURY
COLLECTION

СЪДЪРЖАНИЕ **Страница**

Годишен индивидуален доклад за дейността
Декларация за корпоративно управление
Доклад за изпълнение на политиката за възнаграждения

Доклад на независимия одитор

Годишен индивидуален финансов отчет, в това число:
Индивидуален баланс 1
Индивидуален отчет за всеобхватния доход 2
Индивидуален отчет за промените в собствения капитал 3
Индивидуален отчет за паричните потоци 4
Приложения към годишния индивидуален финансов отчет 5-59

ГОДИШЕН ИНДИВИДУАЛЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА 2021 г.

Ръководството изготвя своя годишен индивидуален доклад за дейността в съответствие с изискванията на чл. 39 от Закона за счетоводството, чл. 100н от Закона за публичното предлагане на ценни книжа („**ЗППЦК**“) и изискванията в Наредба № 2/9.11.2021 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и от другите емитенти на ценни книжа (Наредба № 2) и годишния индивидуален финансов отчет към 31 декември 2021 г. в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети за прилагане в Европейския съюз. Годишният индивидуален финансов отчет е одитиран от „Грант Торнтон” ООД.

А. ОПИСАНИЕ НА ДЕЙНОСТТА

“София Хотел Балкан” АД е дружество с основен предмет на дейност хотелиерство, ресторантьорство, съпътстващи туристически дейности като бизнес услуги, фитнес, телефон, продажба на валута, отдаване под наем на търговски и рекламни площи, провеждане на конгресни мероприятия и други видове допълнителни услуги свързани с международния и вътрешен туризъм, разрешени от Българското законодателство. Дружеството работи съобразно българското законодателство. То има сключен договор за франчайз с “Мариот“, правоприемник на „Старууд”. Има сключен и договор за управление с „Кокари Лимитид”, Кипър, което от страна има сключено споразумение за обща политика по управление на Дружеството, чрез съвместно упражняване на притежаваните права на глас с „Потамиро Лимитид“, Кипър. „Потамиро Лимитид“, Кипър притежава 4,605,776 поименни, безналични акции от капитала на "София Хотел Балкан" АД, които представляват 87.50% от капитала на Дружеството.

„София Хотел Балкан” АД („Дружеството”) е акционерно дружество с ЕИК 000660476, регистрирано по Търговския закон на Република България с адрес: България, гр. София 1000, пл.”Св. Неделя” № 5.

Б. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

Развитие и резултати от дейността на Дружеството през 2021 г.

Дейността на Дружеството през 2021 г. спрямо 2020 г. започва да бележи бавно възстановяване от пандемията от коронавирус Ковид-19, която доведе до безпрецедентна криза за столичните градски хотели, включително и за „София Хотел Балкан“ („Хотелът“), собственост на „София Хотел Балкан“ АД.

На 11.03.2020 г. Световната здравна организация обяви наличието на пандемия от коронавирус Ковид-19, а на 13 март 2020 г. Народното събрание взе решение за обявяване на извънредно положение. Два месеца по-късно, на 13 май 2020 г., Министерският съвет обяви извънредна епидемична обстановка, която е периодично удължавана. Към датата на изготвяне на настоящия доклад за дейността, срокът на извънредната епидемична обстановка е удължен от правителството до 31 март 2022 г.

Подобно и на останалите градски хотели в столицата пандемията доведе до спад от близо 70% от приходите в хотела през 2020 г. спрямо 2019 г. вследствие на ограниченията в международните индивидуални и организирани пътувания, забраната за събития, затварянето на ресторанти, спа, казино. Тези ограничения се задържат и през 2021 г., но са затихващи. Хотелът продължава и през 2021 г. да прилага стратегия за ограничаване на разходите и запазване на базова заетост, при спад на средната цена и с фокус към привличане на индивидуални гости от страната и съседни държави.

Дружеството участва в мерките на правителството против пандемията от Ковид-19, свързани със запазване на заетостта на персонала и получи през 2021 г. 844 хил. лв. (2020 г. – 570 хил. лв.) безвъзмездно финансиране от правителството по програми за запазване на заетостта, описани по-долу в доклада. Дружеството също така предприе мерки за прилагане на облекчения за неплащане на главница и/или лихва съгласно възможностите дадени чрез „Реда за отсрочване и уреждане на изискуеми задължения към банки и дъщерните им дружества“, предложен от Асоциацията на банките в България (АББ) и утвърден от БНБ на 10.04.2020 г. и подписа анекси с „Юробанк България“ АД за незаплащане на лихвите по заеми за периоди не по-дълги от 6 месеца и тяхното погасяване в срок до 30.11.2021 г.

Хотелът е ориентиран към нов сегмент през 2021 г., а именно ежедневно посрещане на екипажи на граждански полети (Lufthansa, Lufthansa City Line, Air Dolomiti). Още от началото на 2021 г. се забелязва и ръст в групите на месечните посещения на пилоти, които идват за обучение в Института за въздушен транспорт. Това са пилоти на Air Serbia, Tarom, Aegean, Sky up Tus Airways, Caspian, Varesh, и др.

И през 2021 г. Дружеството продължава с маркетингови кампания за намиране на нови корпоративни клиенти. На вече съществуващите лоялни клиенти са предоставени нови по-гъвкави условия. Търсенето е насочено основно към осигуряване заетост от филмови продукции, правителствени проекти, корпоративни гости от България и от съседните държави и от туристически агенции. След като през март 2021 г. се разреши провеждането на мероприятия, с условие за строго спазване на всички противоепидемични мерки, се отбеляза повишаване на търсенето за провеждане на малки бизнес срещи и коктейли.

„София Хотел Балкан“ е част от най-голямата хотелска верига в света – Marriott International. Хотелът продължи да следва протоколите и стандартите на Мариот за почистване и превенция от Ковид-19. През 2021 г. хотелът продължи да участва в глобалните програми на Мариот за справяне с кризата. Гъвкавата политика за 24 часова безплатна анулация остана непроменена. Така хотелът успя да привлече повече клиенти, които да имат сигурност, че при евентуални настъпили промени в последния момент няма да понесат наказателни такси.

Анализ на ключови индикатори за дейността на „София Хотел Балкан” АД

Следващата таблица представя данни за заетостта на хотелската база и средната цена в евро за всяка от годините от 2019 г. до 2021 г.:

	2019	**2020**	**2021**
Заетост %	78.64%	24.77%	40.23%
Средна цена в евро (EUR)	91.72	80.42	64.21

Заетостта на хотела е основен показател, който изразява натовареността на базата, с която разполага Дружеството. Тя се изчислява, както ежедневно, така и на месечна, тримесечна и годишна база, като дава процентен израз на реализираните нощувки. Средната цена показва каква част от реализираните през годината приходи се падат на всяка заета стая. Цената е нетна, т.е. тя се базира на нетните реализирани приходи, получени след приспадане на включената в цената закуска и различните данъци и такси.

Забелязва се положителна промяна в процента на заетост през 2021 г. спрямо предходната 2020 г. и по-малък ръст в средната цена поради промяна на сегмента. В последствие на пандемията от коронавирус, много фирми ограничиха своите бюджети, също и клиентите, които запазват индивидуални пътувания с цел туризъм.

Статистически анализ по националности:

	Брой нощувки по държави	
	2020	**2021**
България	1,561	1,950
Германия	1,431	4,108
Гърция	1,429	1,233
Сърбия	1,296	1,181
Румъния	1,181	1,284
Израел	1,128	1,125
САЩ	1,010	1,296
Великобритания	893	531
Италия	745	1,065

През 2021 г. гостите от Германия заемат първото място, което се дължи на всекидневното настаняване на екипажи на Lufthansa. Българските гости в хотела запазват второто място, а следващите места са заети от съседните държави – основно пилоти, които пътуват за обучения или бизнесмени.

За съжаление и през 2021 г. има спад на гостите от Израел, особено в месеците на пълен локдаун на тяхната държава. Очакванията бяха, че предвид бързите темпове на ваксинация в Израел, това ще е пазарът, който първи ще се възстанови и поднови международните пътувания, включително към България. Но с оглед на ниското ваксинационно покритие в България, очакваното повишение в броя на резервациите от Израел не се материализира.

В следващата таблица са представени данни за приходите от нощувки с разбивка на гостите по държави за периода от 2020 г. до 2021 г.:

	Приходи от нощувки по държави в лева		
	2020	**2021**	**Изменение 21/20**
България	285,796	486,574	+70%
САЩ	197,402	339,718	+72%
Германия	194,699	472,069	+142%
Израел	182,267	198,932	+9%
Великобритания	157,238	125,422	-20%
Сърбия	128,610	127,833	-0.6%
Румъния	128,477	170,825	+33%
Италия	121,355	218,580	+80%
Гърция	111,416	160,567	+44%

Наблюдава се увеличение в приходите през 2021 г. спрямо сравнителната 2020 г., която остава най-сериозно засегната от началото на пандемията през м. март 2020 г. Това е свързано с отпадането на някои от рестрикциите през 2021 г. и желанието на хората да пътуват отново свободно. Към момента все още липсват високобюджетни конференции, правителствени събития и корпоративни групи и гости, които реализират висок приход за хотела до 2019 г.

Резервациите през сайта на веригата Marriott и глобалните резервационни системи бележат увеличение като съотношение спрямо предходната 2020 година, когато по-голям е броят на резервациите директно направените с хотела, обикновено в последния момент. През 2021 г. резервациите през директните онлайн платформи (Booking и Expedia) продължават да се увеличават спрямо 2020 г.

Дружеството разчита на своята гъвкава ценова политика, която да позволи да се реагира оптимално адекватно на бързо променящите се условия на пазара. По този начин се целят постигане на базова заетост от малкото активни канали за резервации. Основните усилия продължават да са насочени към директни резервации и онлайн платформи като Booking и Expedia, както и към различните промоции, които хотелът предлага – настаняване в по-висока категория стая безплатно, промоцията Stay Longer On Us, която дава възможност за допълнителни намаления на цената при реализирани минимум 3 нощувки. Наблюдава се тенденция тази политика да продължава да е успешна за поредна година, като резултатите от нея са се подобрили спрямо 2020 г.

Продължава да е голям процентът на резервациите, които се правят буквално в последната минута, като клиентите търсят гъвкави условия за анулации. Голяма част от резервациите са в рамките на седмица преди пристигане, но най-голям е делът на резервациите в последния момент – между 0 и 3 дни преди датата на настаняване. Увеличават се броя на гостите с т. нар. walk-in резервации – гости, които пристигат директно на рецепция без предварителна резервация. Положителната тенденция е намаляването броя на анулациите и на неявяването на гости.

През 2021 г. се забелязва отново промяна в седмичното търсене като се увеличава търсенето за бизнес дните – от понеделник до четвъртък включително. В следствие на това, търсенето през уикендите е драстично намалено. Хотелът е бизнес ориентиран и посреща основно корпоративни клиенти, при които постепенно отпадат забраните за пътуване и вече не са „хоум офис“. Променя се и годишната сезонност на търсенето в услугите на Дружеството спрямо 2020 г., като по-заети са месеците с никакви или по-либерални ограничителни мерки – май, юни, септември и октомври, а през всички останали месеци се наблюдава ниска заетост поради регионалните и глобални рестрикции.

Въпреки пандемичната криза и през 2021 г. Дружеството провежда активна маркетингова стратегия при минимален бюджет, която предвижда целенасочени усилия за развитие на услугите, гъвкава ценова и анулационна политика и ефективно използване на различните дистрибуционни канали. Въпреки трудностите, успешно са реализирани няколко платени кампании през големите онлайн платформи и на локално ниво през хотелския уебсайт. Expedia Travel Ads е програма, която дава възможност хотелът да се позиционира на по-високо място при търсенето за София – град. Също така са проведени, няколко кампании свързани с корпоративните клиенти. В голяма степен се залага на социалните мрежи – Facebook, Instagram, Tripadvisor. Дружеството отново участва и в голяма част от промотираните от Marriott International маркетингови кампании с цел възстановяване на бизнеса.

През 2021 г. се проведоха и избори. На 4 април редовни парламентарни избори, на 11 юли извънредни парламентарни избори, на 14 ноември отново извънредни парламентарни избори, които са проведени паралелно с президентски избори. Това води до промени в страната и пренареждане на държавните структури. Несигурността в политическото управление на държавата оказа влияние върху пътуванията на фирми идващи с цел инвестиции. Дружеството има утвърдена дългогодишна силна позиция сред правителствените и президентските структури, но във връзка с тази политическа криза дейността на правителствения сегмент е силно ограничена, особено в съчетание с ковид рестрикциите, което не създаде очакваните възможностите за бизнес.

Бизнес обстановката през 2021 г. е сложна и непредвидима поради последователните вълни на Covid-19 и свързани с тях рестрикции. Събитията и груповите пътувания все още са ограничавани от националните политики на отделните държави и зониране на ковид пандемията. Въпреки че 2021 г. е по-успешна от предходната 2020 г., Дружеството остава далеч от нивата на приходите и заетостта реализирани през 2019 г.

Реновацията на част от стаите и на общите части на хотела продължи да се промотира и да е част от маркетинговата стратегия на Дружеството. Програмата за лоялни клиенти Marriott Bonvoy и през 2021 г. обяви глобални кампании с допълнителни преимущества за организаторите на мероприятия и групи над 10 стаи. „София Хотел Балкан“ участва в програмата Marriott Bonvoy Get Ready for Business, Marriott Bonvoy Triple Treats & Points, и Marriott Bonvoy Escapes, което допринася за съживяване на интереса на чуждестранни туристи към дестинацията след разхлабване на мерките и падане на ограниченията за международни пътувания.

Характеристика на други съществени компоненти на приходите и разходите, необходими за по-доброто разбиране резултатите от дейността на Дружеството

Както е отбелязано по-горе, цялата 2021 г. е повлияна от едно основно събитие, което оказва влияние върху резултатите в индивидуалния финансов отчет на Дружеството, а именно разпространението на коронавирус Covid-19. Това доведе до съвсем различни, необичайни пазарни условия в сравнение с началото на същия период на предходната 2020 г., и в сравнение с годините преди пандемията.

Ситуацията и предприетите мерки от държавните власти в страната и чужбина за овладяването на пандемията и смекчаване на негативните ефекти от нея продължават да са изключително динамични. Ръководството на Дружеството не е в състояние да оцени влиянието на коронавирус пандемията върху много по-далечното бъдещо финансово състояние и резултатите от дейността. Все пак е видно, че въздействието на пандемичната обстановка задържа тенденцията от огромен спад на броя на гостите на хотела и се очаква да има негативен ефект върху дейността на Дружеството и неговите приходи и през 2022 г., по аналогичен начин спрямо финансовата 2021 г.

Обемът на приходите от продажби през 2021 г. в размер на 6,737 хил. лв. (2020 г.: 4,942 хил. лв.) бележи драстично намаление спрямо предпандемичната 2019 г., когато приходите от продажби са 16,339 хил. лв. В абсолютна сума намалението е 9,602 хил. лв. или това са почти 60% (2020 г. спрямо 2019 г. – 11,397 хил. лв. или почти 70%). Това голямо намаление в приходите основно при хотелските услуги и в дейност „Хранене“ се дължи на безпрецедентната по своята същност бизнес среда, в която трябва да работи Дружеството през почти цялата 2020 г. и през 2021 г., продиктувана от коронавирус COVID-19.

В структурата на приходите от продажби се запазва водещото мястото на приходите от продажби от дейност „Хотел” с 3,796 хил. лв. (2020 г.: 2,384 хил. лв.), последвана от дейност „Хранене” с 1,607 хил. лв. (2020 г.: 1,132 хил. лв.). Отбелязаното намаление в приходите от нощувки през 2020 г. (2,384 хил. лв.) спрямо 2019 г. (9,555 хил. лв.) е със 7,171 хил. лв. или 75%. А през 2021 г. приходите от нощувки (3,796 хил. лв.) отбелязват увеличение спрямо 2020 г. (2,384 хил. лв.) с 1,412 хил. лв. или почти 60%. Приходите от дейност “Хранене” са намалели през 2020 г. (1,132 хил. лв.) в сравнение с 2019 г. (4,481 хил. лв.) с 3,349 хил. лв. или почти 75%. Докато през 2021 г. приходите „Хранене“ (1,607 хил. лв.) отбелязват увеличение спрямо 2020 г. (1,132 хил. лв.) с 475 хил. лв. или почти 42%. Приходите от наеми през 2020 г. възлизат на 1,192 хил. лв., спрямо 1,614 хил. лв. през 2019 г. и бележат намаление с около 26% или 422 хил. лв. 2021 г. спрямо 2020 г. приходите от наеми бележат отново намаление, но с по-малка абсолютна стойност, а именно 138 хил. лв. или над 11%.

Инфлационните фактори в страната през 2021 г. не оказват съществено влияние върху финансовите резултати на Дружеството като цяло. Същите се коригират чрез ценовата политика относно регулиране на разходите, породени от тези процеси.

Влиянието на промените на чуждестранните валути е сведено до възможния минимум с премахването на доларовите цени на услугите и договарянето на левови и еврови цени. Страната ни работи в условия на валутен борд с фиксиран курс на лева спрямо еврото.

Важни събития настъпили след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на индивидуалния отчет и датата на оторизирането му за издаване, с изключение на следните некоригиращи събития:

(1) Усложнената международна обстановка през последните седмици, свързана с напрежението между Република Украйна и Руската Федерация, довела до военни действия между страните, породи след себе си налагането на санкции и ограничения от страна на Европейския съюз, САЩ, Канада, Великобритания и други спрямо Руската Федерация, Руската централна банка, кредитни институции и компании, както и физически лица, свързани със събитията в Украйна. В първите дни след началото на военните действия, хотелът получи редица анулации от граждани и на двете държави. Същевременно обаче клиенти от Русия и Украйна, настанени вече в хотела, удължават престоя си и остават дългосрочно. Също така се получават много нови резервации от руснаци и украинци, озовали се блокирани в България. Във връзка с гореизложеното и с оглед на неяснотите относно ефекта на наложените санкции срещу Русия и ограничения Дружеството е извършило преглед на взаимоотношенията си с клиенти и доставчици и не е установило повишен риск по отношение на дейността си, приходите и възникналите вземания от нея. Инвестицията в дъщерно дружество и размерът на очакваните кредитни загуби на вземанията от свързани лица въпреки това в бъдеще биха могли да бъдат непряко повлияни от ситуацията в Украйна, дългосрочните ефекти на пандемията от коронавирус Covid-19 и тенденциите в българската икономика, свързани с цените на енергийните ресурси, инфлацията, пазара на имоти и др. Тъй като ситуацията е изключително динамична, ръководството на Дружеството не е в състояние да оцени изцяло всички бъдещи косвени ефекти, но е възможно влиянието да е негативно. Това от своя страна би могло да доведе до промяна в балансовите стойности на активите на Дружеството, които в индивидуалния финансов отчет са определени при извършването на редица преценки и допускания от страна на ръководството и отчитане на най-надеждната налична информация към датата на приблизителните оценки.

(2) През януари 2022 г. „София Хотел Балкан“ АД получи уведомление от Метропол Палас Д.О.О., Белград, Сърбия, на което „София Хотел Балкан” АД е едноличен собственик на капитала, относно сключена на 25.01.2022 г. договорна ипотека между Метропол Палас Д.О.О. и Юробанк Директна АД, Белград – Стари град, Република Сърбия.

Сключването на горепосочената сделка е одобрено от Съвета на директорите на Дружеството съгласно Протокол за неприсъствени решения на Съвета на директорите на „София Хотел Балкан“ АД от 19.01.2022 г. по повод на Искане за одобрение на основание чл. 114а, ал. 4 от ЗППЦК относно сделка, попадаща в обхвата на чл. 114, ал. 3 от ЗППЦК, отправено от Метропол Палас Д.О.О, при следния предмет на сделката:

Получаване на заем в размер на RSD 100,000,000 (сто милиона) сръбски динара или приблизително 851,000 (осемстотин петдесет и една хиляди) евро от Фонда за развитие на Република Сърбия, с валидност на заема до 08.05.2027 г., като за да бъде отпуснат заемът, Метропол Палас се задължава да предостави на Фонда за развитие на Република

Сърбия банкова гаранция, която да обезпечи заема, в случай на неизпълнение на задълженията от страна на Метропол Палас. За получаване от страна на Метропол Палас на банкова гаранция от Юробанк Директна АД, Белград, Метропол Палас ще предостави/учреди в полза на Юробанк Директна АД обезпеченията, описани в искането за издаване на банкова гаранция, сред които е и гореспоменатата ипотека, като стойността на последната прескача прага, посочен в чл. 114, ал. 3, т. 1, буква б) от ЗППЦК.

(3) На 16.03.2021 г. „София Хотел Балкан“ АД получи Уведомление от Метропол Палас Д.О.О., Белград, Сърбия, относно сключен Договор за прехвърляне на вземания по отношение на следните вземания:

- Договор за кредит № N-61/07 от 13.09.2007 г. сключен между Ню Юръп Фъндинг Б.В., като „Заемодател“ и „Метропол Палас“ Д.О.О., като Заемополучател;

- Договор за кредит № N-339/13 от 07.03.2013 г. сключен между Ню Юръп Фъндинг Б.В., като „Заемодател“ и „Метропол Палас“ Д.О.О., като Заемополучател;

- Договор за кредит № N-340/13 от 21.02.2013 г. сключен между Ню Юръп Фъндинг Б.В., като „Заемодател“ и „Метропол Палас“ Д.О.О., като Заемополучател;

Гореописаните договори за заем са били прехвърлени по силата на Договор за прехвърляне на вземания от 15.03.2022 г., сключен между Ню Юръп Фъндинг Б.В., като „Цедент“ и Юробанк Кипър Лтд., като „Цесионер“, по силата на който Ню Юръп Фъндинг Б.В. прехвърля всичките си права, задължения и претенции, заедно с всички придружаващи ги права, по Договорите за заем, на Юробанк Кипър ЛТД.

(4) В края на 2021 г. Дружеството кандидатства, одобрено е и през януари 2022 г. получава финансиране в размер от 186 хил. лв. по правителствена програма BG-176789478-2021-05 - Подкрепа на предприятия, упражняващи дейност в един от следните кодове по Класификацията на икономическите дейности (КИД 2008) на Националния статистически институт 55 („Хотелиерство“ – код 55.10.), 56, 79, 82.3, 86, 90, 93.

(5) В началото на 2022 г. Дружеството кандидатства по правителствена програма BG-176789478-2021-06 - Предоставяне на безвъзмездни средства за подпомагане на туристическия сектор за компенсиране на загуби, възникнали от пряко и/или косвено от ограниченията в дейността на предприятията поради въведените противоепидемични мерки. Очаква се Дружестовото да бъде одобрено и да получи финансиране и по тази програма.

(6) В стремежа си да подсигури персонала си в условия на пандемията от Covid-19, Дружеството продължава и през 2022 г. да участва в правителствените програми за изплащане на средства за запазване на заетостта на работници и служители, а именно съгласно Постановление на МС № 482 от 30.12.2021 г., компенсации в размер 60/40 се изплащат до 28.02.2022 г.

Предвиждано развитие на Дружеството

Поради наличието на повече 5-звездни хотели в София, които предлагат различни нови продукти, се наблюдава затруднение при намирането на нови клиенти и запазване на лоялните такива. Дружеството продължава да бъде фокусирано върху по-агресивна политика на продажбите с цел да запази старите си клиенти и спечели нови, като така отстоява мястото си сред водещите хотели на пазара. Отново вниманието е фокусирано върху много гъвкави цени и договаряне на максимален брой клиенти, за да може да се посрещне техния бюджет в различните сегменти и да се подсигурят по-стабилни нива на бизнеса. Тази стратегия дава положителни резултати.

Негативен ефект оказва ниския % на български граждани с поставени ваксини срещу Ковид. Много пътувания се отлагат и оставят на изчакване до момента, когато ваксинационната национална политика започва да действа и да дава резултати.

Очакванията са, че през пролетта и лятото на 2022 г. в резултат на различни фактори като сезонността, масовата ваксинация, установяването на единна политика за международни пътувания и облекчаване на забраните, постепенно да се покачи броя на резервациите на индивидуални гости и туристически групи, както и на локални и интернационални мероприятия.

Структура на акционерния капитал

Акциите на Дружеството са 5,263,896 броя и се търгуват на „Българска Фондовата Борса“ АД.

На 09.11.2020 г. „Потамиро Лимитид“ Кипър придобива от „Бандола Пропъртис Лимитид“ 4,605,459 обикновени поименни безналични с право на глас акции на "София Хотел Балкан" АД, представляващи 87,49% от гласовете в Общото събрание на акционерите му.

На 14.09.2020 г. „Потамиро Лимитид“ е сключило споразумение за обща политика по управление на Дружеството чрез съвместно упражняване на притежаваните права на глас с "Кокари Лимитид", Кипър. "Кокари Лимитид" притежава 623 815 поименни, безналични акции от капитала на "София Хотел Балкан" АД, които представляват 11,85 % от капитала на Дружеството.

„Потамиро Лимитид“ регистрира търговото предложение в Комисията за финансов надзор на 17.09.2020 г. На 10.11.2020 г. Комисията за финансов надзор взима решение по Протокол № 92 от 24.11.2020 г. да не издава окончателна забрана за публикуването на коригираното търгово предложение.

В резултат на проведеното търгово предложение, последното е прието от 2 (двама) акционери, при общ брой акции по подадените валидни заявления за приемане на търговото предложение - 317 акции, при обща стойност на акциите по подадените заявления за приемане на търговото предложение 3,851.55 лв. В резултат на търговото предложение „Потамиро Лимитид притежава

4,605,776 акции, представляващи 87.50% от капитала на „София Хотел Балкан“ АД, регистрирани в „Централен Депозитар“ АД на 04.01.2021 г.

Предишна промяна в структурата на основния капитал е извършена през юни 2011 г., когато Дружеството прави първично публично предлагане на акции от увеличение на капитала на „София Хотел Балкан” АД, съгласно решение на Общото събрание на акционерите от 25 януари 2011 г.

Съгласно чл.111, ал.3 от ЗППЦК акциите на Дружеството са безналични. Всяка обикновена, безналична, поименна акция от един клас предоставя следните права:
- право на глас в ОС на акционерите
- право на дивидент
- право на ликвидационен дял, съизмерен с номиналната стойност на акциите
- право на информация относно дейността на Дружеството
- други права, изрично посочени в Устава на Дружеството.

Акционерите, притежаващи повече от 10% от акциите в капитала на Дружеството към 31.12.2021 г., са:
- „Потамиро Лимитид”, Кипър – 4,605,776 бр. акции или 87.50%
- “Кокари Лимитид”, Кипър – 623,815 бр. акции – 11.85%

Дружеството не притежава пряко издадени от него акции, тъй като не е изкупувало обратно акциите си при условията и реда на чл. 187а от Търговския закон, следователно Дружеството няма информация за разкриване съгласно разпоредбата на чл. 187д от същия закон. Акции, издадени от Дружеството, не са залагани в негова полза.

Дружеството няма акционери физически лица, притежаващи пряко или чрез свързани лица над 10 на сто от гласовете в Общото събрание на акционерите.

Съвет на Директорите

“София Хотел Балкан” АД е с едностепенна система на управление, съгласно Търговския закон в Република България.

За Изпълнителния директор г-н Йоанис Даскалантонакис не е гласувано възнаграждение и съответно той не е получавал такова през 2021 г. и 2020 г.. Няма предоставени непарични възнаграждения на членове на Съвета на директорите през 2021 г. и през 2020 г.

Считано от 07.11.2019 г. Изпълнителният директор г-н Йоанис Даскалантонакис подписа нови пълномощни с номера от 13855, 13857, 13861 от 07.11.2019 г., с които променя пълномощниците на Дружеството.

С Решение на ОС на акционерите от 24.08.2021 г. е освободен Милен Русев от длъжността му член на СД на Дружеството. На негово място е избран Илия Грозданов за тригодишен мандат, считано от датата на ОС. Преизбрани са също така Йоанис Даскалантонакис, Георги Спасов,

Бойко Братанов и Григориос Сапундзакис за членове на СД, всичките за нов тригодишен мандат, считано от датата на ОС.

Към 31.12.2021 г. регистрирани в Търговския регистър членове на Съвета на директорите са: Георги Спасов - председател на Съвета на директорите, Бойко Братанов – зам. председател на СД, Йоанис Даскалантонакис - член на СД и Изпълнителен директор; членове на Съвета на директорите: Григориос Сапундзакис и Илия Грозданов.

С Решение на същото ОС на акционерите от 24.08.2021 г. се определи месечно брутно възнаграждение на Илия Иванов Грозданов, в размер на 500 лв., а съгласно Решение на ОС на акционерите от 29.09.2020 г. за членовете на СД Георги Спасов и Бойко Братанов се определи месечно брутно възнаграждение в размер на минималната работна заплата, приложима за Република България.

Няма притежавани акции на Дружеството от членове на управителните и контролни органи и висшия ръководен състав.

През годината няма придобити акции от членове на Съвета на Директорите на Дружеството.

Членовете на съвета нямат права, свързани с придобиването на привилегировани акции на Дружеството.

Няма договори по чл. 240б от Търговския закон, сключени през 2021 и 2020 г. с членове на Съвета на Директорите.

Членовете на съвета към 31.12.2021 г. участват като неограничено отговорни съдружници, притежават повече от 25 на сто от капитала, както и управляват други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети, както следва:

Член на СД	**Дружества, в които е неограничено отговорен съдружник или в което притежава повече от 25 на сто от капитала**	**Участия в управлението на други дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвети**
1. Георги Спасов	– Адвокатско Съдружие „Спасов и Братанов“, БУЛСТАТ 130087001 (не е юридическо лице)	– Адвокатско Съдружие „Спасов и Братанов“, БУЛСТАТ 130087001 (не е юридическо лице) – Фондация “Правна реформа“ – „ЕС ЕНД БИ СЪРВИСИЗ” АД, – ЕИК 203333211
2. Йоанис Даскалантонакис	– Naranjilla Company, reg.No. C-112948, Monrovia, Liberia – Bandola Properties Limited, reg.No. MH96960, Majuro, Marshall Islands – Potamiro Limited, reg.№ 409738, Limassol, Cyprus	– Naranjilla Company, reg.No. C-112948, Monrovia, Liberia – Bandola Properties Limited, reg.No. MH96960, Majuro, Marshall Islands – Potamiro Limited, reg.№ 409738, Limassol, Cyprus

Член на СД	**Дружества, в които е неограничено отговорен съдружник или в което притежава повече от 25 на сто от капитала**	**Участия в управлението на други дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвети**
	– Mantizia Limited, reg.№ HE 408812, Limassol, Cyprus – „Юропиън Хотел Ентърпрайзис” ЕАД, България, ЕИК 130916999 – Kokari Limited, Registration No HE 261258, Cyprus – TJ Company” S.A., Greece, Registration № 70127/01AT/B/10/251 – „Боровец Дивелопмънтс“ ЕООД, ЕИК 203263688 – Rasna Limited, reg.no. HE 162962, Larnaca, Cyprus – Watton Sàrl, registry no. B 197.968 Luxembourg – Greenville Bulgaria EOOD, ID No.175053256, Sofia, Bulgaria – ХОТИС ЕООД, България, ЕИК 204024513	– Mantizia Limited, reg.№ HE 408812, Limassol, Cyprus – „Юропиън Хотел Ентърпрайзис” ЕАД, България, ЕИК 130916999 – METROPOL PALACE DOO, Сърбия, рег.номер, BD 21880/2006 – TJ Company” S.A., Greece, Registration № 70127/01AT/B/10/251 – „Боровец Дивелопмънтс“ ЕООД, ЕИК 203263688
3. Григориос Сапундзакис	– Lasa MCPY, tax ID 997155426, Kavala, Greece – Orion MCPY, tax ID 997214904, Attica, Greece	– Lasa MCPY, tax ID 997155426, Kavala, Greece
4. Бойко Братанов	– Адвокатско Съдружие „Спасов и Братанов“, БУЛСТАТ 130087001 (не е юридическо лице)	– „ЕС ЕНД БИ СЪРВИСИЗ” АД, ЕИК 203333211 – "КОМПАС ИНВЕСТ" АД, ЕИК 175194972
5. Милен Русев (до 24.08.2021 г.)	– Адвокатско дружество „Динова, Русев и съдружници”, БУЛСТАТ 131428288 – „Фамософт 2000 С.Л.“, Испания, с идентификационен номер (N.I.F.) B-64-540933 – “ДЪ БАК КЪМПЪНИ“ ЕООД – непряко контролира 100% от капитала, ЕИК 203162987	– „Интернешънъл лоджинг ъф България” АД, България, ЕИК 130917671 – „Стрийт фуд София” АД, ЕИК 200111472
6. Илия Грозданов (от 24.08.2021 г.)	– Адвокатско дружество „Динова, Русев и съдружници”, БУЛСТАТ	–

Член на СД	Дружества, в които е неограничено отговорен съдружник или в което притежава повече от 25 на сто от капитала	Участия в управлението на други дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвети
	131428288	

В. ЛИКВИДНОСТ И ПАРИЧНИ СРЕДСТВА

Предоставена е следната информация:

1. Информация, относно ликвидността (както краткосрочна, така и дългосрочна) на Дружеството, включваща:

(а) Дружеството разполага с достатъчно налични парични средства за покриване на финансовите задължения, погасяване дългосрочните си инвестиционни кредити, изплащане на дивиденти, ако има такива, и обслужване на дейността като цяло. Същото има сключени договори за инвестиционни кредити с „Юробанк България” АД, както и заем от „Потамиро Лимитед“ Кипър, мажоритарен акционер на Дружеството.

(б) Основните парични потоци, ползвани от Дружеството, се набират от дейността му и се реализират от паричните потоци, свързани с търговските контрагенти. Тези източници формират собствените му парични потоци. С тях, както и с отпуснатите кредити по овърдрафт, Дружеството осъществява дейността си и покрива изцяло нуждите си от оборотни средства.

(в) Към 31.12.2021 г. “София Хотел Балкан“ АД има задължения по кредити за инвестиционни нужди към „Юробанк България“ АД, както и задължения по кредит отпуснат в размер на 28,770,000 евро, усвоен за закупуването на сградата на хотел „Метропол Палас”, Сърбия. През 2012 г. Дружеството е получило и заем от мажоритарния акционер „Бандола Пропъртис” Лтд. На 04.12.2020 г. се подписа Споразумение за уреждане на задължения към този договора за заем, с който се капитализира натрупаната към 31.12.2020 г., неплатена лихва и се удължава срока на договора до 31.12.2029 г..

(г) Дружеството е предприело мерки за прилагане на облекчения за неплащане на главница и/или лихва съгласно възможностите дадени чрез „Реда за отсрочване и уреждане на изискуеми задължения към банки и дъщерните им дружества“, предложен от Асоциацията на банките в България (АББ) и утвърден от БНБ на 10.04.2020 г. Във връзка с пандемията от Covid-19 и обстановката в страната, Дружеството е подписало анекси с „Юробанк България“ АД за незаплащане на лихви по заеми за периоди до 6 месеца и тяхното последващо погасяване до края на 2021 г.

(д) Дружеството е отложило до края на 2022 год. клаузите със специфични финансови условия към договорите за заем с Юробанк България с подписани анекси от 28.12.2020 г.

(е) Дружеството е получило и компенсации за м.10 и м.11 и м.12 на 2021 г., заради високите цени на електроенергията, в общ размер на 65 хил. лв.

През 2020 г. Дружеството пое ангажимент за учредяване на нови обезпечения в полза на „Юробанк България“ АД, а именно:

- Ипотека върху инвестиционните имоти;
- Залог върху предприятието;
- Залог върху дяловете на „Метропол палас“ д.о.о.

В началото на 2021 г. Дружеството учреди ипотека в полза на банката върху инвестиционните си имоти – 3 броя магазини, два от тях находящи се на ул. Съборна и един на бул. Александър Стамболийски в гр. София. Предстои изпълнението и на останалите поети ангажименти.

(ж) За покриване на текущите си нужди Дружеството е одобрено по правителствената програма за изплащане на средства за запазване на заетостта на работници и служители по време на и след периода на извънредното положение. Тя е предназначена за подкрепа на предприятия, на които пандемията от коронавирус Covid-19 и свързаните с нея последствия, оказват негативно влияние върху икономическото им състояние. Към 31.12.2021 г. Дружеството е получило финансиране по тази програма общо в размер на 768 хил. лв. Дружеството участва и във въведената през юли 2020 г. мярка за запазване на заетостта в секторите туризъм и транспорт. По нея се изплащат компенсации в размер на 290 лв. месечно на служител. Дружеството е получило по тази програма 76 хил. лв. в периода 01.01.2021 - 30.06.2021 г., когато тя приключва.

(з) За покриване на текущите си нужди през 2020 г. Дружеството е кандидатствало, получило е одобрение и през 2021 г. е подписало договор за безвъзмездна финансова помощ с Министерство на финансите по правителствена програма „Подкрепа на средни предприятия за преодоляване на икономическите последствия от пандемията COVID-19“. Дружеството е одобрено през 2021 г. за получаване на максималния допустим размер по процедурата, а именно 150 хил. лв., които се получени през септември 2021 г.

2. Разходите за лихвите по ползваните кредити са в размер на 3,209 хил. лв. (2020 г.: 3,138 хил. лв.).

Г. КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

През 2015 г. е подновено изпълнението на реновационната програма на Дружеството, която бе отложена през 2009 г. поради финансовата обстановка в страната и по света. Закупени са нови професионални уреди за фитнес залата към хотела. Направено е обследване на сградата на хотела, за да се установи фактическото й състояние и евентуалната нуждата от усилване, с цел реализиране на вътрешни преустройства и надстрояване. Сключени са редица споразумения с архитектурни и други фирми за проектантски хонорари, концептуален дизайн и строителен надзор и други, в резултат на което е нараснало значително салдото на сметка „Разходи за придобиване на ДМА“ към 31.12.2021 г. – 8, 740 хил. лв. (2020 г. – 8,168 хил. лв.; 2019 г. – 6,868 хил. лв.; 2018 г. – 4,841 хил. лв.; 2017 г. – 3,318 хил. лв.; 2016 г. - 430 хил. лв.; 2015 г. - 326 хил. лв.).

През 2021 г. са извършени макар и минимални планови капиталови разходи. Задълженията в тази посока вече не са сведени само до извършването на основни и аварийни ремонти на машини, съоръжения и оборудване, собственост на Дружеството. В момента продължава

преустройството и промяната на предназначението на част от помещенията на хотела. Техническите параметри на преустройствата са следните:

- Площ на преустройството: 9,898.32 кв.м. (или 38% от общата площ на сградата)
- Брой нови хотелски стаи: 46 бр.
- Изграждане на нови сградни инсталации: ОВК, ВиК, Електро и осигуряване на пожарната безопасност – успоредно с изграждането на новите стаи
- Изграждане на нов СПА център – басейн, джакузи, парна баня, сауна, масажни студия, фитнес център, протеинов бар, обслужващи и технически помещения с обща площ 1,074.6 кв.м., разположени на сутерен 1 и 2.
- Цялостно обновяване на кухните, разположени на ет.-1 (обект завършен през м.04.2018 г.)
- Брой седящи места в ресторант: до 160 места (обект завършен през м.12.2018 г.)
- Брой седящи места в лоби-бар: до 90 места (обект завършен през м.02.2019 г.)
- Обща площ на новите магазини: 538 кв.м. (обект завършен през м.02.2019 г.)
- Брой нови хотелски стаи: 16 бр. (обект завършен през м.05.2019 г.)
- Основен ремонт на бални зали Сердика и Средец (обект завършен през м.10.2019 г.)
- Основен ремонт на лоби на хотела и на рецепция (обект завършен през м.10.2019 г.)
- Подмяна на хардуер и софтуер на ресторантьорската система Майкрос – Симфони (обект завършен през м.12.2019 г.)
- Извършване на така наречената „лека реновация“ на 28 бр. стаи, която включва СМР и цялостното им преобзавеждане (обект завършен през м.09.2020 г.)
- Нова асансьорна уредба (обект завършен през м.11.2020 г.)
- Брой новоизградени тоалетни за гости на хотела: 11 бр. (обект завършен през м.12.2021 г.)

Размерът на неразпределената печалба е формиран от последователни решения на ОС на акционерите за разпределението на печалбите за 2003, 2004, 2005, 2016, 2017, 2018 и 2019 години, така че значителна част от нея да остане в “Неразпределена печалба”. Дружеството няма задбалансови споразумения за финансиране.

Д. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

През посочения отчетен период има необичайни или спорадични събития, които се отразяват съществено на размера на отчетените приходи от дейността на Дружеството, произтичащи от пандемичната обстановка свързана с Covid-19 засегнала не само страната, но и целия свят. Съответно приходите на Дружеството от дейността му за 2021 г. са намалели значително в сравнение с отчетените такива през предпандемичната 2019 г., но в сравнение с предходната 2020 г. се бележи лек подем. Общото увеличение на приходите от дейността през 2021 г. спрямо 2020 г. е в размер на 1,749 хил. лв. Увеличението при приходите от нощувки е със 1,412 хил. лв. или 59%; увеличението в приходите от Хранене със 475 хил. лв. или почти 42%; също така има отчетено леко намаление в приходите от наеми с около 11.5% или 138 хил. лв. Приходите от финансиране през 2021 г. са в размер на 1,059 хил. лв., а през 2020 г. – 570 хил. лв. Това е ръст от 489 хил. лв. или почти 86%.

Като цяло разходите за дейността бележат увеличение спрямо предходната година, когато започна ковид кризата – с 396 хил. лв. Това се дължи основно на отбелязаното увеличение в приходите от хотелските услуги и отдел хранене и свързаните с тях променливи разходи. Най-голямо повишение бележат разходите за външни услуги с 696 хил. лв. От тях разходите по

договор за управление са се увеличили с 282 хил. лв. в сравнение с предходната година. През 2021 г. тези разходи са 1,023 хил. лв., а за 2020 г. са били 741 хил. лв. На следващо място се нареждат разходите за Електричество, вода, отопление с увеличение от 275 хил. лв. спрямо сравнителния период. През 2021 г. тези разходи възлизат на 726 хил. лв., докато през 2020 г. те са 451 хил. лв. Това се дължи от една страна на повишените резултати от дейността, но основна причина се явява цената на електроенергията. От есента на 2021 г. цената на електроенергията в Европа се увеличи съществено, включително и в България, като кризата с цената на електроенергията за небитовите потребители продължава да се задълбочава и през 2022 г. Изпълнена е държавна програма за компенсация на бизнеса за консумирана електроенергия за месеците от октомври 2021 г. до февруари 2022 г. включително. Разходите за транспорт на гости също бележи значително увеличение през 2021 г. с 87 хил. лв. (2021 – 102 хил. лв.; 2020 – 15 хил. лв.). Това се дължи на нов сегмент в настаняването, към който Дружеството се ориентира през 2021 г., а именно ежедневно посрещане на екипажи на граждански полети с включени трансфери от и до летище София. Разходите за външни услуги от договора за франчайз със Старууд/Мариот бележат също увеличение от 74 хил. лв. във връзка отново с покачване приходите от нощувки. Размерът им през 2021 г. е 200 хил. лв., докато през 2020 г. са били 126 хил. лв. Увеличение има и при разходите за материали, с 146 хил. лв., в резултат основно отново на увеличените приходи от нощувки и от отдел хранене. Другите разходи включват банкови такси, командировки, представителни и др. и бележат увеличение с 265 хил. лв. Повишение бележат и разходите за възнаграждения с 65 хил. лв. Разходите за амортизации са намаляли в сравнение с 2020 г., а именно с 776 хил. лв., поради пълното амортизиране на ДМА.

Оперативната загуба на Дружеството през 2021 г., преди отчитането на приходите от финансирания и на финансовите приходи и разходи, е отрицателна величина и възлиза на 1,149 хил. лв. Този резултат през 2020 г. е загуба в размер на 2,605 хил. лв.

През 2021 г. Дружеството продължава да обслужва инвестиционния кредит от 28 770 000 евро, получен за закупуването на хотел „Метропол Палас“ в Белград. През 2012 г. Дружеството е получило и заем в размер на 7 100 000 евро от мажоритарния акционер „Бандола Пропъртис” Лтд. В тази връзка, наред и с другите усвоени от Дружеството банкови кредити, са направени разходи за лихви в размер на 3,209 хил. лв. (2020 г. – 3,138 хил. лв.).

През 2021 г. Дружеството е начислило приходи от лихви в размер на 376 хил. лв. (2020 г. – 441 хил. лв.). Те са свързани с отпуснатите от Дружеството заеми на дъщерното дружество „Метропол Палас“ д.о.о. с общ размер на главницата към 31.12.2020 г. възлизащ на 11 278 хил., които са напълно изплатени в края на 2021 г. (31.12.2021 г.: 0 лв.).

Дружеството е получило през 2021 г. безвъзмездно финансиране от правителството по програми за запазване на заетостта, описани по-горе, в общо размер от 844 хил. лв.

Като резултат от комплексното действие на всички изброени по-горе фактори, през 2021 г. е отчетената загуба преди данъци в размер на 2,981 хил. лв. и загуба за годината 3,054 хил. лв.

а) Информация за сключени съществени сделки

Във връзка с подновеното изпълнение на реновационната програма на Дружеството за реализиране на вътрешни преустройства и надстрояване, са сключени редица споразумения за

архитектурни, дизайнерски, проектантски хонорари, строителен надзор и други. В резултат на това през 2021 г. разходите за придобиване на ДМА са се увеличили до 8,740 хил. лв. (2020 г. – 8,168 хил. лв.).

Във връзка със заема, получен от Дружеството от „Бандола Пропъртис” Лтд., падежът по договора е предоговорен и удължен до 31.12.2029 г., по силата на Споразумение за уреждане на задължения към договора за заем, подписано на 04.12.2020 г. Със същото Споразумение е решено натрупаната към 31.12.2020 г. неплатена лихва да бъде капитализирана. Дружеството е уведомено за прехвърляне на вземания на основание чл. 99, ал. 3 от ЗЗД, във връзка с Договор за цесия от 26.04.2021 г., с вх. номер 193 от 27.04.2021 г., съгласно което заем с първоначален размер от 7,100 хил. евро, отпуснат на Дружеството от „Бандола Пропъртис“ Лтд. е прехвърлен на Потамиро Лимитид, Кипър.

Към 31.12.2021 г. дължимата от Дружеството главница е в размер на 2,755 хил. лв. (31.12.2020 г. – 16,389 хил. лв.).

б) Информация относно сделките, сключени между Дружеството и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които Дружеството или негово дъщерно дружество е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на Дружеството

На 12.10.2021 г. се подписа анекс 2 към договора за заем между Дружеството и дъщерното дружество Метропол Палас с първоначален размер от 400 хил. евро лв., с който се удължава срока на договора до 14.01.2022 г. Главницата към 31.12.2021 г. е изцяло изплатена.

На 26.01.2021 г. се подписа анекс 7 към договора за заем между Дружеството и дъшерното дружество Метропол Палас с първоначален размер от 5,794 хил. евро, с който се удължава срока на договора до 31.12.2022 г.

На 14.01.2021 г. се подписа анекс 8 към договора за заем между Дружеството и дъщерното дружество Метропол Палас с първоначален размер от 7,100 хил. евро, с който се удължава срока на договора до 31.12.2022 г. Размерът на главницата към 31.12.2021 г. е нула, тъй като тя е изцяло изплатена.

Заемите отпуснати на дъщерното дружество „Метропол Палас“ д.о.о. са с общ размер на главницата към 31.12.2020 г. 11,278 хил., но в края на 2021 г. те са напълно изплатени (31.12.2021 г.: 0 лв.). За погасяване остават единствено лихви, начислени по тези заеми, а именно към 31.12.2021 г. – 11,473 хил. лв., а към 31.12.2020 г. – 11,278 хил. лв.

в) Информация за събития и показатели с необичаен за Дружеството характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година

Дружеството определя възникналата пандемия от коронавирус Covid-19 в международен мащаб като събитие с необичаен за емитента характер през 2021 г. Това събитие оказа съществено влияние върху дейността на Дружеството и реализираните от него приходи и извършени разходи. То доведе до съвсем различни, необичайни пазарни условия в сравнение с пред пандемичния период на предходната година. В световен мащаб има сериозни затруднения в икономическата дейност на цели икономически отрасли, включително в сектор туризъм.

Видно е, че въздействието на пандемията от Covid-19 задържа тенденциите на огромен спад в броя на гостите на хотела, както за нощувки, така и във връзка с липсата на мероприятия и конферентни събития. Така създалата се обстановка оказва негативен ефект върху дейността на Дружеството, макар че има ръст на приходите за финансовата 2021 г. спрямо предходната година. Очаква се негативното влияние върху приходите да продължи през 2022 г. Това от своя страна би могло да доведе до промяна в балансовите стойности на активите на Дружеството, които в индивидуалния финансов отчет са определени при извършването на редица преценки и допускания от страна на ръководството и отчитане на най-надеждната налична информация към датата на приблизителните оценки.

г) Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел

Няма сделки, водени извънбалансово, които да оказват значително влияние върху финансовото състояние на Дружеството

д) Информация за дялови участия на Дружеството за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството и източниците/начините на финансиране

Основната инвестиция на Дружеството е в сръбското дружество „Метропол Палас” д.о.о., Белград, в което притежава 100% от дяловете. Основната част от инвестицията е направена през 2006 г. като апортна вноска на сградата на хотел „Метропол” в капитала на сръбското дружество. През 2011 г. Дружеството е направило допълнителна парична вноска в „Метропол Палас” д.о.о. в размер на 5,867 хил. лв. (3,000 хил. евро) чрез увеличение на капитала на дъщерното си дружество.

е) Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.

<u>Заем №1 – София Хотел Балкан АД</u>

През 2006 г. Дружеството подписва договор за заем, отпуснат от Юробанк Прайвит Банк Люксембург АД в размер на 28,770 хил. евро за закупуването на сградата на хотел „Метропол Палас“ в сръбската столица Белград, който на 27.03.2015 г. е прехвърлен на Юробанк България АД.

Във връзка с ковид обстановката в страната, през месец юни 2020 г. Дружеството подписа анекс с банката за незаплащане на лихвите по заема в периода 29.06.2020 – 30.11.2020 г. и тяхното последващо погасяване на 12 равни месечни погасителни вноски, започвайки от 29.12.2020 г. На 28.12.2020 г. се подписа нов анекс, съгласно който се предвижда главницата да се изплаща на тримесечни вноски до падежа по заема, както следва:
2022 г. – 4 вноски по 262,500 евро;
2023 г. до 2029 г. – по 4 вноски по 450,000 евро за всяка от годините;
31.12.2029 г. – една последна вноска в размер на 13,435,000 евро
По силата на същия анекс, Дружеството е поело ангажимент за учредяване на нови обезпечения в полза на банката, а именно:
- Ипотека върху инвестиционните имоти;
- Залог върху предприятието;
- Залог върху дяловете на „Метропол палас“ д.о.о.

Със същия анекс се удължава срокът на договора за заем до края на декември 2029 г.
Към 31.12.2021 г. задълженията за лихви по този договор са 13 хил. лв. (31.12.2020 г.: 905 хил. лв), а задълженията по главницата е в размер на 52 974 хил. лв. (31.12.2020 г.: 52 974 хил. лв.)

Заеми №2 и №3

Другите два инвестиционни кредита, отпуснати от Юробанк България, с общ размер към 31.12.2021 г. около 5,623 хил. лв. (около 2,875 хил. евро), са предоговорени също през 2020 г. Във връзка с ковид обстановката в страната, през месец юни 2020 г. Дружеството подписа анекси с банката за незаплащане на лихвите по двата заема в периода 21.06.2020 – 21.11.2020 г. вкл. и тяхното последващо погасяване на 12 равни месечни погасителни вноски, започвайки от 21.12.2020 г.
С последващи анекси от 28.12.2020 г. пък се удължават сроковете на двата договора за заем, а именно до края на декември 2029 год.. По силата на същите анекси, Дружеството е поело ангажимент за учредяване на нови обезпечения в полза на банката, а именно:
- Ипотека върху инвестиционните имоти;
- Залог върху предприятието;
- Залог върху дяловете на „Метропол палас“ д.о.о.

Съгласно анекса от 28.12.2020 г. към договор за заем (№3) в размер на 2,030 хил. евро, се предвижда главницата да се изплаща на тримесечни вноски до падежа по заема, както следва:
2022 г. – 4 вноски по 17,500 евро;
2023 г. до 2029 г. – по 4 вноски по 36,850 евро за всяка от годините;
31.12.2029 г. – една последна вноска в размер на 765,712.42 евро.

Съгласно анекса от 28.12.2020 г. към договор за заем (№2) в размер на 1,090 хил. евро, се предвижда главницата да се изплаща на тримесечни вноски до падежа по заема, както следва:
2022 г. – 4 вноски по 10,000 евро;
2023 г. до 2029 г. – по 4 вноски по 16,250 евро за всяка от годините;
31.12.2029 г. – една последна вноска в размер на 512,733.80 евро.
Към 31.12.2021 г. задълженията по главница са в общ размер на 5,623 хил. лв. (№2 – 1,971 хил. лв. и №3 – 3,652 хил. лв.)

Заем №4

На 24.06.2014 г. Дружеството е сключило договор за кредит с Юробанк Прайвит Банк Люксембург в размер на 1,578 хил. евро с цел рефинансиране на задължение за лихви по договор за заем със същата банка, сключен на 05.09.2006 г. в размер на 28,770 хил. евро., който на 27.03.2015 г. е прехвърлен на Юробанк България АД.

Във връзка с ковид обстановката в страната, през месец юни 2020 г. Дружеството подписа анекс с банката за незаплащане на лихвите по заема в периода 21.06.2020 – 21.11.2020 г. вкл. и тяхното последващо погасяване на 12 равни месечни погасителни вноски, започвайки от 21.12.2020 г.

На 28.12.2020 г. се подписа нов анекс, съгласно който се предвижда главницата да се изплаща на тримесечни вноски до падежа по заема, както следва:
2022 г. – 4 вноски по 10,000 евро;
2023 г. до 2029 г. – по 4 вноски по 20,000 евро за всяка от годините;
31.12.2029 г. – една последна вноска в размер на 554,990 евро
По силата на същия анекс, Дружеството е поело ангажимент за учредяване на нови обезпечения в полза на банката, а именно:
- Ипотека върху инвестиционните имоти;
- Ипотека върху сградата на хотела;
- Залог върху предприятието;
- Залог върху дяловете на „Метропол палас“ д.о.о.

Със същия анекс се удължава срокът на договора за заем до края на декември 2029 г.

Към 31.12.2021 г. дължимата сума по главницата на заема възлиза на 2,259 хил. лв. или 1,155 хил. евро (31.12.2020 г.: 2,259 хил. лв. или 1,155 хил. евро), а дължимата лихва е в размер на 1 хил. лв. (31.12.2020 г.: 37 хил. лв.)

Заеми №5 и №6

На Дружеството са отпуснати две кредитни линии (овърдрафт), които са усвоени към 31.12.2020 г. в почти пълен размер от 3,905 хил. лв. (2020 г.: 3,912 хил. лв.). Те са с лихвен процент тримесечния Euribor плюс надбавка и с падеж до 01.01.2025 г. Във връзка с ковид обстановката в страната, през месец юни 2020 г. Дружеството подписа анекси с банката за незаплащане на лихвите по кредитните линии в периода 21.06.2020 – 21.11.2020 г. вкл. и тяхното последващо погасяване на 6 равни месечни погасителни вноски, започвайки от 21.12.2020 г.

Към 31 декември 2021 г. банковите заеми (овърдрафт) са обезпечени чрез ипотека на земята и сградата на хотела на Дружеството (пояснение 5).

Заем №7

На 26.08.2021 г. Дружеството е сключило договор за кредит с Юробанк Кипър в размер до 7,200 хил. евро, на два транша – А) 4,700 хил. евро и Б) до 2,500 хил. евро. Транш А се отпуска с цел частично погасяване на задължение по кредита на Дружеството получен от Бандола Пропъртис Лтд., сключен на 12.04.2012 г. в първоначален размер от 7,100 хил. евро., който на 27.04.2021 г. е прехвърлен с договор за цесия на Потамиро Лимитид. А транш Б се отпуска за нуждите на Дружеството от оборотен капитал.

Главницата по договора се изплаща на 16 шестмесечни вноски до падежа по заема, като за 2022 г. се дължат 2 вноски по 30,000 евро, а от 2023 г. до 2029 г. всяка година се плащат по 2 вноски с различна стойност, като на датата на падежа на 31.12.2029 г. се дължи една последна вноска в по-голям размер от 1,960,735 евро;
По силата на този договор, Дружеството е поело ангажимент за учредяване на обезпечения в полза на банката, а именно:
- Ипотека върху сградата на хотела;
- Ипотека върху инвестиционните имоти;
- Залог върху предприятието;
- Залог върху дяловете на „Метропол палас“ д.о.о.
- Залог върху вземанията от наемателите;
- Залог върху вземания от вътрешно-групови заеми, отпуснати от Дружеството на Метропол Палас д.о.о.;

В договорите за кредит от Юробанк България АД има клауза със специфични финансови условия, на които Дружеството се е ангажирало да отговаря. Към 31.12.2020 г. и 31.12.2021 г. обаче тези клаузи със специфични финансови условия са отложени до края на 2022 год. по силата на подписани анекси към заемите с банката от дата 28.12.2020 г.

Заем №1 между София Хотел Балкан АД и дъщерното дружество Метропол Палас д.о.о

През 2011 г. Дружеството е предоставило дългосрочен заем на дъщерното си предприятие „Метропол Палас” д.о.о. за реконструкцията на хотел „Метропол Палас” за срок от десет години до 2021 г. На 30.08.2016 г. е подписан анекс към договора, като годишната лихва по заема е намалена от 10% на тримесечния EURIBOR плюс надбавка от 3.6%. През 2021 г. дъщерното дружество изплаща на “София Хотел Балкан” АД главница по този заем в размер на 7,363 хил. евро, а през 2020 г. – 352 хил. евро. Към 31.12.2020 г. размерът на главницата по заема е напълно погасена (31.12.2020 г. – 7,363 хил. лв. или 3,765 хил. евро), а начислената лихва е в размер на 6,278 хил. лв. към 31.12.2021 г. (31.12.2020 г.: 6,393 хил. лв.). На 26.01.2021 г. се подписа анекс 7 към този договор за заем между Дружеството и дъщерното дружество „Метропол Палас“, с първоначален размер от 5,794 хил. лв., с който се удължава срока на договора до 31.12.2022 г..

Заем №2 между София Хотел Балкан АД и дъщерното дружество Метропол Палас д.о.о

София Хотел Балкан АД е сключило през 2012 г. договор за предоставяне на заем на дъщерното си дружество „Метропол Палас” д.о.о., Белград за довършване реновацията на хотел Метропол Палас – Белград и въвеждането му в експлоатация, в размер на 7,100 хил. евро. Към 31.12.2021 г. главницата е напълно погасена (31.12.2020 г.: 2,930 хил. евро.). Начислената лихва към края на годината е в размер на 4,961 хил. лв. (2020 г.: 5,123 хил. лв.). На 30.08.2016 г. е подписан Анекс 4, който променя размера на лихвата от 15.04.2016 г. от 10% на 6%. Съгласно подписан Анекс 8 от 14.01.2021 г., срокът за изплащане на дължимата главница и лихва е удължен до 31.12.2022 г.

Заем №3 между София Хотел Балкан АД и дъщерното дружество Метропол Палас д.о.о

С решение на извънредно общо събрание на акционерите от 22.10.2013 г. Дружеството е сключило договор за предоставяне на заем на дъщерното си дружество „Метропол Палас” д.о.о., Белград, в размер до 4,000 хил. евро, за довършване реновацията на х-л Метропол Палас – Белград и въвеждането му в пълна експлоатация. Връщането на заема става чрез изплащане на цялата сума на главницата при изтичане на 4-годишния срок на договора. Лихвата по договора е 12м EURIBOR с надбавка от 3.25% годишно. Към 31.12.2021 г. главницата по заема е напълно погасена (31.12.2020 г.: 0 хил. лева), а начислената лихва към края на годината е в размер на 119 хил. лв. (31.12.2020 г.: 119 хил. лв.).

Заем №4 между София Хотел Балкан АД и дъщерното дружество Метропол Палас д.о.о

На 14.04.2020 г. се подписа договор за заем между Дружеството и неговото дъщерното дружество „Метропол Палас“ д.о.о. с първоначален размер от 400 хил. евро, който размер е увеличен до 550 хил.евро, съгласно анекс 1 от 21.09.2020 г.. Заемът е предоставен за период от 18 месеца, с възможност за удължаване до общо 3 години. Лихвата по заема е 12м EURIBOR с надбавка от 3.25% годишно. Към 31.12.2021 г. главницата по заема е напълно погасена (31.12.2020 г.: 985 хил. лева), а начислената лихва към края на годината е в размер на 43 хил. лв. (31.12.2020 г.: 14 хил. лв.).

Заем между София Хотел Балкан АД и мажоритарния акционер Потамиро Лимитид

С решение на Извънредно общо събрание на акционерите, проведено на 10.04.2012 г., Дружеството е кредитополучател по договор за кредит в размер на 7,100 хил. евро, отпуснат от основния акционер „Бандола Пропъртис”. Целта на заема е финансирането на реновацията на хотел „Метропол палас” в Белград. Лихвата по договора първоначално е 10% годишно. С подписан анекс от 18.07.2016 г., срокът на заема за изплащане на дължимата главница е удължен до 11.04.2017 г, а дължимата лихва по заем е намалена на 6 % годишно. С подписано Споразумение от 04.12.2020 г., срокът на заема за изплащане на дължимата главница и лихва е удължен до 31.12.2029 г. Със същото Споразумение се урежда и натрупаната към 31.12.2020 г. неплатена лихва да бъде капитализирана от 01.01.2021 г. Дружеството е уведомено за прехвърляне на вземания на основание чл. 99, ал. 3 от ЗЗД, във връзка с Договор за цесия от 26.04.2021 г., с вх. номер 193 от 27.04.2021 г., съгласно което заем с първоначален размер от 7,100 хил.евро, отпуснат на Дружеството от „Бандола Пропъртис“ Лтд. се прехвърля на „Потамиро Лимитид“, Кипър.

Заем №1 – Метропол Палас д.о.о.

През 2007 г. Групата, в лицето на дъщерното дружество, е получила кредит в размер на 15,000 хил. евро за срок от 20 години и лихва в размер на EURIBOR плюс надбавка от 1.10% на година, за финансиране на предстоящата тогава цялостна реновация на сградата на хотел Метропол. Подписан е анекс към този кредит, с който се променя размерът на надбавката от 3.15%, а с Анекс 10 от 27.08.2021 г. с банка Ню Юръп Фъндинг лихвата е намалена на 2,9% и надбавка шестмесечния EURIBOR. Плащанията по главница са 2 пъти годишно на 30.06. и 31.12., като падежът му е на 31.12.2029 г.. За 2020 г. и 2021 г. плащането на главници по заема е отложено.

Заеми №2 – Метропол Палас д.о.о.

През 2011 г. дъщерното дружество е сключило договор за кредит в размер на 2,000 хил. евро със срок на изплащане през 2031 г. при първоначална лихва в размер на 3м EURIBOR плюс надбавка от 3.25% на година, за финансиране на цялостна реновация на сградата на хотел Метропол, Белград. Този заем е рефинансиран през 2013 г. със заем в същия размер, отпуснат от банка Ню Юръп Фъндинг, при същите условия. С Анекс 7 от 27.08.2021 г. лихвата е намалена на 2,7% и надбавка шестмесечния EURIBOR. Съгласно този анекс плащанията по главница са 2 пъти годишно на 30.06. и 31.12., като падежът му е на 31.12.2029 г.. За 2020 г. и 2021 г. плащането на главници по заема е отложено.

Заеми №3 – Метропол Палас д.о.о.

През 2013 г. дъщерното дружество е сключила договор за банков кредит в размер на 1,500 хил. евро Ню Юръп Фъндинг, Холандия с първоначален срок на изплащане през 2031 г. при лихва в размер на 1м EURIBOR плюс надбавка от 2.95% годишно. С Анекс 7 от 27.08.2021 г. лихвата е намалена на 2,7% и надбавка шестмесечния EURIBOR. Съгласно този анекс плащанията по главница са 2 пъти годишно на 30.06. и 31.12., като падежът му е на 31.12.2029 г.. За 2020 г. и 2021 г. плащането на главници по заема е отложено.

Заеми №4 – Метропол Палас д.о.о.

През 2013 г. „Метропол Палас” Д.О.О. е сключило договор за кредит в размер на 657 хил. евро, отпуснат от Юробанк Сърбия, при лихва в размер на 3м EURIBOR плюс надбавка от 4.25% на година, със срок на изплащане през месец април 2021 г. Този заем също е предоговорен и падежът му е вече 30.04.2025 при лихва 3% и надбавка 3м EURIBOR.

Заеми №5 – Метропол Палас д.о.о.

През месец юли 2017 г. „Метропол Палас” д.о.о. е сключило договор за кредит в размер на 2,500 хил. евро, отпуснат от Юробанк Кипър, със срок на изплащане 31.12.2031 г. при лихва в размер на 3м EURIBOR плюс надбавка от 3.15% на година. Съгласно погасителния план, следващата вноска за главница се дължи на 30.06.2027. Последната вноска е в по-голям размер от 1,833 хил. евро, дължима на предоговорения падеж по договора, а именно на 31.12.2029 г.

Заеми №6 – Метропол Палас д.о.о.

На 26.08.2021 г. „Метропол Палас” д.о.о. е сключило договор за кредит с Юробанк Кипър в размер до 3,530 хил. евро, като към 31.12.2021 г. са усвоени 3,330 хил. евро. Лихвата по заема е 3.25% и надбавка 6м EURIBOR. Съгласно този договор плащанията по главница са 2 пъти годишно на 30.06. и 31.12., като падежът му е на 31.12.2029 г.. За 2022 г. плащане на главница по заема не се дължи. Следващата вноска е дължима на 30.06.2023 г., като последната вноска по заема е в по-голям размер от 1,567 хил. евро.

Заеми №7 – Метропол Палас д.о.о.

На 26.08.2021 г. „Метропол Палас” д.о.о. е сключило още един договор за кредит с Юробанк Кипър в размер на 1,600 хил. евро, като към 31.12.2021 г. е усвоен пълния размер по заема. Лихвата по заема е 3.25% и надбавка 6м EURIBOR. Съгласно този договор плащанията по главница са 2 пъти годишно на 30.06. и 31.12., като падежът му е на 31.12.2029 г.. За 2022 г. плащане на главница по заема не се дължи. Следващата вноска е дължима на 30.06.2023 г., а последната вноска по заема е в по-голям размер от 801 хил. евро.

Банковите заеми на Дружеството и неговото дъщерно такова са обезпечени чрез ипотеки върху земите и сградите на двата притежавани хотела.

ж) Информация за отпуснатите от емитент или от негови дъщерни дружества заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, включително и на свързани лица с посочване на имена или наименование и ЕИК на лицето, характера на взаимоотношенията между емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или негови дъщерни дружества и лицето заемополучател, размер на неизплатената главница, лихвен процент, дата на сключване на договора, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, специфични условия, различни от посочените в тази разпоредба, както и целта за която са отпуснати, в случай че са сключени като целеви.

Виж буква а) и б) по-горе.

з) Висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал.

Към края на 2021 г. Дружеството няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал.

и) Данни за директора за връзки с инвеститорите

Десислава Ялъмова, Директор за връзка с инвеститорите
пл. Света Неделя 5, гр. София 1000, България
тел. 00359 2 937 8069, факс 00359 981 0010

й) Информация относно действия в областта на научноизследователската и развойната дейност

София Хотел Балкан АД не осъществява научно изследователска и развойна дейност.

к) Информация относно наличието на клонове на предприятието

Дружеството няма клонове или други звена на самостоятелна издръжка.

Настоящи тенденции, събития и рискове, които могат да окажат значително влияние върху финансовото състояние на Дружеството

Все още ситуацията е несигурна и е трудно да се прогнозира кога и с какъв темп туристическият сектор, към който принадлежи Дружеството, ще се възстанови от кризата, предизвикана от коронавируса Covid-19. Прогнозите като цяло са доста по-оптимистични спрямо предходния отчетен период. Продължава разхлабването на мерките в световен мащаб. Като цяло профилът на потребителя се е променил през 2021 г. в сравнение на 2020 г., но все още се забелязва, че резервациите за предстоящи месеци са сравнително ограничени, като потребителите продължават да залагат основно на резервации в последния момент.

Очакванията са, че през пролетта и лятото на 2022 г. в резултат на различни фактори като сезонността, масовата ваксинация, установяването на единна политика за международни пътувания и облекчаване на забраните, постепенно да се покачи броя на резервациите на индивидуални гости и туристически групи, както и на локални и интернационални мероприятия.

Тъй като ситуацията и предприетите мерки от държавните власти в страната и чужбина са изключително динамични и непредвидими, ръководството на Дружеството не е в състояние с точност да оцени влиянието на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му, но счита, че обстановката ще се промени и ще има положителен ефект върху приходите на Дружеството през 2022 г.

Въпреки оптимистичните прогнози за постепенно отминаването на ковид кризата, усложняващата се обстановка в Украйна може да окаже негативно влияние на туристическия бранш в България и Дружеството в частност. В първите дни след началото на военният конфликт между Русия и Украйна в края на февруари 2022 г., хотелът получи редица анулации от граждани на двете държави. Същевременно обаче клиенти от Русия и Украйна, настанени вече в хотела в онзи момент, удължават престоя си и остават в хотела дългосрочно. Затова към момента може да се каже, че конфликтът не оказва влияние върху резултатите на Дружеството. Ситуацията обаче остава динамична и все още не може да се прогнозира напълно как ще се отрази на бъдещото финансово състояние на Дружеството.

От есента на 2021 г. цената на електроенергията в Европа се увеличи съществено заради дефицит на природен газ. Тази тенденция засяга и България, като кризата с цената на електроенергията за небитовите потребители продължава да се задълбочава през 2022 г. Изпълнена е държавна програма за компенсация на бизнеса за консумирана електроенергия за месеците от октомври 2021 г. до февруари 2022 г. включително. Компенсациите за бизнес клиентите са включени във фактурите и са на база количествата ползвана електрическа енергия, върху която се начислява цена „задължение към обществото“, с фиксирана сума за подпомагане за всеки съответен месец.

Във връзка с всички тези световни процеси, инфлацията в България се покачва за дванадесет поредни месеца и през февруари 2022 г. достига 10% на годишна база, съобщава НСИ. Стойността е сравнима с нивата от края на 2008 г., но засега остава под върховите стойности от времето на Световната финансова криза. Ускорена инфлация се наблюдава през последните месеци във всички развити страни вследствие на възстановяващата се от пандемията икономическа активност и България не остава встрани от този процес.

Е. ОТГОВОРНОСТИ НА РЪКОВОДСТВОТО

Според българското законодателство ръководството следва да изготвя финансови отчети за всяка финансова година, които да дава вярна и честна представа за състоянието на Дружеството към края на годината, за неговите счетоводни резултати и паричните потоци в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), така както са приети за прилагане в Европейския съюз.
Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика и че при изготвянето на индивидуалния финансов отчет към 31 декември 2021 г. е спазен принципът на предпазливостта при оценката на активите, пасивите, приходите и разходите.

Ръководството също така потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като индивидуалния финансов отчет е изготвен на принципа на действащото предприятие, въпреки съществената несигурност, свързана с бъдещите мерки на правителството в сферата на туризма и прогнозите за приходи на дружеството, породени от динамичните и непредвидими мерки в България и в световен мащаб.

Ръководството е отговорно за коректното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягването и откриването на евентуални злоупотреби и други нередности.

Анализ и разяснение на информацията по Приложение № 11 към НАРЕДБА № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа за 2020 г. (Приета с Решение № 02-Н на Комисията за финансов надзор от 17.09.2003 г., обн., ДВ, бр. 90 от 10.10.2003 г., в сила от 1.12.2003 г., изм. и доп., бр. 12 от 7.02.2006 г., бр. 101 от 15.12.2006 г., в сила от 1.01.2007 г., изм. и доп. ДВ, бр. 97 от 19.11.2021 г., в сила от 1.01.2022 г.)

1. Структура на капитала на дружеството, включително ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка, с посочване на различните класове акции, правата и задълженията, свързани с всеки от класовете акции, и частта от общия капитал, която съставлява всеки отделен клас.

Към края на 2021 г. капиталът на Дружеството възлиза на 5 264 хил. лв. и се състои от 5 263 896 броя поименни безналични обикновени акции с право на глас с номинал 1 (един) лев всяка, регистрирани за търговия на „Българска фондова борса“ АД.

На 09.11.2020 г. „Потамиро Лимитид“ придобива от „Бандола Пропъртис Лимитид“ 4 605 459 обикновени поименни безналични с право на глас акции на "София Хотел Балкан" АД, представляващи 87,49% от гласовете в Общото събрание на акционерите му.

На 14.09.2020 г. „Потамиро Лимитид“ е сключило споразумение за обща политика по управление на Дружеството чрез съвместно упражняване на притежаваните права на глас с "Кокари Лимитид", Кипър. "Кокари Лимитид" притежава 623 815 поименни, безналични акции

от капитала на "София Хотел Балкан" АД, които представляват 11,85 % от капитала на Дружеството.

„Потамиро Лимитид“ регистрира търговото предложение в Комисията за финансов надзор на 17.09.2020 г. На 10.11.2020 г. Комисията за финансов надзор взима решение по Протокол № 92 от 24.11.2020 г. да не издава окончателна забрана за публикуването на коригираното търгово предложение.

В резултат на проведеното търгово предложение, последното е прието от 2 (двама) акционери, при общ брой акции по подадените валидни заявления за приемане на търговото предложение - 317 акции, при обща стойност на акциите по подадените заявления за приемане на търговото предложение 3,851.55 лв. В резултат на търговото предложение „Потамиро Лимитид притежава 4,605,776 акции, представляващи 87.50% от капитала на „София Хотел Балкан“ АД, регистрирани в „Централен Депозитар“ АД на 04.01.2021 г.

2. Ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер.

Прехвърлянето на акции на Дружеството се извършва свободно при спазване на изискванията на действащото законодателство за сделки с безналични акции.

Акциите на Дружеството се прехвърлят свободно според волята на собствениците им. Ограничение по отношение прехвърляне на акции на дружеството съществуват само в предвидените от закона случаи.

Ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер, няма съгласно Устава на Дружеството.

3. Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на Дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите.

През 2011 г. в следствие на увеличение на капитала и в резултат на търгово предложение отправено към останалите акционери на Дружеството, „Бандола пропъртис” ЛТД придобива 87.49% от акциите на Дружеството или общо 4 605 459 броя акции.

В следствие на описаната в т.1 по-горе сделка “Потамиро Лимитид”, Кипър придобива от „Бандола пропъртис” ЛТД контролния пакет акции на "София Хотел Балкан" АД, а именно 4 605 459 броя акции или 87,49% от капитала на Дружеството.

В резултат на проведеното търгово предложение, “Потамиро Лимитид”, Кипър придобива още 317 акции. В резултат,„Потамиро Лимитид“ притежава общо 4,605,776 акции, представляващи 87.50% от капитала на „София Хотел Балкан“ АД, регистрирани в „Централен Депозитар“ АД на 04.01.2021 г.

Акционерите притежаващи пряко акции, даващи право на 5 на сто или повече от правата на глас в Общото събрание към 31.12.2021 г. са:

- “Потамиро Лимитид”, Кипър – 4,605,776 бр. акции – 87.50%
- “Кокари Лимитид”, Кипър – 623 815 бр. акции – 11.85%

4. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права.

Няма такива.

5. Описание на система за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служители на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях.

Няма такава.

6. Ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас или системи, при които със сътрудничество на дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите.

Няма такива.

7. Споразумения между акционерите, които са известни на Дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

На 14.09.2020 г. „Потамиро Лимитид“, Кипър е сключил споразумение за обща политика по управление на „София Хотел Балкан“ АД чрез съвместно упражняване на притежаваните права на глас с "Кокари Лимитид", Кипър, което притежава 623,815 поименни, безналични акции от капитала на Дружеството, които представляват 11,85 % от капитала на "София Хотел Балкан" АД. Споразумението е сключено за срок до провеждането на Редовното годишно общо събрание на акционерите на "София Хотел Балкан" АД за 2021 г. (включително) и ще има действие за всички общи събрания на Дружеството (редовни и извънредни), които бъдат проведени в рамките на този срок.

8. Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на дружеството и относно извършването на изменения и допълнения в устава.

I. Органите на управление на Дружеството са: Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите.

Общото събрание на акционерите включва всички акционери с право на глас. Членовете на Съвета на директорите вземат участие в работата на Общото събрание без право на глас, освен ако са акционери.

Членовете на Съвета на директорите се избират от Общото събрание на акционерите за срок от 3 /три/ години. Членовете на Съвета на директорите могат да бъдат преизбирани без ограничения. След изтичане на мандата членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на акционерите на нов съвет на директорите.

II. Общото събрание на акционерите изменя и допълва устава на Дружеството, избира и освобождава членовете на Съвета на директорите и определя възнаграждението им.

9. Правомощията на управителните органи на дружеството, включително правото да взема решения за издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството.

Общото събрание на акционерите: изменя и допълва устава на Дружеството; взема решения за увеличаване и намаляване на капитала; взема решение за преобразуване и прекратяване на Дружеството; избира и освобождава членовете на Съвета на директорите и определя възнаграждението им; назначава и освобождава дипломирани експерт-счетоводители; одобрява годишния счетоводен отчет на Дружеството и консолидирания такъв след заверка от назначения експерт-счетоводител; назначава ликвидатори при прекратяване на Дружеството, освен в случаите на несъстоятелност; освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите; дава съгласие за учредяване на ипотека и залог върху дълготрайни активи на Дружеството по предвидения в ЗППЦК ред. Общото събрание на акционерите, с мнозинство от 2/3 може да вземе следните решения: за издаване на нови акции и условията за покупка или записване на акции на Дружеството, прекратяване и ликвидация на Дружеството, изменения в устава на Дружеството, назначаване и освобождаване на членове на Съвета на директорите, увеличаване или намаляване на капитала на Дружеството. В срок до 5 (пет) години от вписването в търговския регистър на изменението в устава, извършено с решението на общото събрание на акционерите от 25.01.2011 г., на основание чл. 196, ал. 1 от Търговския закон, Съветът на директорите има право да взема решения за увеличаване на капитала на Дружеството до достигане на общ номинален размер от 50 000 000 (петдесет милиона) лева или равностойността им в евро, чрез издаване на нови обикновени и/или привилегировани акции. Решение за преобразуване по реда на глава шестнадесета от ТЗ се приемат с мнозинство от ¾ от представените акции. Дружеството може да изкупи собствени акции въз основа на решение на Общото събрание на акционерите, в което се определят: максималният брой акции, подлежащи на обратно изкупуване, условията и реда, при които Съветът на директорите извършва изкупуването в срок, не по-дълъг от 18 /осемнадесет/ месеца от датата на решението на Общото събрание на акционерите, и минималния и максималния размер на цената на изкупуване.

Компетентност на Съветът на директорите:

- дава съгласие за участие или разпореждане с участие в други търговски или граждански дружества в страната или чужбина;
- дава съгласие за придобиване или разпореждане с недвижими имоти или вещни права върху тях;
- дава съгласие за сключване на договори за кредитиране на трети лица, както и на договори за съвместна дейност;
- възлага управлението на Дружеството на един или повече от своите членове въз основа на договор за управление;

- определя стратегията и плановете за развитие на Дружеството;
- определя и изменя организационната структура на Дружеството;
- публикува утвърдения годишен финансов отчет;
- взема решения за образуване на клонове и други структурни подразделения;
- решава въпросите за образуване на парични фондове на Дружеството, за използване на дългосрочни и краткосрочни кредити;
- взема решения за осъществяването на инвестиционната политика на Дружеството;
- упражнява годишен и текущ тримесечен контрол по финансовото състояние на Дружеството;
- контролира изпълнението на поетите задължения от изпълнителния директор;
- изготвя годишен отчет за своята работа и за състоянието на Дружеството и го представя на Общото събрание на акционерите;
- изготвя и приема бизнес програма на Дружеството.

Съветът на директорите може да взема решения, ако присъстват лично или са представени от друг член, най-малко 2/3 от членовете му.

Решенията на Съвета на директорите се вземат с квалифицирано мнозинство от 2/3 от гласовете на всички членове, с изключение на случаите определени в закона или в Устава.

10. Съществени договори на дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на дружеството; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона.

Няма такива.

11. Споразумения между дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

Към 31 декември 2021 г. Дружеството няма сключен договор, при който съществуват клаузи за изплащане на обезщетение при уволнение без правно основание.

ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ СЪГЛАСНО ЧЛ. 100Н, АЛ. 8 ВЪВ ВРЪЗКА С АЛ. 7, Т. 1 от ЗППЦК

„София Хотел Балкан“ АД („Дружеството“) разглежда принципите и нормите на корпоративно управление, установени с Търговския закон, Закона за публично предлагане на ценни книжа и Националния Кодекс за Корпоративно Управление като механизъм за установяване на балансирани взаимоотношения и взаимодействие между Управителните органи на Дружеството, неговите акционери и всички заинтересовани страни, в това число както потенциални инвеститори, така и служители, търговски партньори и кредитори на компанията.

Съблюдавайки така наложените принципи и норми, „София Хотел Балкан“ АД гарантира доброто корпоративно управление, изградено на основата на лоялно и отговорно корпоративно ръководство, прозрачност и независимост на работата на корпоративното ръководство и не на последно място отговорност на Дружеството пред обществото. Водещ принцип в установяване на модел на корпоративно управление на „София Хотел Балкан“ АД е гарантирането на свободно движение на стоки, услуги, капитали и хора, което благоприятства не само устойчивото развитие на националната икономика, но и на Европейската, предвид членството на България в Европейския съюз, както и на световната, отчитайки глобализацията на световното стопанство и с оглед функционирането на капиталовите пазари.

1. Информация относно спазване по целесъобразност на: (а) Националния кодекс за корпоративно управление или (б) друг кодекс за корпоративно управление, както и информация относно практиките на корпоративно управление, които се прилагат от Дружеството в допълнение на кодекса по буква (а) или (б)

Наред с принципите с препоръчителен характер, „София Хотел Балкан“ АД установява и собствени изисквания за корпоративно управление, спазването на които е задължително за управителните органи на Дружеството, като за целта приема Програма за прилагане на Международно признатите стандарти за добро корпоративно управление на „София Хотел Балкан“ АД.

Програмата за ефективно корпоративно управление определя политиките и принципите, към които Съветът на Директорите на „София Хотел Балкан” АД – София ще се придържа. Тя ще предостави на акционерите по-добри възможности да упражняват правата си, да се контролира процеса на разкриване на информация и да се подпомага управлението с оглед устойчивото развитие на Дружеството.

Програмата за ефективно корпоративно управление на „София Хотел Балкан” АД, София е съобразена с Устава на Дружеството и приложимото законодателство на Република България, където целта ѝ е повишаване нивото на информираност на акционерите; създаване на прозрачни отношения между акционерите и органите на управление на Дружеството; гарантиране защита на правата на всеки акционер; гарантиране своевременно и точно разкриване на информация от Дружеството както и изграждане на доверие между акционери, инвеститори и всички заинтересовани страни.

В управлението на Дружеството се прилагат общоприетите принципи за почтеност, управленска и професионална компетентност, при спазване на Националния кодекс за корпоративно

управление, който установява нормите за професионално и етично поведение на корпоративното ръководство, мениджърите и служителите във всички аспекти на тяхната дейност, както и в отношенията им с акционери на Дружеството и потенциални инвеститори с цел да се предотвратят прояви на непрофесионализъм, бюрокрация, корупция и други незаконни действия, които могат да окажат негативно влияние върху доверието на акционерите и всички заинтересовани лица, както и да накърнят авторитета на Дружеството като цяло.

Всички служители на Дружеството са запознати с установените норми на етично и професионално поведение и не са констатирани случаи на несъобразяване с тях. За целта Етичният кодекс , който е определящ необходимите нива на етика и поведение, се комуникира със служителите и при промени в него се правят обучения за тях.

2. Гарантиране защита правата на акционерите

2.1. Осигуряване на сигурни методи за регистрация на собствеността

Дружеството е сключило договор за регистрация на издадените акции с „Българска Фондова Борса-София” АД, поради възможността за свободното прехвърляне на акциите на „София Хотел Балкан” АД акционерите могат свободно да търгуват с тях. Всички промени, засягащи акциите и техните притежатели, се отразяват в книгата на акционерите на „София Хотел Балкан” АД, която се съхранява в „Централен депозитар” АД. Дружеството заплаща годишна такса за воденето на книгата на акционерите на „Централен депозитар” АД. В случай, че има загубени или откраднати депозитарни разписки, органите на управлението, съдействат на акционерите, като ги насочват към инвестиционен брокер за да им бъде издаден дубликат.

За удовлетворяване потребностите на акционерите и инвеститорите относно получаване на пълна, актуална и достоверна информация за дейността, Дружеството прилага корпоративна информационна политика и предоставя необходимата информация в съответствие със законовите изисквания на Република България в съответните направления.

2.2. Общо събрание на акционерите

Общото Събрание („ОС”) се провежда на редовни сесии поне веднъж годишно. Когато се приемат важни решения за Дружеството като увеличаване на капитала, издаване на облигации, депозиране на активи, чийто размер изисква одобрението на ОС, както и в други случаи, посочени в Устава, се свиква извънредно ОС.

Общото събрание се свиква съобразно процедурата, определена в ТЗ и ЗППЦК. Поканата за свикване се обявява в Търговския регистър най-късно 30 дни преди датата на събранието. Поканата се изпраща в Комисията за финансов надзор, Централния депозитар и Българска фондова борса, където се търгуват акциите на дружеството, поне 30 дни преди датата на ОС или друг предварителен срок, изискуем съгласно законодателството. На датата на публикуване на поканата, всички материали, свързани с ОС, се депозират на седалището и адреса на управление на Дружеството, за да са на разположение на акционерите.

Тъй като Дружеството е публично, не се предвижда изпращане на покани до акционерите.

Правото на глас на ОС може да се упражни лично или чрез упълномощен представител на акционера, регистриран в книгата на акционерите до 14 дни преди датата на ОС. Упълномощаването става чрез изрично пълномощно по Закона за публично предлагане на ценни книжа, издадено специално за съответното ОС.

Акционерите имат възможност да участват в разпределението на печалбата на Дружеството. Право на дивидент имат лицата, регистрирани като акционери на Дружеството от Централния депозитар, до 14-ия ден след датата на ОС, което е взело решението за одобряване на годишния финансов отчет и за разпределение на печалбата на Дружеството.

Съветът на Директорите декларира, че уведомява надлежно акционерите като следва законно установените процедури за всяко планирано предложение за решение за увеличение на капитала на Дружеството посредством преобразуване на печалбата (или на част от нея) в капитал.

Всеки потенциален инвеститор може да получи неограничен брой акции от пазара на ценни книжа посредством системата за търговия на „Българска Фондова Борса” АД, като съблюдава правилата да не употребява вътрешна информация при сделки с акциите на Дружеството.

Акциите на Дружеството могат свободно да се преотстъпват и разполагането с тях се извършва без никакви ограничения на Фондовата борса.

2.3. Равнопоставено третиране на акционерите

„София Хотел Балкан“ АД гарантира равнопоставеното третиране на всички акционери, включително миноритарните и чуждестранните акционери, както и защитаване на техните права. Всички акционери от един клас, включително малцинства и чуждестранни акционери, имат равни права.

2.4. Разкриване на информация и прозрачност

„София Хотел Балкан“ АД се ръководи от приложимите изисквания на българското законодателство по отношение на задължителното разкриване на информация в указания обем, ред и срокове за това като предоставя данни за Дружеството, данни за акционерната структура, устройствените актове на Дружеството, данни за управителните органи, годишни финансови отчети, материали за предстоящите общи събрания на акционерите на Дружеството, представляващи обществен интерес.

При изпълнение на законоустановеното си задължение за разкриване на информация, „София Хотел Балкан“ АД периодично или инцидентно предоставя информация на Фондовата борса и Комисията за финансов надзор, съгласно законоустановените изисквания. В допълнение на това „София Хотел Балкан“ АД осигурява прозрачност посредством:

- Осигуряване на достъп до финансовите отчети на Дружеството по седалището му, чрез Директора за връзки с инвеститорите.
- Членовете на Съвета на директорите на „София Хотел Балкан” АД предоставят необходимата информация, засягаща Дружеството, в надлежен вид и в съответните срокове, и активно съдействат на Директора за връзки с инвеститорите при изпълнението на неговите задължения и в отношенията му с акционерите на Дружеството.

С оглед разкриването на публична информация и за целите на прозрачността, Съветът на директорите на „София Хотел Балкан” АД възлага и следи за изпълнението на Директора за връзки с инвеститорите следните функции:

- Поддържането на активни контакти между Съвета на директорите и акционерите на Дружеството като им осигурява полагащата им се по закон информация;
- Поддържането регистър на получените заявки и предоставената информация съгласно горното, описването причините за отказ за предоставяне на информация, при наличието на такива случаи, както и поддържането на регистър на информацията и материалите, предоставени на Комисията за финансов надзор, „Българска Фондова Борса ” АД и „Централен Депозитар” АД;
- Съхраняването на подробни протоколи от ОС;
- Изпращането на копия от протокола от ОС на Дружеството на Комисията за финансов надзор, „Българска Фондова Борса ” АД и „Централен Депозитар” АД, в законно установените срокове;
- Изпращането на всички доклади и уведомления, засягащи Дружеството и изискуеми по закон на Комисията за финансов надзор, „Българска Фондова Борса ” АД и „Централен Депозитар” АД;
- Насърчаването на ефективни и ползотворни отношения между Дружеството, акционерите и потенциалните инвеститори;
- Активно да поощрява съблюдаване разпоредбите и съответните задължения, съгласно Закона за публично предлагане на ценни книжа и другите разпоредби и закони, засягащи дейността на публичните дружества;
- Представянето на доклад за дейността си и предприетите инициативи по време на годината, за постигнатите резултати, и даването на предложения за подобряване координацията и контактите с акционерите през следващата година.

3. Система за вътрешен контрол (информация по чл. 100н, ал. 8 от ЗППЦК)

В „София Хотел Балкан“ АД е установена система на вътрешен контрол, целта на която е да защитава интересите и правата на акционерите, запазване на активите чрез предотвратяване, разкриване и отстраняване на нарушения на съществуващите изисквания и техните причини.
Системата за вътрешен контрол в Дружеството се прилага за постигане на стратегически цели, повишаване на операционната ефективност, снижаване на рисковете, осигуряване на надеждността и достоверността на отчетността, както и съответствие с нормативните изисквания.

Участници в системата за вътрешен контрол, които осъществяват контролна дейност на различни равнища, са ръководството на Дружеството и ръководителите на структурни подразделения.

4. Система за управление на рисковете (информация по чл.100н, ал.8, т.3 от ЗППЦК)

Ръководството на Дружеството се стреми да развива активно управление на риска, като за целта е внедрило система за управление на рисковете и насочва усилията се за нейното подобряване в съответствие с най-добрите международни практики.

Управлението на риска в „София Хотел Балкан" АД се осъществява от служителите на всички нива на управление и е неразделна част от системата за корпоративно управление на Дружеството.

„София Хотел Балкан" АД декларира, че приетите от него инвестиционни и стратегически решения са обосновани на резултати от проведени анализи на текущи и бъдещи рискове, като счита, че този подход е инструмент за повишаване на операционната и финансова устойчивост, както и стойността на Дружеството.

5. Отговорност на управителните органи

„София Хотел Балкан” АД има едностепенна система на управление – Съвет на директорите. Съветът на директорите се състои от 5 (пет) члена, който избира изпълнителни членове (директори) на Дружеството. Процесът на взимане на решения се разпределя вътрешно между Съвета на директорите и изпълнителните членове на Съвета.

5.1. Функции на Съвета на директорите на „София Хотел Балкан” АД

5.1.1 Съветът на директорите на Дружеството одобрява Правилата за дейността си и избира Председател и Заместник-председател. Председателят на Съвета на директорите свиква редовни събрания на Съвета на директорите. Всеки член на Съвета на директорите има право на свика събрание на Съвета, в съответствие с Устава на Дружеството и Правилата за дейността на Съвета.

5.1.2 Съветът на директорите приема и предлага за одобрение от ОС на Дружеството годишния финансов отчет на Дружеството, отчет за дейността и проект-предложение за решенията, които са от компетенцията на ОС на Дружеството, като се придържа към принципите за автентичност, прецизност и цялостност на представената информация;

5.1.3 Съветът на директорите на Дружеството, работи за общия просперитет и в интерес на Дружеството и неговите акционери, независимо от лицата, които са ги избрали за Съвет на директорите, работи добросъвестно и разумно, в съответствие с Устава, Закона за публично предлагане на ценни книжа и Правилата за дейността на Съвета на директорите на „София Хотел Балкан” АД;
5.1.4 Съветът на директорите, съвместно със Счетоводството на Дружеството, включително независим одит, осъществяват контрол и наблюдение, контрол и управление на риска, финансов контрол и контрол за съответствие с нормативните разпоредби;

5.1.5 Съветът на директорите съблюдава за ефективността на режима за корпоративно управление, прилаган в Дружеството, и прави необходимите промени;

5.1.6 Съветът на директорите използва прозрачна система при назначаването на изпълнителните членове, при определянето и преразглеждането на техните възнаграждения и при наблюдението на дейността им. Съветът на директорите носи отговорност за непрекъснатостта и приемствеността в управлението на Дружеството.

5.2. Изисквания към членовете на Съвета на директорите на „София Хотел Балкан” АД

5.2.1 За членове на Съвета на директорите могат да бъдат избирани само лица, отговарящи на изискванията на Закона за публично предлагане на ценни книжа, притежаващи необходимия професионализъм, опит и качества;

5.2.2 Председателят на Съвета на директорите носи отговорност за създаване на необходимите условия, за да могат всички членове на Съвета на директорите да участват активно в заседанията. Протоколите от тези заседания се съхраняват в Протоколната книга на Съвета на директорите.

5.2.3 Членовете на Съвета на директорите отделят достатъчно време, за да обсъдят дейностите на Дружеството надлежно и да изградят своя собствена преценка, независимо от преценките на изпълнителните членове;

5.2.4 Съветът на директорите има право на достъп до всякакъв вид информация от изпълнителните членове, служителите и консултантите на Дружеството, според случая, която трябва да бъде прецизна и своевременно представена, за да се гарантира изпълнението на задълженията на членовете на съвета на директорите;

5.2.5 Членовете на Съвета на директорите на Дружеството надлежно уведомяват Председателя на Съвета на директорите в случай, че някой от членовете или свързано лице, влезе във взаимоотношения с Дружеството, различни от обичайната дейност или съществено отклоняващи се от пазарните условия.

5.2.6 „София Хотел Балкан" АД декларира, че съгласно чл.100н, ал.12 от ЗППЦК не е обект на задължение за прилагане на политиката за многообразие при подбора и оценката на членовете на ръководните, управителните и надзорните органи на Дружеството.

6. Декларация на директорите по отношение на годишните доклади за дейността и финансовите отчети

Съгласно изискванията на Националния кодекс за корпоративно управление, директорите потвърждават тяхната отговорност за изготвянето на Индивидуалния и Консолидирания годишен доклад за дейността и Индивидуалния и Консолидирания финансов отчет и считат, че Индивидуалният и Консолидираният годишни доклади за дейността, взети като цяло, са прозрачни, балансирани и разбираеми, като осигуряват необходимата информация на акционерите, с цел оценяване позицията и дейността на Дружеството, бизнес модела и стратегията.

7. Информация по член 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане

7.1 Член 10, параграф 1, буква "в"

Значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и кръстосани акционерни участия) по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО:

На 03.09.2020 г. „Потамиро Лимитид“, дружество, надлежно учредено и вписано съгласно законите на Република Кипър, с регистрационен номер 409738 е придобило 500 (петстотин) поименни акции от капитала на „Наранджила Кампъни“, дружество, надлежно учредено по законите на Република Либерия, под регистрационен номер: C-112948, представляващи 100 % от капитала на „Наранджила Кампъни“. От своя страна, „Наранджила Кампъни“ е едноличен собственик на 500 (петстотин) поименни акции от капитала на „Бандола Пропъртис Лимитид“, дружество, учредено съгласно законодателството на Република Маршалски острови, вписано в Регистъра на Дружествата на Маршалските острови под рег. № 45422, които представляват 100% от капитала на „Бандола Пропъртис Лимитид“, а „Бандола Пропъртис Лимитид“ притежава пряко общо 4 605 459 обикновени поименни безналични с право на глас акции на „София Хотел Балкан“ АД, представляващи 87,49% от гласовете в Общото събрание на акционерите му.

На 09.11.2020 г. „Потамиро Лимитид“ придобива от „Бандола Пропъртис Лимитид“ 4 605 459 обикновени поименни безналични с право на глас акции на "София Хотел Балкан" АД, представляващи 87,49% от гласовете в Общото събрание на акционерите му.

На 14.09.2020 г. „Потамиро Лимитид“ е сключил споразумение за обща политика по управление на Дружеството чрез съвместно упражняване на притежаваните права на глас с "Кокари Лимитид", Кипър. "Кокари Лимитид" притежава 623 815 поименни, безналични акции от капитала на "София Хотел Балкан" АД, които представляват 11,85 % от капитала на Дружеството.

На основание чл. 149, ал. 6, предл. първо и второ, във вр. с ал. 2, т. 1 от ЗППЦК „Потамиро Лимитид“ отправя търгово предложение, в качеството на лице, притежаващо пряко най-голям от общия брой притежавани гласове. Акциите, които са обект на търговото предложение, са всички останали акции на „София Хотел Балкан“ АД, а именно 34 622 обикновени поименни безналични с право на глас акции на Дружеството. Всички акции на Дружеството са от един клас и имат ISIN код BG11ZESOAT12, търгуват се на Българска фондова борса АД, Основен пазар, Сегмент Акции Standard, като в акциите, които са обект на търговото предложение, не са включени акциите, притежавани от "Кокари Лимитид", с което „Потамиро Лимитид“ е сключил споразумение за обща политика по управление на Дружеството чрез съвместно упражняване на притежаваните права на глас.

„Потамиро Лимитид“ регистрира търговото предложение в Комисията за финансов надзор и представя последното на „София Хотел Балкан“ АД на 17.09.2020 г. „Потамиро Лимитид“ публикува търговото предложение на 25.11.2020 г., съгласно чл. 154, ал. 1 от ЗППЦК и чл. 36 от Наредба № 13. Срокът за приемане на търговото предложение е 28 (двадесет и осем) дни от датата на публикуването му чрез финансово информационен интернет портал X3 News, предлаган от "Българска Фондова Борса" АД и същият изтича на 23.12.2020 г.
В резултат на проведеното търгово предложение, последното е прието от 2 (двама) акционери, при общ брой акции по подадените валидни заявления за приемане на търговото предложение -

317 акции, при обща стойност на акциите по подадените заявления за приемане на търговото предложение – 3851,55 лева. В резултат на търговото предложение ,,Потамиро Лимитид притежава 4 605 776 акции, представляващи 87.50% от капитала на ,,София Хотел Балкан“ АД, регистрирани в Централен Депозитар на 04.01.2021 г.

По сила на сключеното споразумение за обща политика по управление на Дружеството (,,София Хотел Балкан“ АД) чрез съвместно упражняване на притежаваните права на глас с "КОКАРИ ЛИМИТИД“, което притежава 623 815 акции от капитала на ,,София Хотел Балкан“ АД, двете дружества притежават общо 5,229,591 акции (99.35%) от капитала на Дружеството.

Към 31 декември 2021 г. акционерите на Дружеството, притежаващи над 5 % от капитала му са следните:
- “Потамиро Лимитид”, Кипър – 4,605,776 бр. акции – 87.50%
- “Кокари Лимитид”, Кипър – 623 815 бр. акции – 11.85%

7.2 Член 10, параграф 1, буква "г"
Притежатели на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права:

Дружеството няма акционери със специални контролни права.

7.3 Член 10, параграф 1, буква "е"
Всички ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с Дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа:

Не са налице ограничения върху прехвърлянето на акции на Дружеството и ограничения върху правата на глас.

7.4 Член 10, параграф 1, буква "з"
Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета и внасянето на изменения в учредителния акт:

Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на Съвета на директорите и внасянето на изменения в Устава на Дружеството, са определени в Устава и в приетите правила за работа на Съвета на директорите.
Правомощията на членовете на Съвета на директорите са уредени в Устава на Дружеството и приетите правила за работа на Съвета на директорите.

Съветът на директорите се избира от Общото събрание на акционерите за срок от 3 години. След изтичане на мандата им членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нов Съвет на директорите.

Общото събрание на акционерите взема решения за промени на устава, преобразуване и прекратяване на Дружеството, увеличаване и намаляване капитала, избор и освобождаване на членовете на Съвета на директорите, назначаване и освобождаване на регистрираните одитори (експерт-счетоводители) на Дружеството, одобряване и приемане на годишните финансови отчети след заверка от назначените регистрирани одитори, решения за разпределение на печалбата, за попълване на фонд „Резервен” и за изплащане на дивидент, освобождаване от отговорност членове на Съвета на директорите, издаване и обратно изкупуване на акции на Дружеството и др.

7.5 Член 10, параграф 1, буква "и"
Правомощията на членовете на съвета и по-специално правото да се емитират или изкупуват обратно акции:

Съветът на директорите на Дружеството:

- организира и осигурява изпълнението на решенията на Общото събрание;
- контролира воденето на счетоводната отчетност, съставя и внася годишните финансови отчети пред Общото събрание;
- определя и осигурява осъществяването на цялостната стопанска политика на Дружеството;
- взема решения за образуване и закриване, и определя видовете и размера на паричните фондове на Дружеството и реда за тяхното набиране и начина на изразходването им, в съответствие с изискванията и ограниченията на действащото законодателство;
- взема решения относно покупката и продажбата на недвижими имоти и вещни права върху тях;

Решенията за емисия и обратно изкупуване на акции са в компетенциите на Общото събрание на акционерите.

8. Информация във връзка с публичното изявление на Европейския орган за ценни книжа и пазари (ЕОЦКП), определящо общите европейски приоритети за прилагане на годишните финансови отчети за 2021 г.

Влияние на пандемията от COVID 19
Информацията е оповестена в Годишния финансов отчет на Дружеството.

Рискове свързани с климата и околната среда
Несъмнено справянето с рисковете, произтичащи от изменението на климата и влошаването състоянието на околната среда, ще бъде сред основните предизвикателства за дружествата през следващите години. Дружеството следи всички тенденции по темата, за да може да реагира своевременно на променящата се ситуация.

9. Одитен комитет

Съгласно решение на Общото събрание на акционерите и в съответствие със законовите изисквания и конкретните нужди на Дружеството, са избрани членовете на Одитния комитет, един от които е член на Съвета на директорите.

Основните функции на Одитния комитет са регламентирани в чл. 108 на Закона за независимия финансов одит и са, както следва:

- наблюдава процеса на финансово отчитане и представя препоръки и предложения, за да се гарантира неговата ефективност;
- наблюдава ефективността на вътрешната контролна система, на системата за управление на риска и на дейността по вътрешен одит по отношение на финансовото отчитане в одитираното предприятие;
- наблюдава задължителния одит на годишните финансови отчети, включително неговото извършване, като взема предвид констатациите и заключенията на Комисията по прилагането на чл. 26, параграф 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014;
- проверява и наблюдава независимостта на регистрираните одитори в съответствие с изискванията на глави шеста и седма от ЗНФО, както и с чл. 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014, включително целесъобразността на предоставянето на услуги извън одита на одитираното предприятие по чл. 5 от същия регламент;
- отговаря за процедурата за подбор на регистрирания одитор и препоръчва назначаването му с изключение на случаите, когато одитираното предприятие разполага с комисия за подбор;
- уведомява Комисията, както и управителните и надзорните органи на предприятието за всяко дадено одобрение по чл. 64, ал. 3 и чл. 66, ал. 3 от ЗНФО в 7-дневен срок от датата на решението;
- изготвя и предоставя на Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори в срок до 30 юни годишните доклади за дейността си;

10. Роля на заинтересованите лица

Дружеството приема за заинтересовани лица всички лица, които не са акционери на Дружеството и които имат правен интерес във всеки отделен случай, по отношение на икономическото благосъстояние на Дружеството.

На всички лица, заинтересовани да инвестират в Дружеството ще бъде предоставяна информация за финансовото и икономическо състояние на Дружеството, които им се полагат по закон.

По пълномощие от Съвета на директорите:

Йоанис Даскалантонакис
Изпълнителен директор
“СОФИЯ ХОТЕЛ БАЛКАН” АД
София, 17 март 2022 г.

Грант Торнтон ООД
адрес: бул. Черни връх № 26, 1421 София
адрес: ул. Параскева Николау №4, 9000 Варна
тел.: (+3592) 987 28 79, (+35952) 69 55 44
факс: (+3592) 980 48 24, (+35952) 69 55 33
ел.поща: office@bg.gt.com
уеб сайт: www.grantthornton.bg

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите на
„София Хотел Балкан“ АД
гр. София

Доклад относно одита на индивидуалния финансов отчет

Квалифицирано мнение

Ние извършихме одит на индивидуалния финансов отчет на „София Хотел Балкан“ АД („Дружеството“), съдържащ индивидуален баланс към 31 декември 2021 г. и индивидуален отчет за всеобхватния доход, индивидуален отчет за промените в собствения капитал и индивидуален отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към индивидуалния финансов отчет, включващи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, с изключение на възможния ефект от въпроса, описан в раздела от нашия доклад „База за изразяване на квалифицирано мнение“, приложеният индивидуален финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2021 г., неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от ЕС и българското законодателство.

База за изразяване на квалифицирано мнение

В пояснение 29 „Оповестяване на свързани лица” от индивидуалния финансов отчет, Дружеството е оповестило свои нетекущи вземания по предоставени аванси на Кокари Лимитид съгласно договор за управление с балансова стойност 12,603 хил. лв. към 31 декември 2021 г. Дружеството не е дисконтирало при първоначалното признаване на тези вземания и не ги е отчело по амортизирана стойност, отчитайки стойността на парите във времето, нито е отчело към 31 декември 2021 г. балансовата им стойност съгласно МСФО 9 „Финансови инструменти“. Поради това, ние не бяхме в състояние да получим достатъчни и уместни одиторски доказателства за класификацията и балансовата стойност на тези вземания към 31 декември 2021 г.

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с „Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС)”, заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит, приложим в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с тези изисквания. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето квалифицирано мнение.

Съществена несигурност, свързана с предположението за действащо предприятие

Обръщаме внимание на пояснение 2.21 „Значими счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения“ към индивидуалния финансов отчет, в които е оповестено, че през 2021 г. София Хотел Балкан АД отчете загуба 3,054 хил. лв., и имаше отрицателни парични потоци от оперативна дейност 3,314 хил. лв. През 2020 г. и 2021 г. пандемията от коронавирус се отрази неблагоприятно на Дружеството, тъй като транспортът и туризмът бяха сред най-засегнатите икономически отрасли. Тези събития и обстоятелства сочат, че е налице съществена несигурност, която би могла да породи значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ръководството на Дружеството не е в състояние да оцени дългосрочното влияние на пандемията от коронавирус върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността, но счита че може да продължи да има негативно въздействие върху дейността на Дружеството и неговите приходи. Това от своя страна би могло да доведе до промяна в балансовите стойности на активите на Дружеството, които в индивидуалния финансов отчет са определени при извършването на редица преценки и допускания от страна на ръководството и отчитане на най-надеждната налична информация към датата на приблизителните оценки. Бъдещата дейност на Дружеството зависи от способността му да постигне основните поставени цели за дейността, както и от запазване на настоящи и потенциални източници на финансиране. Ръководството на Дружеството активно си съдейства с инвеститори, служители и кредитори за осигуряване на финансиране от мажоритарния акционер и от банкови институции. Нашето мнение не е модифицирано във връзка с този въпрос.

Обръщане на внимание

Обръщаме внимание на пояснение 31 „Събития след края на отчетния период”, в което е оповестено, че усложнената международна обстановка през последните седмици, свързана с напрежението между Република Украйна и Руската Федерация, довела до военни действия между страните, породи след себе си налагането на санкции и ограничения от страна на Европейския съюз, САЩ, Канада, Великобритания и други спрямо Руската Федерация, Руската централна банка, кредитни институции и компании, както и физически лица, свързани със събитията в Украйна. Във връзка с гореизложеното и с оглед на неяснотите относно ефекта на наложените санкции и ограничения Дружеството е извършило преглед на взаимоотношенията си с клиенти и доставчици и не е установило повишен риск по отношение на дейността си, приходите и възникналите вземания от нея. Инвестицията в дъщерно дружество и размерът на очакваните кредитни загуби на вземанията от свързани лица въпреки това в бъдеще биха могли да бъдат непряко повлияни от ситуацията в Украйна, дългосрочните ефекти на пандемията от коронавирус Covid-19 и тенденциите в българската и световната икономика, свързани с цените на енергийните ресурси, инфлацията, пазара на имоти в България и Сърбия и др. Тъй като ситуацията е изключително динамична, ръководството на Дружеството не е в състояние да оцени изцяло всички бъдещи косвени ефекти, но е възможно влиянието да е негативно. Това от своя страна би могло да доведе до промяна в балансовите стойности на активите на Дружеството, които в индивидуалния финансов отчет са определени при извършването на редица преценки и допускания от страна на ръководството и отчитане на най-надеждната налична информация към датата на приблизителните оценки.

Ключови одиторски въпроси

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на индивидуалния финансов отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на индивидуалния финансов отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси. В допълнение към въпроса, описан в раздела „База за изразяване на квалифицирано мнение“ и параграфа „Съществена несигурност, свързана с предположението за действащо предприятие“, ние определихме въпросите, описани по-долу, като ключови одиторски въпроси, които да бъдат комуникирани в нашия доклад.

Преоценка на земя и сграда	
Пояснение 5 от индивидуалния финансов отчет	
Ключов одиторски въпрос	**Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит**
Земята и сградата на Дружеството, представляващи хотел, се отчитат по преоценена стойност съгласно счетоводната политика на Дружеството. Те са с балансова стойност 49,378 хил. лв. към 31.12.2021 г. През 2021 г. е отчетено увеличение в стойността на хотела, както и съответното увеличение на преоценъчния резерв на Дружеството с 1,095 хил. лв. Оценката на справедливата стойност е направена на база на метода на сравнителните продажби, като пазарната цена е коригирана за специфичните характеристики, местоположение или състояние на имотите, и на метода на дисконтираните чисти парични потоци. При прогнозирането на паричните потоци са взети предвид потенциалните дългосрочни ефекти от пандемията от Ковид-19 върху дейността на Дружеството. Ние се фокусирахме върху преценките на ръководството по отношение на определянето на справедливата стойност на земята и сградата на хотела поради относителния им дял в сумата на активите, 33% към 31.12.2021 г. и поради значимите предположения и допускания, необходими при изчисляването на справедливата стойност от страна на независимите външни оценители, използвани от ръководството на Дружеството.	По време на нашия одит, одиторските ни процедури включваха, без да са ограничени до: - проверка на доклада на независимите оценители; - анализ на опита и квалификацията на независимите оценители; - оценка на уместността на използваните ключови предположения в оценителския доклад с участието на наши вътрешни експерти-оценители чрез сравняване с актуална пазарна информация за подобни имоти и чрез анализ на прогнозираните парични потоци, които отразяват потенциалните дългосрочни ефекти от пандемията от коронавирус Covid-19 върху приходите и дейността на Дружеството и анализ на допусканията в оценката относно цени на нощувките, заетост на хотела, дисконтов процент, процент на капитализиране и др.; - оценка на адекватността на оповестяванията в индивидуалния финансов отчет, включително оповестяванията на основните предположения и преценки.

Инвестиция в дъщерно предприятие, отчитана по себестойност	
Пояснение 7 от индивидуалния финансов отчет	
Ключов одиторски въпрос	**Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит**
Към 31.12.2021 г. инвестицията в дъщерното предприятие Метропол Палас ДОО, Сърбия е 61,753 хил. лв. и представлява 42% от активите на Дружеството. Дъщерното предприятие управлява хотел Метропол в Белград, Сърбия. Ние се фокусирахме върху преценките на ръководството по отношение на необходимостта от извършването на тест за обезценка с оглед на: – продължаващото и потенциално дългосрочно влияние на пандемията от коронавирус Covid-19; и – значителните допускания и предположения, използвани от ръководството и от независими външни оценители при определянето на справедливата стойност на хотела в Сърбия.	По време на нашия одит, одиторските ни процедури включваха, без да са ограничени до: - проверка на доклада на независимия оценител; - анализ на опита и квалификацията на оценителя; - оценка на уместността на използваните ключови предположения в оценителския доклад с участието на наши вътрешни експерти-оценители в контекста на влиянието на пандемията от коронавирус Covid-19 върху дейността на хотела в Сърбия; - анализ на използваните ключови допускания при оценката относно цени на нощувките, заетост на хотела, дисконтов процент, процент на капитализиране, пазарни цени на сходни имоти и други предположения, използвани в оценителския доклад, както и процедури за сравняване с актуална пазарна информация; - оценка на адекватността на оповестяванията в индивидуалния финансов отчет, включително оповестяванията на основните предположения и преценки.

Друга информация, различна от индивидуалния финансов отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от годишния индивидуален доклад за дейността, в т.ч. декларацията за корпоративно управление, както и доклада за изпълнение на политиката за възнагражденията, изготвени от ръководството съгласно Закона за счетоводството, но не включва индивидуалния финансов отчет и нашия одиторски доклад върху него.

Нашето мнение относно индивидуалния финансов отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено. Във връзка с нашия одит на индивидуалния финансов отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с индивидуалния финансов отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Както е описано в раздела „База за изразяване на квалифицирано мнение“ от настоящия доклад, дружеството не е посочило по дисконтирана стойност нетекущи вземания с балансова стойност 12,603 хил. лв. към 31 декември 2021 г. Съответно, финансовите данни в другата информация, различна от индивидуалния финансов отчет, също не отразяват този ефект.

Отговорност на ръководството и лицата, натоварени с общо управление за индивидуалния финансов отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този индивидуален финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от ЕС и българското законодателство, както и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на индивидуалния финансов отчет ръководството носи отговорност за оценяване на способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Дружеството.

Отговорности на одитора за одита на индивидуалния финансов отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали индивидуалният финансов отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС и Закона за независимия финансов одит, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този индивидуален финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания в индивидуалния финансов отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане,

което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол;
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството;
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството;
- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания в индивидуалния финансов отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие;
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на индивидуалния финансов отчет, включително оповестяванията, и дали индивидуалният финансов отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Ние предоставяме също така на лицата, натоварени с общо управление, изявление, че сме изпълнили приложимите етични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникираме с тях всички взаимоотношения и други въпроси, които биха могли разумно да бъдат разглеждани като имащи отношение към независимостта ни, а когато е приложимо, и свързаните с това предпазни мерки.

Сред въпросите, комуникирани с лицата, натоварени с общо управление, ние определяме тези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на индивидуалния финансов отчет за текущия период и които следователно са ключови одиторски въпроси. Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад, освен в случаите, в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в изключително редки случаи, ние решим, че даден въпрос не следва да бъде комуникиран в нашия доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че неблагоприятните последствия от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществения интерес от тази комуникация.

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от индивидуалния финансов отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността, в т.ч. декларацията за корпоративно управление, както и доклада за изпълнение на политиката за възнагражденията, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно Указанията на професионалната организация на дипломираните експерт-счетоводители и регистрираните одитори в България – Институт на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС). Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становища относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа (чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК, както и чл. 100н, ал. 13 от ЗППЦК във връзка с чл. 116в, ал. 1 от ЗППЦК), приложими в България.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

(а) информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен индивидуалния финансов отчет, съответства на индивидуалния финансов отчет, върху който сме изразили квалифицирано мнение в „Доклад относно одита на индивидуалния финансов отчет“ по-горе;
(б) докладът за дейността е изготвен в съответствие с приложимите законови изисквания;
(в) в резултат на придобитото познаване и разбиране на дейността на Дружеството и средата, в която то функционира, не сме установили случаи на съществено невярно представяне в доклада за дейността с изключение на възможния ефект, описан в раздела „Друга информация, различна от индивидуалния финансов отчет и одиторския доклад върху него“ в „Доклад относно одита на индивидуалния финансов отчет“;
(г) в декларацията за корпоративно управление за финансовата година е представена изискваната от съответните нормативни актове информация, в т.ч. информацията по чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа;
(д) докладът за изпълнение на политиката за възнагражденията за финансовата година, за която е изготвен индивидуалният финансов отчет, е предоставен и отговаря на изискванията, определени в наредбата по чл. 116в, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на Дружеството и средата, в която то функционира, по наше мнение, не е налице съществено неправилно докладване в описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на Дружеството във връзка с процеса на финансово отчитане и в информацията по чл. 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане, които са включени в декларацията за корпоративно управление на Дружеството, която е част от годишния индивидуален доклад за дейността.

Допълнително докладване относно одита на индивидуалния финансов отчет във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

– *Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „б“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа*

Информация относно сделките със свързани лица е оповестена в пояснение 29 към индивидуалния финансов отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на индивидуалния финансов отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения индивидуален финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2021 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно индивидуалния финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

– *Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „в” от Закона за публичното предлагане на ценни книжа*

Нашите отговорности за одит на индивидуалния финансов отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на индивидуалния финансов отчет“, включват оценяване дали индивидуалният финансов отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за индивидуалния финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2021 г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за индивидуалния финансов отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно индивидуалния финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

Докладване за съответствие на електронния формат на индивидуалния финансов отчет, включен в годишния индивидуален финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал.4 от ЗППЦК с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Отговорности на одитора за одита на индивидуалния финансов отчет“, ние изпълнихме процедурите, съгласно „Указания относно изразяване на одиторско мнение във връзка с прилагането на единния европейски електронен формат (ЕЕЕФ) за финансовите отчети на дружества, чиито ценни книжа са допуснати за търгуване на регулиран пазар в Европейския съюз (ЕС)" на Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС) в България“. Тези процедури касаят проверка на формáта и дали четимата от човек част на този електронен формат съответства на одитирания индивидуален финансов отчет и изразяване на становище по отношение на съответствието на електронния формат на индивидуалния финансов отчет на София Хотел Балкан АД за годината, завършваща на 31 декември 2021 г., приложен в електронния файл „485100O06783Y0Y3QN89-20211231-BG-SEP.xhtml“, с изискванията на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/815 на Комисията от 17 декември 2018 г. за допълнение на Директива 2004/109/ЕО на Европейския парламент и на Съвета чрез регулаторни технически стандарти за определянето на единния електронен формат за отчитане („Регламент за ЕЕЕФ“). Въз основа на тези изисквания, електронният формат на индивидуалния финансов отчет, включен в годишния индивидуален отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК, трябва да бъде представен в XHTML формат.

Ръководството на Дружеството е отговорно за прилагането на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ при изготвяне на електронния формат на индивидуалния финансов отчет в XHTML.

Нашето становище е само по отношение на електронния формат на индивидуалния финансов отчет, приложен в електронния файл „485100O06783Y0Y3QN89-20211231-BG-SEP.xhtml“ и не обхваща другата информация, включена в годишния индивидуален финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК.

На базата на извършените процедури, нашето мнение е, че електронният формат на индивидуалния финансов отчет на Дружеството за годината, завършваща на 31 декември 2021 г., съдържащ се в приложения електронен файл „485100O06783Y0Y3QN89-20211231-BG-SEP.xhtml“, е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.

Докладване във връзка с чл. 59 от Закона за независимия финансов одит съгласно чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014

Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит във връзка с чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014, ние докладваме допълнително и изложената по-долу информация:

- Грант Торнтон ООД е назначено за задължителен одитор на индивидуалния финансов отчет на София Хотел Балкан АД за годината, завършила на 31 декември 2021 г. от общото събрание на акционерите, проведено на 24 август 2021 г., за период от една година.
- Одитът на индивидуалния финансов отчет за годината, завършила на 31 декември 2021 г. на Дружеството представлява седма поредна година на непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от нас.
- В подкрепа на одиторското становище ние сме предоставили в раздел „Ключови одиторски въпроси“ описание на най-важните оценени рискове, обобщение на отговора на одитора и важни наблюдения във връзка с тези рискове, когато е целесъобразно.
- Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на Дружеството, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит.
- Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит забранени услуги извън одита.
- Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Дружеството.
- За периода, за който се отнася извършения от нас задължителен одит, освен одита, ние не сме предоставяли други услуги на Дружеството и контролираното от него дъщерно предприятие.

Марий Апостолов
Управител

Силвия Динова
Регистриран одитор отговорен за одита

Грант Торнтон ООД, Одиторско дружество
30 март 2022 г.
България, гр. София, бул. Черни връх №26

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО София Рег. № 032 ГРАНТ ТОРНТОН ООД

“СОФИЯ ХОТЕЛ БАЛКАН” АД
ИНДИВИДУАЛЕН БАЛАНС
31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.

Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго

		Към 31 декември	
АКТИВИ	**Пояснение**	**2021 г.**	**2020 г.**
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	5	59,524	58,509
Инвестиционни имоти	6	1,022	1,013
Нематериални активи		-	14
Инвестиция в дъщерно предприятие	7	61,753	61,753
Вземания от свързани лица	29	12,267	33,719
		134,566	**155,008**
Текущи активи			
Вземания от свързани лица	29	11,977	1,807
Материални запаси	8	226	216
Търговски и други вземания	9	946	747
Парични средства	10	188	23
		13,337	**2,793**
Общо активи		**147,903**	**157,801**
КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	15	5,264	5,264
Премиен резерв	16	12,442	12,442
Преоценъчен резерв	16	40,081	39,096
Други резерви	16	4,617	4,617
(Натрупана загуба) / неразпределена печалба		(760)	2,288
		61,644	**63,707**
Нетекущи пасиви			
Банкови заеми	13	71,880	64,768
Задължения към свързани лица	29	2,755	18,852
Задължения за доходи при пенсиониране	12	138	141
Отсрочен данъчен пасив	14	4,059	3,876
		78,832	**87,637**
Текущи пасиви			
Търговски и други задължения	11	3,530	3,999
Банкови заеми	13	2,489	1,085
Задължения към свързани лица	29	1,387	1,352
Задължения за доходи при пенсиониране	12	21	21
		7,427	**6,457**
Общо пасиви		**86,259**	**94,094**
Общо собствен капитал и пасиви		**147,903**	**157,801**

Този индивидуален финансов отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 17 март 2022 г.:

Изпълнителен директор:
Йоанис Даскалантонакис

Главен счетоводител:
Десислава Ялъмова

С одиторски доклад от 30 март 2022 г.:

Марий Апостолов
Управител

Силвия Динова
Регистриран одитор отговорен за одита

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество

“СОФИЯ ХОТЕЛ БАЛКАН” АД
ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.

Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго

		Годината, завършила на 31 декември	
	Пояснение	**2021 г.**	**2020 г.**
Приходи	17	6,737	4,942
Приходи от финансирания	2.21.5	1,059	570
Други приходи от дейността	18	226	169
Общо приходи		**8,022**	**5,681**
Разходи за материали	19	(637)	(491)
Разходи за външни услуги	20	(3,842)	(3,146)
Разходи за персонала	21	(2,151)	(2,086)
Разходи за амортизация	5	(878)	(1,654)
Други разходи	22	(604)	(339)
Оперативна загуба		**(90)**	**(2,035)**
Финансови разходи	23	(3,270)	(3,164)
Финансови приходи	23	379	476
Финансови разходи, нетна сума		**(2,891)**	**(2,688)**
Загуба преди данъци		**(2,981)**	**(4,723)**
(Разход за) / приход от данък върху доходите	24	(73)	33
Загуба за годината		**(3,054)**	**(4,690)**
Друг всеобхватен доход			
Компоненти, които не се рекласифицират в печалбата или загубата:			
Преоценка на земя и сгради	5	1,095	(528)
Актюерски печалби/(загуби) по планове с дефинирани доходи	12	7	(10)
Данък върху дохода, отнасящ се до компоненти, които не се рекласифицират в печалбата или загубата	14	(110)	53
Друг всеобхватен доход / (загуба) за годината, нетно от данъци		**992**	**(485)**
Общо всеобхватна загуба за годината		**(2,062)**	**(5,175)**
		лв.	**лв.**
Загуба на акция	**25**	**(0.580)**	**(0.891)**

Този индивидуален финансов отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 17 март 2022 г.:

Изпълнителен директор: Йоанис Даскалантонакис

Главен счетоводител: Десислава Ялъмова

С одиторски доклад от 30 март 2022 г.:

Марий Апостолов
Управител

Силвия Динова
Регистриран одитор отговорен за одита

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество

“СОФИЯ ХОТЕЛ БАЛКАН” АД
ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.

Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго

	Акцио-нерен капитал	Премиен резерв	Преоце-нъчен резерв	Други резерви	Неразпре-делена печалба	Общо
Към 1 януари 2020 г.	**5,264**	**12,442**	**39,571**	**4,617**	**6,992**	**68,886**
Загуба за годината	-	-	-	-	(4,690)	(4,690)
Друга всеобхватна загуба	-	-	(475)	-	(10)	(485)
Общо всеобхватна загуба за годината	**-**	**-**	**(475)**	**-**	**(4,700)**	**(5,175)**
Други промени в капитала	-	-	-	-	(4)	(4)
Към 31 декември 2020 г.	**5,264**	**12,442**	**39,096**	**4,617**	**2,288**	**63,707**
Към 1 януари 2021 г.	**5,264**	**12,442**	**39,096**	**4,617**	**2,288**	**63,707**
Загуба за годината	-	-	-	-	(3,054)	(3,054)
Друг всеобхватен доход	-	-	985	-	7	992
Общо всеобхватна загуба за годината	**-**	**-**	**985**	**-**	**(3,047)**	**(2,062)**
Други промени в капитала	-	-	-	-	(1)	(1)
Към 31 декември 2021 г.	**5,264**	**12,442**	**40,081**	**4,617**	**(760)**	**61,644**

Този индивидуален финансов отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 17 март 2022 г.:

Изпълнителен директор: Йоанис Даскалантонакис

Главен счетоводител: Десислава Ялъмова

С одиторски доклад от 30 март 2022 г.:

Марий Апостолов
Управител

Силвия Динова
Регистриран одитор отговорен за одита

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество

“СОФИЯ ХОТЕЛ БАЛКАН” АД
ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.

Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго

		Годината, завършила на 31 декември	
	Пояснение	**2021 г.**	**2020 г.**
Парични потоци от оперативна дейност			
Парични потоци от оперативна дейност	26	(1,229)	(1,034)
Платени лихви		(3,154)	(1,495)
Финансирания	2.21.5	1,069	457
Нетни парични потоци от оперативната дейност		**(3,314)**	**(2,072)**
Парични средства от инвестиционна дейност			
Покупка на имоти, машини и съоръжения		(1,403)	(1,313)
Постъпления от заеми, предоставени на свързани лица	29	11,426	352
Предоставени заеми на свързани лица	29	-	(985)
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност		**10,023**	**(1,946)**
Парични потоци от финансова дейност			
Получени заеми	27	12,340	3,165
Изплатени заеми	27	(18,884)	(3,994)
Нетни парични потоци от финансова дейност		**(6,544)**	**(829)**
Нетна промяна на паричните средства		**165**	**(4,847)**
Парични средства на 1 януари		**23**	**4,870**
Парични средства на 31 декември	10	**188**	**23**

Този индивидуален финансов отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 17 март 2022 г.:

Изпълнителен директор:
Йоанис Даскалантонакис

Главен счетоводител:
Десислава Ялъмова

С одиторски доклад от 30 март 2022 г.:

Марий Апостолов
Управител

Силвия Динова
Регистриран одитор отговорен за одита

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество

1. Корпоративна информация

Годишният индивидуален финансов отчет на „София хотел Балкан” АД („Дружеството”) за годината, приключваща на 31 декември 2021 г., е одобрен за издаване съгласно решение на Съвета на директорите от 17 март 2022 г. Този финансов отчет се очаква да бъде одобрен от акционерите на Дружеството в срок до края месец юни 2022 г.

„София хотел Балкан” АД е акционерно дружество с ЕИК 000660476 с основен предмет на дейност хотелиерство, ресторантьорство, съпътстващи туристически дейности като бизнес услуги, фитнес, телефон, продажба на валута, отдаване под наем на търговски и рекламни площи, провеждане на конгресни мероприятия и други видове допълнителни услуги, свързани с международния и вътрешен туризъм, разрешени от българското законодателство.

Мажоритарният дял от акции към 31.12.2021 г. се държи от „Потамиро Лимитид”, Кипър. Крайните компании-майки са „Мантиция“, Кипър с 47,50% и „Ноелита“, Кипър също с 47,50% от капитала на „Потамиро Лимитид”, Кипър.

Дружеството е регистрирано със седалище и адрес на управление в Република България, гр. София 1000, пл. ”Света Неделя” № 5.

Системата на управление на Дружеството е едностепенна. Към 31.12.2021 г. регистрирани в Търговския регистър членове на Съвета на директорите са: Георги Спасов - председател на Съвета на директорите, Бойко Братанов – зам. председател на СД, Йоанис Даскалантонакис - член на СД и Изпълнителен директор; членове на Съвета на директорите: Григориос Сапундзакис и Милен Русев.

Дружеството се представлява от изпълнителния директор Йоанис Даскалантонакис.

Броят на персонала към 31 декември 2021 г. е 89 (2020 г.: 85).

Акциите на Дружеството се търгуват на Българска фондова борса - гр. София, на Неофициален пазар на акции, сегмент „В“.

1.1 Обзор на дейността на Дружеството през 2021 г.

Дейността на Дружеството отново беше повлияна от пандемията от коронавирус Covid-19 и през 2021 г.
В началото на 2020 г., поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб, се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. На 11.03.2020 г. Световната здравна организация обяви наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). На 13 март 2020 г. Народното събрание взе решение за обявяване на извънредно положение за период от един месец. Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет, срокът на извънредната епидемична обстановка е удължен от правителството до 31 март 2022 г. Дори и към датата на съставяне на този индивидуален финансов отчет са в сила карантинни мерки. Бизнесът трябва да се справя с предизвикателства, свързани с намалени приходи и нарушени вериги за доставки.

„София Хотел Балкан“ е част от най-голямата хотелска верига в света – Marriott International. Хотелът следва протоколите и стандартите на Мариот за почистване и превенция от Ковид-19. Участва в глобалните кампании на Мариот за справяне с кризата – гъвкава политика за 24 часова безплатна анулация и промени на предплатените резервации за стаи и мероприятия, стимулиране на вътрешния туризъм (staycations), използване на стаите за офиси (work anywhere stay pass), допълнителни точки за лоялната програма, % отстъпка за нови корпоративни акаунти (Marriott Bonvoy Business Ready), дигитални и хибридни мероприятия и други инициативи. Съвместната работа с веригата доведе до осигуряване на безопасност на гостите и служителите, иновативност в предлаганите пакети и услуги и адекватна ценова и анулационна политика според новата реалност и търсене на пазара.

Усилията и предприетите мерки от ръководството доведоха до увеличение в обема на приходите от продажби през 2021 г. в размер на 6,737 хил. лв. спрямо 2020 г., когато приходите бяха 4,942 хил. лв. В абсолютна сума увеличението е 1,795 хил. лв. или това са над 36%. Това голямо увеличение в приходите през 2021 г., основно при хотелските услуги и в дейност „Хранене“, се дължи на безпрецедентната по своята същност бизнес среда, в която работи Дружеството през почти цялата 2020 г., продиктувана от коронавирус Covid-19, докато през 2021 г. предприетите мерки на локално и международно ниво дадоха своя принос за подем на бизнеса.

В структурата на приходите от продажби се запазва водещото мястото на приходите от продажби от дейност „Хотел” с 3,796 хил. лв., последвана от дейност „Хранене” с 1,607 хил. лв. Отбелязаното увеличение в приходите от нощувки през 2021 г. (3,796 хил. лв.) спрямо 2020 г. (2,384 хил. лв.) е с 1,412 хил. лв. или почти 60%. Приходите от дейност “Хранене” са се увеличили през 2021 г. (1,607 хил. лв.) в сравнение с 2020 г. (1,132 хил. лв.).) с 475 хил. лв. или почти 42%. Приходите от наеми през 2021 г. възлизат на 1,054 хил. лв., спрямо 1,192 хил. лв. през 2020 г. и бележат намаление с около 11.6% или 138 хил. лв.

Подемът в приходите през 2021 г. беше съпътстван от повишаване и на разходите, след ограничаването им през 2020 г. Разходите за материали за 2021 г. се увеличават със 146 хил. лв., а за външни услуги с 696 хил. лв. Поради съществуващата несигурността на бизнес средата и обявените мерки на правителството на Република България, Дружеството се ангажира с програми за запазване на заетостта, доколкото беше възможно и поради тази причина разходите за персонал останаха сравнително съизмерими с 2020 г. и бележат лек ръст през 2021 спрямо 2020 г. от 65 хил. лв. Дружеството получи финансова помощ по програмата за заетост 60/40 и по програма предоставяща по 290 лв. за всеки служител общо в размер на 844 хил. лв. (пояснение 2.21.5). По правителствена програма „Подкрепа на средни предприятия за преодоляване на икономическите последствия от пандемията COVID-19“ Дружеството получи допълнителни 150 хил. лв. през септември 2021 г. Въпреки подема, Дружеството реализира загуба за 2021 г. 3,054 хил. лв. спрямо загуба от 4,690 хил. лв. за 2020 г.

Въпреки продължаващите неблагоприятни условия, ръководството полага усилия за осигуряване на безопасни и комфортни условия за гостите на хотела и за персонала. Непрекъснато се комуникира с акционери, кредитори и доставчици, за да се търсят начини за

устойчиво продължаване на дейността и справяне с дългосрочните негативни ефекти от пандемията върху приходите и ликвидността на Дружеството. Предприетите мерки, преценки и допускания на ръководството относно прилагането на принципа за действащо предприятие са оповестени в пояснение 2.21.1.

2. Счетоводна политика

По-долу е описана счетоводната политика, приложена при изготвянето на индивидуалния финансов отчет. Политиката е последователно прилагана за всички представени години.

2.1 База за изготвяне на индивидуалния финансов отчет

Индивидуалният финансов отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент на Съвета.

Индивидуалният финансов отчет е изготвен на база историческа цена, с изключение на земи и сгради и инвестиционни имоти, които са представени по справедлива стойност. Индивидуалният финансов отчет е представен в български лева и всички показатели са закръглени до най-близките хиляда български лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2020 г.), освен ако не е упоменато друго.

Дружеството е изготвило настоящия индивидуален финансов отчет за представяне пред данъчните органи, търговския регистър, Комисия за финансов надзор, Българска фондова борса и обществеността, съгласно приложимото българско законодателство.

Този финансов отчет е индивидуален. Дружеството съставя и консолидиран финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС), в който инвестициите в дъщерни предприятия са отчетени и оповестени в съответствие с МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети”.

Към датата на одобрение на настоящия индивидуален финансов отчет, Дружеството не е представило консолидиран финансов отчет за Групата (включваща Дружеството и дъщерното му дружество) в съответствие с изискванията на МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети”. Дружеството е приложило интерпретация, публикувана от Европейската Комисия, съгласно която, ако Дружеството избере или е задължено да представи годишния си финансов отчет в съответствие с МСФО, така както са приети за прилагане в ЕС, то те могат да бъдат подготвени и представени отделно от консолидирания такъв.

В консолидирания финансов отчет, дъщерните дружества (дружествата, където Групата директно или индиректно притежава повече от половината от правата на глас или по друг начин има възможност да упражнява контрол върху дейността), ще бъдат консолидирани.

Потребителите на този индивидуален финансов отчет следва да го разглеждат заедно с консолидирания финансов отчет на Групата към 31 декември 2021 г., тогава, когато бъде представен, за да могат да получат пълна информация за финансовото състояние, резултата от дейността и паричните потоци на Групата като цяло.

Изготвянето на индивидуалния финансов отчет налага ръководството да направи преценки, приблизителни оценки и предположения, които влияят върху стойността на отчетените активи и пасиви, и оповестяването на условни пасиви към датата на баланса, както и върху отчетените приходи и разходи за периода. Несигурностите, свързани с направените предположения и приблизителни оценки биха могли да доведат до фактически резултати, които да изискват съществени корекции в балансовите стойности на съответните активи или пасиви в следващи отчетни периоди. Елементите на индивидуалния финансов отчет, чието представяне включва по-висока степен на субективна преценка или сложност, както и тези елементи, за които предположенията и оценките имат значително влияние върху финансовите отчети като цяло, са отделно оповестени в пояснение 2.21.

2.2 Промени в счетоводните политики и оповестявания

2.2.1 Нови и изменени стандарти и разяснения

Дружеството прилага следните нови стандарти, изменения и разяснения, които са влезли в сила тази година и са както следва:

Изменения в МСФО 4 Застрахователни договори - отлагане на МСФО 9 в сила от 1 януари 2021, приети от ЕС.

Измененията доведоха до отлагане на датата на първоначално прилагане на МСФО 17 с две години, т.е. за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2023 г. и промяна във фиксираната дата на изтичане на временното освобождаване в МСФО 4 Застрахователни договори от прилагането на МСФО 9 Финансови инструменти, така че дружествата да бъдат задължени да прилагат МСФО 9 за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2023 г.

Изменения в МСФО 9, МСС 39, МСФО 4, МСФО 7 и МСФО 16 Реформа на референтните лихвени проценти – Фаза 2 в сила от 1 януари 2021 г., приети от ЕС

Измененията включват елементи, които засягат финансовото отчитане след реформата на референтния лихвен процент, включително замяната му с алтернативни референтни лихвени проценти. Публикуваните изменения разглеждат въпроси, които могат да засегнат финансовото отчитане, когато съществуващия референтен лихвен процент действително бъде заменен.

Изменения на МСФО 16 Лизинг: Намаления на наемите, свързани с Covid-19 след 30 юни 2021 г., в сила от 1 април 2021 г., приет от ЕС

Изменението от май 2020 г., което предоставяше на лизингополучателите освобождаване от необходимостта да третират свързаната с Covid-19 отстъпка в наема като модификация на

лизинговия договор, вече ще може да се прилага до 30 юни 2022 г. Измененията в свързаните с Covid-19 намаления на наемите след 30 юни 2021 г. имат за цел:

- да позволят на лизингополучателите да прилагат практически целесъобразната мярка за намаленията в наемите, свързани с Covid-19 и по-специално плащанията, първоначално дължими на или преди 30 юни 2021 г.
- да изисква от лизингополучателите, прилагащ изменението да го направят за годишни финансови периоди започващи на или след 1 април 2021 г.
- лизингополучателите, прилагащи изменението, да го направят ретроспективно, признавайки кумулативния ефект от първоначалното прилагане на изменението като корекция на началното салдо на неразпределената печалба (или друг компонент на собствения капитал, ако е приложимо) в началото на годишния отчетен период, в който лизингополучателите за първи път прилагат изменението
- да посочат, че през отчетния период, в който лизингополучателите за първи път прилагат изменението, от тях не се изисква да оповестяват информацията, изисквана от параграф 28(е) от МСС 8.

Към датата на одобрение на индивидуалния финансов отчет са издадени някои нови стандарти, изменения и разяснения на съществуващите стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2021 г., и не са били приложени по-рано от дружеството. Не се очаква те да имат съществено влияние върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила. По-долу е даден списък с промените в стандартите:

- Изменения в МСФО 3 Бизнес Комбинации, МСС 16 Имоти, машини и съоръжения, МСС 37 Провизии, условни задължения и условни активи в сила от 1 януари 2022 г., приети от ЕС
- Годишни подобрения 2018-2020 г. в сила от 1 януари 2022 г., приети от ЕС
- Изменения в МСФО 17 Застрахователни договори в сила от 1 януари 2013 г., приет от ЕС
- Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила от 1 януари 2023 г., все още не е приет от ЕС
- Изменения на МСС 1 Представяне на финансовите отчети, МСФО Изявления за приложение 2: Оповестяване на счетоводни политики, в сила от 1 януари 2023 г., все още не са приети от ЕС
- Изменения в МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки: Определение на счетоводни приблизителни оценки, в сила от 1 януари 2023 г., все още не са приети от ЕС
- Изменения в МСС 12 Данъци върху дохода: Отсрочените данъци свързани с активи и пасиви произтичащи от единични транзакции в сила от 1 януари 2023 г. все още не са приети от ЕС
- Изменения в МСФО 17 Застрахователни договори: Първоначално прилагане на МСФО 17 и МСФО 9 – Сравнителна информация в сила от 1 януари 2023 г., все още не са приети от ЕС.
- Изменения в МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени” в сила от 1 януари 2016 г., все още не са приети от ЕС

2.3 Сделки в чуждестранна валута

Финансовият отчет е представен в български лева, която е функционалната валута и валутата на представяне на Дружеството. Сделките в чуждестранна валута първоначално се отразяват във функционалната валута по обменния курс на датата на сделката. Монетарните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранни валути се преизчисляват във функционалната валута, в края на всеки месец по заключителния обменен курс на Българска Народна Банка за последния работен ден от съответния месец. Всички курсови разлики се признават в отчета за всеобхватния доход. Немонетарните активи и пасиви, които се оценяват по историческа цена на придобиване в чуждестранна валута се превръщат във функционалната валута по обменния курс към датата на първоначалната сделка (придобиване).
Отделните елементи на финансовите отчети на Дружеството се оценяват във валутата на основната икономическа среда, в която предприятието извършва дейността си (“функционална валута”). Годишният индивидуален финансов отчет е представен в български лева (BGN), която е функционална валута и валута на представяне.
Българският лев е с фиксиран курс към еврото от 1 януари 1999 г. по силата на въведения в България Валутен борд (1 евро = 1.95583 лева).

2.4 Инвестиции в дъщерни дружества

Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на Дружеството. Налице е контрол, когато Дружеството е изложено на, или има права върху, променливата възвръщаемост от неговото участие в предприятието, в което е инвестирано, и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано. В индивидуалния финансов отчет на Дружеството инвестициите в дъщерни предприятия се отчитат по цена на придобиване.
Дружеството признава дивидент от дъщерно предприятие в печалбата или загубата в своите индивидуални финансови отчети, когато бъде установено правото му да получи дивидента.

2.5 Имоти, машини и съоръжения

Всички имоти, машини и съоръжения, с изключение на земи и сгради, са представени по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Цената на придобиване включва и разходи за подмяна на части от машините и съоръженията и разходи по заеми по дългосрочни договори за строителство, при условие, че отговарят на критериите за признаване на актив.

Последващите разходи се включват към балансовата стойност на актива или се отчитат като отделен актив, само когато се очаква, че Дружеството ще получи бъдещи икономически изгоди, свързани с употребата на този актив и когато отчетната им стойност може да бъде надеждно определена. Балансовата стойност на заменената част се отписва. Всички други разходи за поддръжка и ремонт се отразяват в печалбата или загубата в периода, в който са извършени.

Земите и сградите са представени по справедлива стойност, на база оценка от независим външен оценител, извършена поне веднъж на три години, намалена с натрупаните амортизации на

сградите и загубата от обезценките, признати след датата на преоценката. Натрупаните амортизации към датата на преоценката се отписват за сметка на намаление на отчетната стойност на актива и така намерената стойност на актива се коригира до справедливата му стойност. Увеличението в балансовата стойност на актив в резултат на преоценка се отчита като преоценъчен резерв в другия всеобхватен доход. Увеличението от преоценка, обаче, се признава в печалбата или загубата, доколкото възстановява намаление от преоценка на същия актив, признато като разход в печалбата или загубата. Намалението на балансовата стойност на актив в резултат на преоценка се признава като разход в текущия резултат, освен до степента в която то компенсира съществуващ преоценъчен резерв, отнасящ се за този актив. При отписване на актива преоценъчният резерв, свързан с него се прехвърля в натрупаните печалби и загуби.

Земята не се амортизира. Амортизациите на имоти, машини и съоръжения се изчисляват на база на линейния метод за срока на полезния живот на активите, както следва:

	2021 Години	2020 Години
Сгради	35	36
Машини, съоръжения и оборудване	3-4	3-4
Транспортни средства	10	10
Автомобили	4	4
Компютри, мобилни телефони	2	2
Стопански инвентар	6-7	6-7
Други	6-7	6-7

Остатъчната стойност и полезния живот на активите се преразглеждат и ако е необходимо се правят съответни корекции в края на всяка финансова година.

Балансовата стойност на актива се намалява до възстановимата му стойност в случаите, когато балансовата стойност на актива е по-голяма от неговата очаквана възстановима стойност.

Печалбите или загубите, възникващи при отписването на актива (представляващи разликата между нетните постъпления от продажбата, ако има такива, и балансовата стойност на актива) се включват в печалбата или загубата, когато активът бъде отписан.

2.6 Инвестиционни имоти

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земя и сгради, които се държат за получаване на приходи от наем и /или за увеличение на капитала по модела на справедливата стойност.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всички разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката. Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в отчета за финансовото състояние по пазарните им стойности. Те се определят от независими оценители с професионална квалификация и значителен професионален опит в зависимост от характера и

местонахождението на инвестиционните имоти, базирайки се на доказателства за пазарните условия. Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или от продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата на ред “Други приходи.”
Последващите разходи, свързани с инвестиционни имоти, които вече са признати във финансовия отчет на Дружеството, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти. Всички други последващи разходи се признават за разход в периода, в който са възникнали.
Дружеството отписва инвестиционните си имоти при продажбата им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхното освобождаване. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или тяхната продажба, се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и се определят като разлика между нетните постъпления от освобождаването на актива и балансовата му стойност.
Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в отчета за всеобхватния доход съответно на ред „Приходи” и ред „Други разходи”, и се признават, както е описано в пояснения 17 и 22.

2.7 Обезценка на нефинансови активи

Активи, които имат неограничен полезен живот и не се амортизират, се тестват за обезценка на годишна база. За активи, които се амортизират, Дружеството оценява дали съществуват индикации, че балансовата стойност на активите не е възстановима. За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на актива надхвърля възстановимата. Възстановимата стойност е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите за продажба на актива и стойността му в употреба. За да се определи стойността в употреба, активите се групират в най-малките възможни разграничими единици, генериращи парични потоци. Към всяка отчетна дата, Дружеството преценява дали съществуват индикации, че загубата от обезценка на актив, която е призната в предходни периоди, може да бъде възстановена.

2.8 Материални запаси

Материалните запаси се оценяват по по-ниската от себестойността и нетната реализируема стойност. Себестойността включва покупната цена и разходите пряко свързани с доставката. Дружеството е избрало метода “средно-претеглената стойност” за оценка на стоково-материалните запаси при тяхното потребление/изписване. Материалните запаси на Дружеството включват “хотелски инвентар”, употребявани в основната дейност на Дружеството по обслужване на гостите в хотелиерския и ресторантьорски бизнес и “материали”, предназначени за пряка продажба. Нетната реализируема стойност е предполагаемата продажна цена в нормалния ход на стопанската дейност минус приблизително оценените разходи, необходими за осъществяване на продажбата.

2.9 Финансови инструменти

Признаване и отписване

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорните условия на финансовия инструмент.
Финансовите активи се отписват, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато финансовият актив и по същество всички рискове и изгоди се прехвърлят.
Финансовите пасиви се отписват, когато задължението, посочено в договора, е изпълнено, е отменено или срокът му е изтекъл.

Класификация и първоначално оценяване на финансови активи

Първоначално финансовите активи се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата и търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент. Първоначалната оценка на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата не се коригира с разходите по сделката, които се отчитат като текущи разходи. Първоначалната оценка на търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент представлява цената на сделката съгласно МСФО 15.

В зависимост от начина на последващо отчитане, финансовите активи се класифицират в една от следните категории:

- дългови инструменти по амортизирана стойност;
- финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата;
- финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход с или без рекласификация в печалбата или загубата в зависимост дали са дългови или капиталови инструменти.

Класификацията на финансовите активи се определя на базата на следните две условия:

- бизнес моделът на Дружеството за управление на финансовите активи;
- характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват във финансови разходи, финансови приходи или други финансови позиции с изключение на обезценката на търговските вземания, която се представя на ред „Други разходи“ в индивидуалния отчет за всеобхватния доход.

Последващо оценяване на финансовите активи

Финансови активи по амортизирана стойност

Финансовите активи се оценяват по амортизирана стойност, ако активите изпълняват следните критерии и не са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата и загубата:

- дружеството управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;
- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Тази категория включва недеривативни финансови активи като заеми и вземания с фиксирани или определими плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен. Дружеството класифицира в тази категория парите и паричните еквиваленти / паричните средства, търговските и другите вземания.

Търговски вземания

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки или услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Дружеството държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата

Финансови активи, за които не е приложим бизнес модел „държани за събиране на договорните парични потоци“ или бизнес модел „държани за събиране и продажба“, както и финансови активи, чиито договорни парични потоци не са единствено плащания на главница и лихви, се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата. Всички деривативни финансови инструменти се отчитат в тази категория с изключение на тези, които са определени и ефективни като хеджиращи инструменти и за които се прилагат изискванията за отчитане на хеджирането (виж по-долу).

Промените в справедливата стойност на активите в тази категория се отразяват в печалбата и загубата. Справедливата стойност на финансовите активи в тази категория се определя чрез котирани цени на активен пазар или чрез използване на техники за оценяване, в случай че няма активен пазар.

Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход

Дружеството отчита финансовите активи по справедлива стойност в друг всеобхватен доход, ако активите отговарят на следните условия:

- Дружеството управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи, за да събира договорни парични потоци и да ги продава; и
- Съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания на главница и лихви върху непогасената сума на главницата.

Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход включват:

- Дългови ценни книжа, при които договорните парични потоци са само главница и лихви, и целта на бизнес модела на дружеството за държане се постига както чрез събиране на договорни парични потоци, така и чрез продажба на финансовите активи.

При освобождаването от капиталови инструменти от тази категория всяка стойност, отчетена в преоценъчния резерв на инструментите се прекласифицира в неразпределената печалба.

При освобождаването от дългови инструменти от тази категория всяка стойност, отчетена в преоценъчния резерв на инструментите се прекласифицира в печалбата или загубата за периода.

Обезценка на финансовите активи

Финансовите активи на Дружеството включват предоставени заеми, търговски вземания, активи по договори, признати и оценявани съгласно МСФО 15, както и парични средства.

Признаването на кредитни загуби не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това Дружеството разглежда по-широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни загуби, включително минали събития, текущи условия, разумни и поддържащи прогнози, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента.

При прилагането на тази подход, насочен към бъдещето, се прави разграничение между:

- финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск (Фаза 1) и
- финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък (Фаза 2)
- Фаза 3 обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата. Нито един от финансовите активи на Дружеството не попада в тази категория.

12-месечни очаквани кредитни загуби се признават за първата категория, докато очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за втората категория. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на Дружеството и паричните потоци, които тя действително очаква да получи („паричен недостиг“). Тази разлика е дисконтирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент).

Изчисляването на очакваните кредитни загуби се определя на базата на вероятностно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти.

Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват заеми, търговски и други финансови задължения. Те се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако Дружеството не е определило даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата.
Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва.

2.10 Компенсиране на финансови инструменти

Финансовите активи и финансовите пасиви се компенсират и нетната сума се представя в баланса, когато и само когато, е налице юридически упражняемо право за компенсиране на признатите суми и Дружеството има намерение за уреждане на нетна база, или за едновременно реализиране на активите и уреждане на пасивите.

2.11 Собствен капитал

Акционерният капитал на Дружеството се отчита по номиналната стойност на издадените акции и се състои от издадени обикновени поименни акции, които са напълно изплатени.
Премийният резерв включва премии, получени при първоначалното емитиране на собствен капитал. Всички разходи по сделки, свързани с емитиране на акции, са приспаднати от внесения капитал, нетно от данъчни облекчения.
Преоценъчен резерв се формира от преоценката на земя и сграда от лицензиран оценител и коригиран с влиянието на данъчните ставки през годините.
Другите резерви са формирани по решения на Общите събрания на акционерите.
Неразпределената печалба или натрупаната загуба включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.
Всички транзакции със собствениците на Дружеството са представени отделно в отчета за промените в собствения капитал.
Разпределението на дивиденти на акционерите на Дружеството се признава като задължение във финансовите отчети на Дружеството в периода, в който е одобрено от Общото събрание на акционерите на Дружеството.

2.12 Данъци

Текущи данъци върху доходите и отсрочени данъци

Разходите за данъци за периода включват текущи и отсрочени данъци. Данъкът се признава в печалбата или загубата, с изключение на случаите, в които е свързан със статии, признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал. В този случай данъкът също се признава в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал.

Текущият данък върху доходите се изчислява на база действащите данъчни закони към отчетната дата в страната, където Дружеството осъществява дейността си, и където генерира облагаеми доходи. Ръководството периодично преоценява позициите си, отразени в данъчните декларации, във връзка със ситуации, в които приложимата данъчна нормативна уредба подлежи на тълкувания. То също така отчита провизии, където е необходимо, за сумите, които се очаква да бъдат платени на данъчните власти.

Отсроченият данък се признава, като се прилага методът на задълженията, на база на временните разлики, произлизащи между данъчните основи на активите и пасивите и техните балансови стойности във финансовия отчет. Отсрочен данък върху доходите не се признава, ако той е резултат от първоначалното признаване на актив или пасив в транзакция, различна от бизнес комбинация, която в момента на операцията не се отразява нито на счетоводната, нито на

облагаемата печалба или загуба. Отсрочените данъци се определят чрез прилагането на тези данъчни ставки и данъчната нормативна уредба, които са в сила или предстоят да влязат в сила към отчетната дата и се очаква да бъдат приложими, когато съответните отсрочени данъчни активи се реализират или отсрочените данъчни пасиви се погасят.

Отсрочени данъчни активи се признават само до размера, до който е вероятно да са налице бъдещи облагаеми печалби, които да позволяват временните данъчни разлики да бъдат използвани. Непризнатите отсрочени данъчни активи се преразглеждат към всяка отчетна дата и се признават до степента, до която е станало вероятно да бъде реализирана бъдеща облагаема печалба, която да позволи отсрочения данъчен актив да бъде възстановен.

Дружеството компенсира отсрочени данъчни активи и пасиви само тогава, когато има законово право да приспада текущи данъчни активи срещу текущи данъчни пасиви и отсрочените данъчни активи и пасиви се отнасят до данъци върху дохода, наложени от един и същ данъчен орган за едно и също данъчнозадължено предприятие.

Данък върху добавената стойност (ДДС)

Приходите, разходите и активите се признават нетно от ДДС, с изключение на случаите, когато:

- ДДС, възникващ при покупка на активи или услуги не е възстановим от данъчните власти, в който случай ДДС се признава като част от цената на придобиване на актива или като част от съответната разходна позиция, както това е уместно; и
- вземанията и задълженията, които се отчитат с включен ДДС.

Нетната сума на ДДС, възстановима от или дължима на данъчните власти, се включва в стойността на вземанията или задълженията в баланса.

2.13 Провизии

Провизии се признават, когато Дружеството има сегашно правно или конструктивно задължение в резултат от минали събития, когато има вероятност за погасяване на задължението да бъде необходим поток от ресурси, съдържащ икономически ползи и когато може да бъде направена надеждна оценка на стойността на задължението. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Когато Дружеството очаква, че някои или всички необходими за уреждането на провизията разходи ще бъдат възстановени, например съгласно застрахователен договор, възстановяването се признава като отделен актив, но само тогава когато е практически сигурно, че тези разходи ще бъдат възстановени. Разходите за провизии се представят в печалбата или загубата, нетно от сумата на възстановените разходи.

Когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е съществен, провизиите се дисконтират като се използва текуща норма на дисконтиране преди данъци, която отразява, когато е уместно, специфичните за задължението рискове. Когато се използва дисконтиране, увеличението на провизията в резултат на изминалото време се представя като финансов разход.

Към 31 декември 2021 г. Дружеството няма признати провизии.

2.14 Доходи на персонала при пенсиониране

Краткосрочните доходи на персонала включват заплати, възнаграждения, междинни и годишни бонуси, вноски за социално осигуряване и годишни компенсируеми отпуски на служителите, които се очаква да бъдат изцяло уредени в рамките на 12 месеца след края на отчетния период. Когато Дружеството получи услугата, те се признават като разход за персонала в печалбата или загубата или се капитализират в стойността на актив. Краткосрочните доходи на персонала се оценяват по недисконтираната сума на очакваните за уреждане разходи. Допълнителна информация е представена в пояснение 12.

Дружеството има пенсионен план с дефинирани доходи, произтичащ от задължението му по силата на българското трудово законодателство и Колективния трудов договор, да изплати на служителите си при пенсиониране две или шест брутни месечни заплати в зависимост от прослужения стаж. Ако служител е работил за Дружеството в продължение на 10 години, получава шест брутни месечни заплати при пенсиониране, а ако е работил по-малко от 10 години – две. Планът за доходи на персонала при пенсиониране не е финансиран. Дружеството определя своите задължения за изплащане на доходи на персонала при пенсиониране чрез актюерския метод на прогнозните кредитни единици. Преоценките на пенсионния план с дефинирани доходи, включващи актюерски печалби и загуби, се признават незабавно в баланса срещу дебит или кредит на Неразпределената печалба чрез другия всеобхватен доход, в периода на тяхното възникване. Преоценките не подлежат на рекласификация в печалбата или загубата в последващи периоди.

Разходите за минал стаж се признават в печалбата или загубата на по-ранна от:
- датата на допълнение или съкращение в плана, и
- датата на признаване на разходи за преструктуриране, съпътстващи измененията в плана.

Разходите за лихви се признават чрез прилагане на дисконтов фактор към задължението за доходи на персонала за пенсиониране. Измененията в последното се признават в печалбата или загубата за периода и се представят както следва: разходите за стаж, включващи разходите за текущ стаж, разходите за минал стаж, както и печалбите и загубите в резултат на съкращения или нерутинни уреждания по плана и разходи за лихви се включват в статия „Разходи за персонала“.

2.15 Признаване на приходи и разходи

Приходите от продажби на услуги и стоки и разходите за дейността се начисляват в момента на възникването им, независимо от паричните постъпления и плащания. Отчитането и признаването на приходите и разходите се извършва при спазване на принципа на съпоставимост между тях, текущо начисляване и предпазливост.

Приходите включват приходи от предоставяне на услуги, продажба на стоки и приходи от наем. Те са представени в пояснение 17.

За да определи дали и как да признае приходи, Дружеството използва следните 5 стъпки:

1. идентифициране на договора с клиент
2. идентифициране на задълженията за изпълнение
3. определяне на цената на сделката
4. разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение
5. признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

Приходите се признават или в даден момент или с течение на времето, когато или докато Дружеството удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

Дружеството признава като задължения по договор възнаграждение, получено по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение и ги представя като други задължения в отчета за финансовото състояние. По същия начин, ако Дружеството удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в отчета за финансовото състояние или актив по договора, или вземане, в зависимост от това дали се изисква нещо друго освен определено време за получаване на възнаграждението.

Продажби на услуги
Приходите от услуги се признават, когато контролът върху ползите от предоставените услуги е прехвърлен върху ползвателя на услугите. Приход се признава или в даден момент, или с течение на времето на база изпълнение на отделните задължения за изпълнение.

Приходи от наеми
Приходите от наеми в резултат на оперативен лизинг се признават на база линейния метод за срока на лизинговите договори и поради оперативния им характер са включени в приходите от дейността.

Приходи от лихви
Приходите от лихви се отчитат като се използва метода на ефективния лихвен процент, представляващ процентът, който точно дисконтира очакваните бъдещи парични плащания за очаквания срок на финансовия инструмент или за по-кратък период, когато е уместно, до балансовата стойност на финансовия актив. Приходът от лихви се включва във финансовия приход в отчета за всеобхватния доход.

2.16 Лизингови договори

За всеки нов сключен договор Дружеството преценява дали той е или съдържа лизинг. Лизингът се определя като „договор или част от договор, който предоставя правото да се използва актив (базовият актив) за определен период от време в замяна на възнаграждение.“ За да приложи това определение, Дружеството извършва три основни преценки:

- дали договорът съдържа идентифициран актив, който или е изрично посочен в договора, или е посочен по подразбиране в момента, когато активът бъде предоставен за ползване
- Дружеството има правото да получава по същество всички икономически ползи от използването на актива през целия период на ползване, в рамките на определения обхват на правото му да използва актива съгласно договора

- Дружеството има право да ръководи използването на идентифицирания актив през целия период на ползване.

Дружеството оценява дали има правото да ръководи „как и с каква цел“ ще се използва активът през целия период на ползване.

Оценяване и признаване на лизинг от дружеството като лизингополучател

На началната дата на лизинговия договор Дружеството признава актива с право на ползване и пасива по лизинга в отчета за финансовото състояние. Активът с право на ползване се оценява по цена на придобиване, която се състои от размера на първоначалната оценка на пасива по лизинга, първоначалните преки разходи, извършени от Дружеството, оценка на разходите, които лизингополучателят ще направи за демонтаж и преместване на основния актив в края на лизинговия договор и всякакви лизингови плащания, направени преди датата на започване на лизинговия договор (минус получените стимули по лизинга).

Дружеството амортизира актива с право на ползване по линейния метод от датата на започване на лизинга до по-ранната от двете дати: края на полезния живот на актива с право на ползване или изтичане на срока на лизинговия договор. Дружеството също така преглежда активите с право на ползване за обезценка, когато такива индикатори съществуват.

На началната дата на лизинговия договор Дружеството оценява пасива по лизинга по настоящата стойност на лизинговите плащания, които не са изплатени към тази дата, дисконтирани с лихвения процент, заложен в лизинговия договор, ако този процент може да бъде непосредствено определен или диференциалния лихвен процент на Дружеството.

Лизинговите плащания, включени в оценката на лизинговото задължение, се състоят от фиксирани плащания (включително по същество фиксирани), променливи плащания въз основа на индекс или процент, суми, които се очаква да бъдат дължими от лизингополучателя по гаранциите за остатъчна стойност и плащания, произтичащи от опции, ако е достатъчно сигурно, че Дружеството ще упражни тези опции.

След началната дата пасивът по лизинга се намалява с размера на извършените плащания и се увеличава с размера на лихвата. Пасивът по лизинга се преоценява, за да отрази преоценките или измененията на лизинговия договор или да отрази коригираните фиксирани по същество лизингови плащания.

Когато задължението за лизинг се преоценява, съответната корекция се отразява в актива с право на ползване или се признава в печалбата или загубата, ако балансовата стойност на актива с право на ползване вече е намалена до нула.

Дружеството е избрало да отчита краткосрочните лизингови договори и лизинга на активи с ниска стойност, като използва практическите облекчения, предвидени в стандарта. Вместо признаване на активи с право на ползване и задължения по лизингови договори, плащанията във връзка с тях се признават като разход в печалбата или загубата по линейния метод за срока на лизинговия договор.

Към 31 декември 2021 г. Дружеството е лизингополучател само по срочните лизингови договори и лизинга на активи с ниска стойност.

Дружеството като лизингодател

Като лизингодател, Дружеството класифицира своите лизингови договори като оперативен или финансов лизинг.

Лизинговият договор се класифицира като договор за финансов лизинг, ако с него се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив, и като договор за оперативен лизинг, ако с него не се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив.

Активите, отдадени по оперативни лизингови договори, се отразяват в отчета за финансовото състояние на Дружеството и се амортизират в съответствие с амортизационната политика, възприета по отношение на подобни активи на Дружеството, и изискванията на МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения” или МСС 38 „Нематериални активи”. Дружеството реализира приходи от наем по договори за оперативен лизинг на инвестиционните си имоти (вижте пояснение 6). Приходите от наем се признават на линейна база за срока на лизинговия договор.

Активите, отдадени при условията на финансови лизингови договори, се отразяват в отчета за финансовото състояние на Дружеството като вземане, равно на нетната инвестиция в лизинговия договор. Доходът от продажба на активите се включва в отчета за печалбата или загубата за съответния период. Признаването на финансовия приход се основава на модел, отразяващ постоянен периодичен процент на възвращаемост върху остатъчната нетна инвестиция.

2.17 Отчитане по сегменти

Тъй като дейността на Дружеството е съсредоточена в един хотел в град София, България, то неговата дейност и активи не могат да бъдат разделени по сегменти.

2.18 Оценяване на справедлива стойност

Дружеството оценява своите нефинансови активи като земи и сгради по справедлива стойност. Справедливите стойности на финансовите инструменти, оценени по амортизирана стойност, са оповестени в пояснение 30.
Справедливата стойност е цената, която би била получена от продажба на актив или платена за прехвърляне на пасив в обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценката. Оценяването по справедлива стойност се базира на предположението, че сделката за продажба на актив или прехвърляне на пасив се осъществява:

- на основния пазар за съответния актив или пасив, или
- при отсъствие на основен пазар, на най-изгодния пазар за съответния актив или пасив.

Основният или най-изгодният пазар трябва да бъде достъпен за Дружеството.
Справедливата стойност на актив или пасив се оценява като се правят предположения, които пазарни участници биха направили при определяне на цената на актива или пасива, като се приема, че те действат в своя най-добър икономически интерес.
Оценяването на справедливата стойност на нефинансов актив взема предвид способността на пазарен участник да генерира икономически изгоди от използването на актива според най-ефективната и най-добрата му употреба или от продажбата на актива на друг пазарен участник, който ще използва актива според най-ефективната и най-добрата му употреба.

Дружеството използва оценителски методи, уместни при обстоятелствата, за които има достатъчно данни за оценяване на справедливата стойност като се максимизира използването на подходящи наблюдавани входящи данни и се свежда до минимум използването на ненаблюдавани входящи данни.

Всички активи и пасиви, които са оценени по справедлива стойност или за които се изисква оповестяване на справедлива стойност във финансовия отчет, са групирани в категории според йерархията на справедливата стойност, както е описано по-долу, въз основа на най-ниското ниво използвани входящи данни, които имат значително влияние при оценяването на справедливата стойност като цяло:

- Ниво 1 – Използват се котирани (некоригирани) цени на активни пазари за идентични активи или пасиви
- Ниво 2 – Прилагат се оценителски методи, при които най-ниското ниво използвани входящи данни, съществени за оценката по справедлива стойност, са наблюдавани или пряко, или косвено
- Ниво 3 – Използват се оценителски методи, при които най-ниското ниво използвани входящи данни, съществени за оценката по справедлива стойност, са ненаблюдавани

За активите и пасивите, които се оценяват регулярно по справедлива стойност, Дружеството преразглежда категоризирането им на съответното ниво от йерархията на справедливата стойност (въз основа на най-ниското ниво използвани входящи данни, които имат значително влияние при оценяването на справедливата стойност като цяло) към края на отчетния период и определя дали има необходимост от извършване на трансфер(и) от едно ниво в друго.

Ръководството на Дружеството определя политиките и процедурите, които се прилагат по отношение както на нерегулярните оценки по справедлива стойност, като тези на имоти, машини и съоръжения.

Обикновено за оценяването на справедливата стойност на съществените активи като имоти, се ангажират външни независими оценители като необходимостта от тях се преценява всяка година от ръководството на Дружеството. Външните оценители се избират на база на техния професионален опит, качества и репутация. След обсъждане със специалистите- оценители, ръководството решава кои оценителски методи и входящи данни са най-уместни да бъдат използвани при всеки конкретен случай.

Към всяка отчетна дата, ръководството прави анализ на измененията в стойностите на активите и пасивите, които подлежат на преоценяване съгласно счетоводните политики на Дружеството. Това включва преглед на ключовите входящи данни, използвани в последната оценка и сравняването им с подходяща историческа информация като сключени договори и други подходящи документи. Също така, ръководството, съвместно със специалистите-оценители, сравнява промените в справедливата стойност на всеки актив или пасив с подходящи външни източници, за да прецени дали промените са разумни.

За целите на оповестяването на справедливата стойност, Дружеството определя различни класове активи и пасиви в зависимост от тяхното естество, характеристики и риск и от съответното ниво от йерархията на справедливата стойност, описана по-горе.

2.19 Парични дивиденти и непарични разпределения към собствениците

Задължение за парични или непарични разпределения към собствениците се признава, когато разпределението е одобрено от тях и не зависи от Дружеството. Кореспондиращата сума се дебитира директно в собствения капитал.
Задължението за непарични разпределения се оценява по справедливата стойност на активите, които подлежат на разпределение, като последващите преоценки се признават директно в собствения капитал.
При фактическото разпределение на непарични активи, разликата между балансовата стойност на признатото задължение и тази на разпределените активи се признава в печалбата или загубата за периода.

2.20 Отчитане на приходи и разходи, свързани с финансирания

Първоначално финансиранията се отчитат като приходи за бъдещи периоди (финансиране), когато има значителна сигурност, че Дружеството ще получи финансирането и ще изпълни условията, при които то е отпуснато. Финансиране, целящо да обезщети Дружеството за текущо възникнали разходи се признава като приход в същия период, в който са възникнали разходите. Финансиране, целящо да компенсира Дружеството за направени разходи по придобиване на активи, се признава като приход от финансиране пропорционално на начислената за периода амортизация на активите, придобити с полученото финансиране.

2.21 Значими счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения

Изготвянето на финансовия отчет в съответствие с МСФО изисква прилагането на приблизителни оценки и предположения, които влияят значително върху отчетените активи и пасиви, оповестяването на условни активи и пасиви към датата на изготвяне на финансовите отчети, както и отчетените приходи и разходи за отчетния период. Несигурностите, свързани с направените предположения и приблизителни оценки биха могли да доведат до фактически резултати, които да изискват съществени корекции в балансовите стойности на съответните активи или пасиви в следващи отчетни периоди.

2.21.1 Принцип на действащо предприятие

Бъдещата дейност на Дружеството зависи от способността му да постигне основните поставени цели за дейността, както и от запазване на настоящи и потенциални източници на финансиране. Индивидуалният финансов отчет е изготвен на база на принципа на действащо предприятие, въпреки че Дружеството отчита загуба за 2021 г. в размер на 3,054 хил. лв. и отрицателни парични потоци от оперативна дейност 3,314 хил. лв. През 2022 г. продължава негативното дългосрочно влияние на коронавирус Covid-19 и в световен мащаб продължават затрудненията в дейността на цели икономически отрасли, включително на туризма, към който принадлежи

Дружеството. Все още е трудно да се прогнозира кога и с какъв темп туристическият сектор ще се възстанови изцяло от кризата. Прогнозите като цяло са доста по-оптимистични спрямо предходните отчетни периоди. Продължава разхлабването на мерките в световен мащаб. Като цяло профилът на потребителя се е променил през 2021 г. в сравнение на 2020 г., но все още се забелязва, че резервациите за предстоящи месеци са сравнително ограничени, като потребителите продължават да залагат основно на резервации в последния момент.

Ръководството на Дружеството активно си съдейства с инвеститори, служители и кредитори за осигуряване на финансиране от мажоритарния акционер и от банкови институции, както и за търсене на мерки за подпомагане, предвидени от българското правителство във връзка с пандемията от коронавирус. Ръководството на Дружеството счита, че то ще продължи да съществува в обозримо бъдеще на база на следната преценка:

- Задълженията на Дружеството към „Бандола Пропъртис” Лтд. са предоговорени за допълнителен период, а именно до 31.12.2029 г.
- В договорите за кредит с Юробанк България има клаузи със специфични финансови условия, на които дружеството се е ангажирало да отговаря. Към 31.12.2021 г. обаче тези клаузи със специфични финансови условия са отложени до края на 2022 год. по силата на подписани анекси към заемите с банката от 28.12.2020 г.
- Дъщерното дружество се очаква да генерира допълнителни парични потоци, които да продължат да се вливат в София Хотел Балкан АД под формата на изплащане на предоставени заеми.

- Дружеството внимателно наблюдава ситуацията с Covid-19 и остава бдително и прилага подходящи предпазни мерки въз основа на препоръки от различни здравни организации и нашия бранд. Хотелът продължава да функционира осигурявайки комфортни и безопасни условия за престой на своите гости.
- За покриване на текущите си нужди Дружеството е одобрено по правителствената програма за изплащане на средства за запазване на заетостта на работници и служители по време на и след периода на извънредното положение. Тя е предназначена за подкрепа на предприятия, на които пандемията от коронавирус Covid-19 и свързаните с нея последствия, оказват негативно влияние върху икономическото им състояние. Към 31.12.2021 г. Дружеството е получило финансиране по тази програма в размер на 768 хил. лв., а през 2020 г. 501 хил. лв. Дружеството участва и във въведената от м. юли 2020 г. мярка за запазване на заетостта в секторите туризъм и транспорт. По нея се изплащат компенсации в размер на 290 лв. месечно на служител. Дружеството е получило по тази програма 76 хил. лв. за 2021 г. и 69 хил. лв. съответно за 2020 г.
- За покриване на текущите си нужди, през 2020 г. Дружеството е кандидатствало, получило е одобрение и през 2021 г. е подписало договор за безвъзмездна финансова помощ с Министерство на финансите по правителствена програма „Подкрепа на средни предприятия за преодоляване на икономическите последствия от пандемията COVID-19“. Дружеството е одобрено и е получило през септември 2021 г. максималния допустим размер по процедурата, а именно 150 хил. лв.

В резултат на анализа на фактите и обстоятелствата, ръководството на София Хотел Балкан АД счита, че настоящата ситуация няма да се отрази на възможността на хотелите в България и в

Сърбия да извършват дейността си и да прилагат принципа предположение за действащо предприятие при изготвяне на финансовите отчети за годината завършила на 31 декември 2021 г.

2.21.2 Полезен живот на имотите, машините и съоръженията

Очакваният полезен живот и разходи за амортизации на имоти, машини и съоръжения се базират на съответни преценки от страна на ръководството на Дружеството. Тази приблизителна оценка може да се промени в значителна степен в резултат на промени на пазарната среда. Към края на всяка отчетна дата ръководство прави преглед и ако е необходимо коригира остатъчната стойност, полезния живот и методите на амортизация на имотите, машините и съоръженията. Допълнителна информация се съдържа в пояснение 2.5.

2.21.3 Оценяване по справедлива стойност

За определяне справедливата стойност на земята и сградата в рамките на имоти, машини и съоръжения и на инвестиционните имоти ръководството на Дружеството използва оценки от независим външен оценител. При прилагане на техники за оценяване са използвани в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден актив. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период. Допълнителна информация се съдържа в пояснения 5 и 6.

2.21.4 Измерване на очакване кредитни загуби на вземания

Дружеството отчита провизия за обезценка на трудно събираеми и несъбираеми вземания от клиенти. Ръководството преценява адекватността на тази провизия на база на възрастов анализ на вземанията, исторически опит за нивото на отписване на несъбираеми вземания, както и анализ на платежоспособността на съответния клиент, промени в договорените условия на плащане и др. Ако финансовото състояние и резултати от дейността на клиентите се влошат (над първоначално очакваното), стойността на вземания, които трябва да бъдат отписани през следващи отчетни периоди, може да бъде по-голяма от очакваната към датата на баланса. Към 31 декември 2021 г. най-добрата преценка на ръководството за необходимата обезценка на вземанията от свързани и несвързани лица възлиза на 871 хил. лв. (2020 г.: 1,011 хил. лв.). Допълнителна информация се съдържа в пояснения 9 и 29. Основна част от обезценката е във връзка с предоставен заем на Метропол, по който към 31.12.2021 г. са останали неплатени натрупани лихви в размер на 11,473 хил. лв., като за тях и търговските вземания от 1,009 хил. лв. има начислена обезценка в размер на 505 хил. лв. към 31.12.2021 г.

2.21.5 Безвъзмездни средства, предоставени от държавата

Безвъзмездните средства, предоставени от държавата (финансирания, правителствени дарения), представляват получена помощ от правителството, правителствени агенции и други подобни органи

под формата на прехвърляне на ресурси към Дружеството в замяна на бъдещо съответствие с определени условия по отношение на оперативната му дейност. Безвъзмездните средства, предоставени от държавата, могат да бъдат свързани с активи и свързани с приходи.

Безвъзмездни средства, предоставени от държавата се признават при наличие на приемлива гаранция, че Дружеството ще изпълни условия, свързани с тях и помощта ще бъде получена.

Безвъзмездните средства, предоставени от държавата на Дружеството, са свързани със суми във връзка с правителствено финансиране на основание на ПМС 55/30.03.2020 г. като мярка за запазване на заетостта на работниците и служителите при извънредното положение, впоследствие изменено и допълнено с ПМС 71/16.04.2020 г., както и по ПМС № 151/03.07.2020 г. като мярка за запазване на заетостта на работници и служители след периода на извънредното положение, предизвикано от пандемията от COVID-19 за периода от м. юли до м. септември 2020 г. и продължаването й за следващите три месеца, а именно от м. октомври до м. декември 2020 г. съгласно ПМС № 278/12.10.2020 г. В стремежа си да подсигури персонала си в условия на пандемията от Covid-19, Дружеството продължава и през 2021 г. и през 2022 г. да участва в правителствените програма за изплащане на средства за запазване на заетостта на работници и служители, а именно съгласно Постановление на МС № 482 от 30.12.2021 г., компенсации в размер 60/40 се изплащат до 28.02.2022 г.

Приходите от правителствена помощ са признати в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от финансирания”. Вземанията от държавата по програмата за запазване на заетостта са признати в отчета за финансовото състояние на ред „Търговски и други вземания“.

В края на 2021 г. Дружеството кандидатства, одобрено е и през януари 2022 г. получава финансиране в размер от 186 хил. лв. по правителствена програма BG-176789478-2021-05 - Подкрепа на предприятия, упражняващи дейност в един от следните кодове по Класификацията на икономическите дейности (КИД 2008) на Националния статистически институт 55 („Хотелиерство“ – код 55.10.), 56, 79, 82.3, 86, 90, 93.

В началото на 2022 г. Дружеството кандидатства по правителствена програма BG-176789478-2021-06 - Предоставяне на безвъзмездни средства за подпомагане на туристическия сектор за компенсиране на загуби, възникнали от пряко и/или косвено от ограниченията в дейността на предприятията поради въведените противоепидемични мерки. Очаква се Дружеството да бъде одобрено и да получи финансиране и по тази програма.

2.21.6 Данък върху дохода

Значителна преценка е необходимо да бъде направена за определянето на общото данъчно задължение. Съществуват множество транзакции и изчисления, за които изчислението за данък е несигурно. Дружеството признава пасиви за очаквани данъчни задължения при бъдещи данъчни ревизии на база на преценка на ръководството дали ще бъдат дължими допълнителни данъци. Когато окончателно дължимите данъци в резултат от подобни събития е различен от първоначално отчетените суми, тези разлики ще имат ефект върху текущите и отсрочени данъци в

периода, в който е направено това уточнение. Допълнителна информация се съдържа в пояснение 24.

2.22 Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на индивидуалния финансов отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи. Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

При изготвянето на представения индивидуален финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2020 г с изключение на промените в приблизителната оценка на задълженията за разходи за данъци върху дохода и новоприетия МСФО 16.

Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

2.22.1 Обезценка на нефинансови активи

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци ръководството прави предположения относно бъдещите брутни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Дружеството през следващата отчетна година.
В повечето случаи при определянето на приложимия дисконтов фактор се прави оценка на подходящите корекции във връзка с пазарния риск и рисковите фактори, които са специфични за отделните активи.

2.22.2 Полезен живот на амортизируеми активи

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период. Към 31 декември 2020 г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Дружеството. Преносните стойности на активите са анализирани в пояснение 5. Действителният полезен живот може да се

различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване, промяна в пазарните условия и др. фактори.

2.22.3 Измерване на очакваните кредитни загуби

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Дружеството и всички парични потоци, които Дружеството очаква да получи. Очакваните кредитни загуби изискват преценката на Дружеството, анализ на платежоспособността на съответния клиент, промени в договорените условия на плащане и др. фактори, които се вземат както на колективна база, така и на ниво отделен клиент. Ако финансовото състояние и резултатите от дейността на клиентите се влошат над очакваното, стойността на вземанията, които трябва да бъдат отписани през следващи отчетни периоди, може да бъде по-голяма от очакваната към отчетната дата.

2.22.4 Задължение за изплащане на дефинирани доходи

Ръководството оценява веднъж годишно с помощта на независим актюер задължението за изплащане на дефинирани доходи. Действителната стойност на задължението може да се различава от предварителната оценка поради нейната несигурност. Оценката на задължението за изплащане на дефинирани доходи на стойност 159 хил. лв. (2020 г.: 162 хил. лв.) се базира на статистически показатели за инфлация, разходи за здравно обслужване и смъртност. Дисконтовите фактори се определят към края на всяка година спрямо публикуваните от БНБ данни за дългосрочен лихвен процент на държавни облигации. Несигурност в приблизителната оценка съществува по отношение на актюерските допускания, която може да варира и да окаже значителен ефект върху стойността на задълженията за изплащане на дефинирани доходи и свързаните с тях разходи.

2.22.5 Оценяване по справедлива стойност

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на инвестиционните имоти и на земите и сградите, класифицирани като имоти, машини и съоръжения. При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден инструмент. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период.

2.23 Категории финансови активи и пасиви

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Дружеството могат да бъдат представени в следните категории:

Финансови активи	**Пояснение**	**2021 г.**	**2020 г.**
Търговски и други вземания	9	616	365
Вземания от свързани лица	29	24,244	33,719
Парични средства	10	188	23
Дългови инструменти по амортизирана стойност		**25,048**	**34,107**

Финансови пасиви	**Пояснение**	**2021 г.**	**2020 г.**
Банкови заеми	13	74,369	65,853
Търговски и други задължения	11	3,004	3,540
Задължения към свързани лица	29	4,142	1,352
		81,515	**70,745**

3. Управление на финансовия риск

Осъществявайки дейността си, Дружеството е изложено на различни финансови рискове: пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск. Политиката на Дружеството за цялостно управление на риска е съсредоточена върху непредвидимостта на финансовите пазари и има за цел да намали евентуалните неблагоприятни ефекти върху финансовия резултат на Дружеството.

3.1 Валутен риск

Дружеството оперира в България и отчита приходите си в български лева, но има транзакции с чуждестранни доставчици и клиенти, което предполага, че част от разчетите са деноминирани в чуждестранна валута. Това излага Дружеството на валутен риск, който обаче е незначителен. Основните договори с клиентите са в евро, което е с фиксиран курс спрямо лева. Основната част на доставките е в лева, поради което вариациите на валутните курсове (извън евро и лева) не оказват съществено влияние върху финансовия отчет.

3.2 Ценови риск

Дружеството не е изложено на риск от промяна в цените на предоставяните услуги.

3.3 Лихвен риск

Лихвеният риск за Дружеството възниква от дългосрочните получени и предоставени заеми. Заемите с плаващи лихвени проценти излагат Дружеството на лихвен риск, свързан с изменение на бъдещите паричните потоци. Рискът зависи от движенията на пазарните лихвени проценти. Дружеството не е разработило специални методи за минимизирането му.

В таблицата по-долу, е представен анализ на чувствителността към възможните промените в лихвените проценти с ефекта им върху загубата преди данъци (чрез ефекта върху заеми и привлечени средства с плаващи лихвени проценти), при условие, че всички други променливи са

приемат за константни. Няма ефект върху другите компоненти на собствения капитал на Дружеството.

	Увеличение/намаление в лихвените проценти	**Ефект върху финансовия резултат преди данъци**
	хил. лв.	**хил. лв.**
2021		
Заеми с променлив лихвен процент	+1%	705
Заеми с променлив лихвен процент	-1%	(705)
2020		
Заеми с променлив лихвен процент	+1%	(623)
Заеми с променлив лихвен процент	-1%	623

3.4 Кредитен риск

Кредитният риск произлиза от парични средства, депозити в банки и други финансови институции, също както и от кредитни експозиции на клиенти, включително неизплатени вземания и договорени стопански операции. Дружеството работи само с финансови институции с висок кредитен рейтинг. Ръководството преценява кредитната надеждност на клиента, взимайки предвид финансовото му състояние, минал опит и други фактори. Индивидуалните граници на риска се определят на база вътрешни или външни рейтинги в съответствие с границите, определени от ръководството. Използването на кредитните лимити се контролира редовно.

В Дружеството няма значителна концентрация на кредитен риск с изключение на този към свързани лица. Дружеството има разработена и внедрена политика, която гарантира, че продажбите на стоки и услуги се извършват на клиенти с подходяща кредитна история.

Максималната кредитна експозиция на Дружеството по повод на признатите финансови активи, възлиза на съответната им стойност по баланса към 31 декември 2021 г. в размер на 25,048 хил. лв. (31.12.2020 г.: 34,107 хил. лв.).

3.5 Ликвиден риск

Ликвидният риск се проявява при неблагоприятните ситуации, в които Дружеството не успява да погаси задълженията си, когато те станат дължими.

Управлението на ликвидния риск на Дружеството включва събирането на вземания, когато са дължими, контролиране разходването на парични средства и осигуряването на достатъчен оборотен капитал основно чрез поддържане на разрешени кредитни линии, предоговаряне на условията за погасяване на кредити и увеличаване на капитала, когато е необходимо.

Към 31 декември, падежната структура на финансовите пасиви на Дружеството, на база на договорените недисконтирани плащания, е представена по-долу:

	По-малко от 1 година	Между 1 и 2 години	Между 2 и 5 години	Над 5 години	Общо
Към 31 декември 2021 г.					
Заеми (пояснение 13, 29)	5,711	6,873	23,508	56,568	92,600
Търговски и други задължения (пояснение 11, 29)	3,531	-	-	-	3,531
Към 31 декември 2020 г.					
Заеми (пояснение 13, 29)	6,104	4,353	17,551	82,808	110,816
Търговски и други задължения (пояснение 11, 29)	3,890	-	-	-	3,890

4. Управление на капитала

Целите на Дружеството при управление на капитала са да запазят способността му да продължи като действащо предприятие, да осигури възвръщаемост за акционерите и поддържане на оптимална капиталова структура, за да се намали цената на капитала.

За да поддържа или изменя капиталовата структура, Дружеството може да коригира сумата на изплатените дивиденти на акционерите, да продаде активи или увеличи или намали капитала след одобрение от акционерите. Съгласно договорите за кредит, които е сключило с Юробанк България, Дружеството се е задължило да подържа коефициента дълг към собствен капитал под 2 (извън други наложени финансови задължения).

Дружеството контролира капитала на база на коефициент на задлъжнялост. Този коефициент се изчислява като нетния дълг се раздели на общия капитал. Нетният дълг се изчислява като от „текущи и нетекущи заеми” се приспаднат паричните средства. Общият капитал се изчислява като „собствения капитал”, както е показан в баланса, се събере с нетния дълг.

През 2021 г. Дружеството е повишило коефициента си на задлъжнялост спрямо този от 2020 г. Нивото на задлъжнялост към 31 декември 2021 г. и 2020 г. е както следва:

	2021	2020
Общо заеми (пояснение 13, 29)	78,089	84,705
Намалени с парични средства (пояснение 10)	188	23
Нетен дълг	78,277	84,682
Общо собствен капитал	61,644	63,667
Собствен капитал плюс нетен дълг	139,921	148,349
Коефициент на задлъжнялост	**44,06%**	**42,92%**

5. Имоти, машини и съоръжения

2021 г.	**Земи и сгради**	**Машини, съоръжения и инвентар**	**Транс-портни средства**	**Разходи за придобиване и аванси**	**Общо**
Балансова стойност в началото на периода	**48,516**	**1,825**	**-**	**8,168**	**58,509**
Придобити	-	-	-	784	784
Прехвърлени	192	20	-	(212)	-
Отписани	-	(127)	-	-	(127)
Намаление на отчетна стойност при преоценка	(425)	-	-	-	(425)
Преоценка	1,095	-	-	-	1,095
Отписана натрупана амортизация	425	127	-	-	552
Разход за амортизация	(425)	(439)	-	-	(864)
Балансова стойност в края на периода	**49,378**	**1,406**	**-**	**8,740**	**59,524**
Към 31 декември 2021 г.					
Отчетна стойност	49,378	18,488	103	8,740	76,709
Натрупана амортизация	-	(17,082)	(103)	-	(17,185)
Балансова стойност 31 декември 2021 г.	**49,378**	**1,406**	**-**	**8,740**	**59,524**

2020 г.	**Земи и сгради**	**Машини, съоръжения и инвентар**	**Транс-портни средства**	**Разходи за придобиване и аванси**	**Общо**
Балансова стойност в началото на периода	**50,027**	**1,787**	**1**	**6,868**	**58,683**
Придобити	-	-	-	1,979	1,979
Прехвърлени	242	437	-	(679)	-
Отписани	-	(41)	-	-	(41)
Намаление на отчетна стойност при преоценка	(1,225)	-	-	-	(1,225)
Преоценка	(528)	-	-	-	(528)
Отписана натрупана амортизация	-	41	-	-	41
Намаление на натрупана амортизация при преоценка	1,225	-	-	-	1,225
Разход за амортизация	(1,225)	(399)	(1)	-	(1,625)
Балансова стойност в края на периода	**48,516**	**1,825**	**0**	**8,168**	**58,509**
Към 31 декември 2020 г.					
Отчетна стойност	48,516	18,636	103	8,168	75,423
Натрупана амортизация	-	(16,811)	(103)	-	(16,914)
	48,516	**1,825**	**0**	**8,168**	**58,509**

Земите и сградите са заложени като обезпечения по банковите заеми на Дружеството (пояснение 13).

Към 31.12.2020 г. и 31.12.2021 г. земята и сградата са преоценени от независим оценител, съгласно изискванията на МСС 16.

Ако земите и сградите се водеха по историческа цена, тяхната стойност щеше да бъде отразена по следния начин:

	2021	2020
Отчетна стойност	17,224	17,032
Натрупана амортизация	(8,276)	(7,595)
Балансова стойност	**8,948**	**9,437**

Всички разходи за амортизация са включени в отчета за всеобхватния доход на ред „Разходи за амортизация”. Към 31 декември 2020 г. Дружеството има договорни задължения за закупуване на имоти, машини и съоръжения в размер на 271 хил. лв. във връзка с мащабния реновационен процес в хотела, а към 31.12.2021 г. тези поети договорни задължения са намалели до 27 хил. лв.

Оповестявания на оценяването на справедлива стойност

Оповестяванията на йерархията на справедлива стойност за преоценените имоти са представени в пояснение 30. Те представляват хотел в град София. Въз основа на вида, специфичните характеристики и риска на този имот, ръководството е преценило, че те представляват един клас активи по смисъла на МСФО 13.

Оценката на справедливата стойност е направена на база на метода на сравнителните продажби, като пазарната цена е коригирана за специфичните характеристики, местоположение или състояние на имотите, и на метода на дисконтираните чисти парични потоци. При оценката са използвани съществени ненаблюдавани данни като процент на заетост на стая, средна цена на хотелска стая, дисконтов фактор и други.

Значителни ненаблюдавани входящи данни	**2021**	**2020**
Средна справедлива стойност на стая в хил. лв.	240	237
Норма на дисконтиране	9.59%	10.07%
Ръст	2%	2%

Значителни увеличения (намаления) в цената на стая (като изолирани промени) биха довели до съществено по-висока (ниска) справедлива стойност на актива.

Към 31.12.2021 г. няма настъпили събития, които биха повлияли върху справедливата стойност, но са възникнали некоригиращи събития през 2022 г., описани в пояснение 31, които в бъдеще биха могли да окажат влияние на преценките и допусканията, свързани с определянето на справедливата стойност.

6. Инвестиционни имоти

Дружеството отчита като инвестиционни имоти три магазина в гр. София, които се държат за получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала.

Инвестиционните имоти на Дружеството се отчитат по модела на справедливата стойност. Оценката на справедливата стойност на магазините е направена от независим оценител на база на метода на сравнителните продажби, като пазарната цена е коригирана за специфичните характеристики, местоположение или състояние на магазините, и на приходния метод. Промените в балансовите стойности, представени в баланса, могат да бъдат обобщени, както следва:

	Инвестиционни имоти
Балансова стойност към 1 януари 2020 г.	**1,018**
Загуба от промяна на справедливата стойност	(5)
Балансова стойност към 31 декември 2020 г.	**1,013**
Балансова стойност към 1 януари 2021 г.	**1,013**
Печалба от промяна на справедливата стойност	9
Балансова стойност към 31 декември 2021 г.	**1,022**

Инвестиционните имоти не са заложени като обезпечение по заеми към 31.12.2021, но такъв ангажимент е поет от Дружеството, съгласно подписани анекси към договорите за заем с Юробанк България АД, подробно описани в пояснение 13 и касаещи предоговаряне на сроковете на заемите и възползване от страна на Дружеството на т. нар. банков мораториум, въведен през 2020 г. в резултат на пандемията от коронавирус Covid-19 и позволяващ на дружествата да отсрочват лихвени и главнични плащания за период до 6 месеца (пояснение 13). Всички инвестиционни имоти са отдавани под наем по договори за оперативен лизинг.

Приходите от наеми за 2021 г., възлизащи на 144 хил. лв. (2020 г.: 151 хил. лв.), са включени в отчета за всеобхватния доход на ред „Приходи”. Не са признавани условни наеми.

Бъдещите минимални лизингови постъпления от наеми са представени, както следва:

	Минимални лизингови постъпления		
	До 1 година	**От 1 до 5 години**	**Общо**
Към 31 декември 2021 г.	45	122	167
Към 31 декември 2020 г.	64	122	186

Върху бъдещите вземания от наеми от инвестиционните имоти е учреден залог в полза на Юробанк България АД, като обезпечение по договорите за заеми.

7. Инвестиция в дъщерно предприятие

Дружеството е едноличен собственик на „Метропол Палас” д.о.о., Белград, Сърбия. Основната дейност на дъщерното дружество е свързана с хотел „Метропол” в гр. Белград, Сърбия.

	2021	2020
Инвестиция в „Метропол Палас” д.о.о.	61,753	61,753

Дъщерното дружество е отразено във финансовия отчет на Дружеството по метода на себестойността. През 2021 г. и 2020 г. София хотел Балкана АД не е получило дивиденти.

Дружеството е извършило преглед за обезценка на инвестицията в дъщерно предприятие към 31.12.2021 г., защото дейността на „Метропол Палас” д.о.о. е съсредоточена в сектор туризъм, който пострада съществено от мерките на правителствата предприети в резултат на продължаващата пандемия от коронавирус Ковид-19.

В резултат на оценката на справедливата стойност на хотел „Метропол” в гр. Белград, Сърбия, извършена от независим външен лицензиран оценител, ръководството е направило заключение, че балансовата стойност на инвестицията не надвишава нейната възстановима стойност и в резултат на това не е било необходимо признаване на загуба от обезценка в индивидуалния финансов отчет. Дружеството е заложило 100% от дяловете си в дъщерното дружество като обезпечение по договори за заем получени от дъщерното дружество (пояснения 13 и 28).

8. Материални запаси

	2021	2020
Хотелски инвентар	178	158
Материали	22	32
Стоки	26	26
	226	**216**

Материалните запаси към 31 декември 2021 г. и 2020 г. не са обезценявани и не са предоставяни като обезпечение на задължения.

9. Търговски и други вземания

	2021	2020
Търговски вземания, брутна сума	605	476
Очаквани кредитни загуби от обезценка на търговски вземания	(30)	(132)
Търговски вземания, нетна сума	**575**	**344**
Вземания от служители	13	18
Други	28	3
Финансови активи	**616**	**365**
Данъчни вземания	166	186
Вземания от финансиране	101	112

Разходи за бъдещи периоди	63	84
Нефинансови активи	**330**	**382**
Търговски и други вземания	**946**	**747**

Справедливата стойност на текущите вземания доближава техните балансови стойности, тъй като всички вземания са дължими в рамките на 12 месеца от датата на баланса.
Търговските вземания не са лихвоносни и обикновено са с срок на плащане от 60 до 90 дни. Разходите за бъдещи периоди, отразени в баланса за годината, представляват регулярни разходи по текущи предплащания по договори с доставчици на услуги.

Възрастовият анализ на търговските вземания е както следва:

	2021	**2020**
Непросрочени	338	89
Просрочени над 150 дни	237	255
	575	**344**

Към 31 декември 2021 г. търговски вземания в размер на 237 хил. лв. (2020 г.: 255 хил. лв.) са просрочени над 150 дни. Те са предимно от туристически агенции, с които Дружеството е в дългогодишни бизнес отношения. Търговските вземания са прегледани за събираемост и индивидуално с оглед на минимизиране на възможността да възникнат неблагоприятни финансови последици в случай на непълна събираемост в резултат на пандемията от коронавирус Covid-19. Дружеството е изключително активно при прилагане на мерки за събиране на съществуващите вземания и следи нововъзникналите разчети достатъчно често и предпазливо, така че да се намали кредитният риск до приемливо ниво в условията на несигурност за туризма и туроператорите.

Промените в натрупаната обезценка на търговски вземания са както следва:

	2021	**2020**
Към 1 януари	132	298
Възстановена	(94)	(94)
Отписани вземания	(8)	(72)
Към 31 декември	**30**	**132**

10. Парични средства

	2021	**2020**
Пари в брой:	*17*	*13*
- в лева	12	10
- в евро	5	3
Пари по банкови сметки:	*171*	*10*
- в лева	102	8
- в евро	68	1
- в щатски долари	1	1
	188	**23**

Паричните средства в банкови сметки се олихвяват с плаващи лихвени проценти, базирани на дневните лихвени проценти по банкови депозити. Дружеството няма блокирани парични средства по банкови сметки към 31 декември 2021 г.

11. Търговски и други задължения

	2021	2020
Задължения към доставчици	2,993	3,529
Други задължения	11	11
Финансови пасиви	**3,004**	**3,540**
Аванси от клиенти	295	189
Задължения към персонала	1	109
Задължения за данъци	114	90
Социални осигуровки	58	41
Начисления за неизползвани отпуски	58	30
Нефинансови пасиви	**526**	**459**
Търговски и други задължения	**3,530**	**3,999**

Нетната балансова стойност на текущите търговски и други задължения се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.
Условията на посочените по-горе задължения са както следва:
- Търговските задължения не са лихвоносни и обичайно се уреждат в 30-90 дневен срок;
- Другите задължения не са лихвоносни и обичайно се уреждат в 30-дневен срок.

12. Задължения за доходи при пенсиониране

Общата сума на разходите по планове с дефинирани доходи на Дружеството, призната в печалбата или загубата, може да бъде представена, както следва:

	2021	2020
Разходи за текущ стаж	(17)	(17)
Разходи за доходи на персонала при пенсиониране, признати в печалбата или загубата за периода	**(17)**	**(17)**

Общата сума на разходите по планове с дефинирани доходи на Дружеството, призната в другия всеобхватен доход, може да бъде представена, както следва:

	2021	2020
Актюерски загуби от промени във финансовите предположения	(1)	(3)
Актюерски печалби от опит	8	(7)
Общо приходи/(разходи), признати в другия всеобхватен доход	**7**	**(10)**

Промените в настоящата стойност на задължението за доходи на персонала при пенсиониране са както следва:

	2021	2020
Задължения за изплащане на доходи на персонала при пенсиониране към 1 януари	162	135
Разходи за лихви	1	-
Разходи за текущ стаж	17	17
Изплатени доходи на персонала	(14)	-
Актюерски (печалби)/ загуби	(7)	10
Задължения за изплащане на доходи на персонала при пенсиониране към 31 декември	**159**	**162**

Средната срочност на пенсионното задължение към 31 декември 2021 г. е приблизително 24 години (2020 г.: 24 години).

Основните използвани атюерски предположения са, както следва:

	2021	2020
Дисконтов процент	0.20%	0.34%
Бъдещи увеличения на заплати	4%	4%

Ръководството на Дружеството е направило тези предположения с помощта на независим актюерски оценител. Тези допускания са използвани при определянето на размера на задълженията за изплащане на дефинирани доходи за отчетните периоди и се считат за възможно най-добрата преценка на ръководството.

Значимите актюерски предположения при определянето на задълженията по планове с дефинирани доходи са свързани с дисконтовия процент, очаквания процент на увеличение на заплатите, процент за текучество на персонала и очакваната продължителност на живота. Следващата таблица представя анализ на чувствителността и обобщава ефектите от промените в тези актюерски предположения върху задълженията по планове с дефинирани доходи към 31 декември 2021 г.:

Промени в значими актюерски предположения

Дисконтов процент	**Намаление с 0.5%**	**Увеличение с 0.5%**
Увеличение/(намаление) на задълженията по планове с дефинирани доходи	5	(5)
Процент на увеличение на заплатите	**Намаление с 1%**	**Увеличение с 1%**
Увеличение/(намаление) на задълженията по планове с дефинирани доходи	(7)	7
Очаквана продължителност на живота	**Намаление с**	**Увеличение с**

	10%	**10%**
Увеличение/(намаление) на задълженията по планове с дефинирани доходи	(6)	5

Анализът на чувствителността е базиран на промяна в само едно от предположенията. Той може да се различава от действителната промяна в задълженията за дефинирани доходи, тъй като промените в предположенията често са свързани помежду си.

13. Банкови заеми

	2021	**2020**
Нетекущи		
- Банкови заеми – главница	71,880	64,768
Текущи		
- Банкови заеми – главница	2,465	-
- Банкови заеми - лихва	24	1,085
	2,489	**1,085**
Общо банкови заеми	**74,369**	**65,853**

Всички заеми са деноминирани в евро и са договорени с плаващи лихвени проценти (Euribor или Libor плюс надбавка). Среднопретегленият лихвен процент дължим от Дружеството за годината, приключваща на 31 декември 2021 г. е 3.25% (2020 г.: 3.25%).

За 2021 г.

Банка	Дата на подписване на договора	Сума по договор в хил. евро	Задължение в хил. евро	Задължение в хил. лв.	Лихвен процент	Падеж
Нетекущи заеми						
Юробанк България (1)	септември 2006	28,770	26,035	50,920	3-месечен Euribor + надбавка	декември 2029 г.
Юробанк България (2)	юли 2005	1,090	968	1,893	3-месечен Euribor + надбавка	декември 2029 г.
Юробанк България (3)	септември 2005	2,030	1,798	3,516	3-месечен Euribor + надбавка	декември 2029 г.
Юробанк България (4)	юни 2014	1,250	1,115	2,181	3-месечен Euribor + надбавка	декември 2029 г.
Юробанк България (5,6)	ноември 2006 и август 2007	3,912	1,996	3,904	3-месечен Euribor + надбавка	януари 2025 г.
Юробанк Кипър (7)	август 2021	7,200	4,840	9,466	3-месечен Euribor + надбавка	декември 2029 г.
		44,252	**36,752**	**71,880**		

За 2020 г.

Банка	**Дата на подписване на договора**	**Сума по договор в хил. евро**	**Задължение в хил. евро**	**Задължение в хил. лв.**	**Лихвен процент**	**Падеж**
Нетекущи заеми						
Юробанк България (1)	септември 2006	28,770	25,885	50,626	3-месечен Euribor + надбавка	декември 2028 г.
Юробанк България (2)	юли 2005	1,090	970	1,897	3-месечен Euribor + надбавка	декември 2028 г.
Юробанк България (3)	септември 2005	2,030	1,755	3,432	3-месечен Euribor + надбавка	декември 2028 г.
Юробанк България (4)	юни 2014	1,250	1,080	2,112	3-месечен Euribor + надбавка	декември 2028 г.
Юробанк България (5,6)	ноември 2006 и август 2007	3,912	1,959	3,830	3-месечен Euribor + надбавка	януари 2022 г.
		37,052	**31,649**	**61,897**		

За 2021 г.

Банка	Дата на подписване на договора	Сума по договор в хил. евро	Задължение в хил. евро	Задължение в хил. лв.	Лихвен процент	Падеж
Текущи заеми						
Юробанк България (1)	септември 2006	28,770	1,058	2,069	3-месечен Euribor + надбавка	декември 2029 г.
Юробанк България (4)	юни 2014	1,250	41	80	3-месечен Euribor + надбавка	декември 2029 г.
Юробанк България (2)	юли 2005	1,090	40	78	3-месечен Euribor + надбавка	декември 2029 г.
Юробанк България (3)	септември 2005	2,030	70	137	3-месечен Euribor + надбавка	декември 2029 г.
Юробанк България (5,6)	ноември 2006 и август 2007	3,912	4		3-месечен Euribor + надбавка	януари 2025 г.
Юробанк Кипър (7)	август 2021	7,200	60	117	3-месечен Euribor + надбавка	декември 2029 г.
		44,252	**1,273**	**2,489**		

		За 2020 г.				
Банка	Дата на подписване на договора	Сума по договор в хил. евро	Задължение в хил. евро	Задължение в хил. лв.	Лихвен процент	Падеж
Текущи заеми						
Юробанк България (1)	септември 2006	28,770	463	905	3-месечен Euribor + надбавка	декември 2029 г.
Юробанк България (4)	юни 2014	1,250	19	37	3-месечен Euribor + надбавка	декември 2029 г.
Юробанк България (2)	юли 2005	1,090	16	31	3-месечен Euribor + надбавка	декември 2029 г.
Юробанк България (3)	септември 2005	2,030	29	58	3-месечен Euribor + надбавка	декември 2029 г.
Юробанк България (5,6)	ноември 2006 и август 2007	3,912	28	54	3-месечен Euribor + надбавка	януари 2022 г.
		37,052	**555**	**1,085**		

	Балансова стойност		**Справедлива стойност**	
	31.12.2021 г.	**31.12.2020 г.**	**31.12.2021 г.**	**31.12.2020 г.**
Нетекущи заеми	71,880	64,768	71,880	64,768
Текущи заеми	2,489	1,085	2,489	1,085

Заем №1

През 2006 г. Дружеството подписва договор за заем, отпуснат от Юробанк Прайвит Банк Люксембург АД в размер на 28,770 хил. евро за закупуването на сградата на хотел „Метропол Палас“ в сръбската столица Белград, който на 27.03.2015 г. е прехвърлен на Юробанк България АД.

Във връзка с ковид обстановката в страната, през месец юни 2020 г. Дружеството подписа анекс с банката за незаплащане на лихвите по заема в периода 29.06.2020 – 30.11.2020 г. и тяхното последващо погасяване на 12 равни месечни погасителни вноски, започвайки от 29.12.2020 г. На 28.12.2020 г. се подписа нов анекс, съгласно който се предвижда главницата да се изплаща на тримесечни вноски до падежа по заема, както следва:
2022 г. – 4 вноски по 262,500 евро;
2023 г. до 2029 г. – по 4 вноски по 450,000 евро за всяка от годините;
31.12.2029 г. – една последна вноска в размер на 13,435,000 евро

По силата на същия анекс, Дружеството е поело ангажимент за учредяване на нови обезпечения в полза на банката, а именно:

- Ипотека върху инвестиционните имоти;
- Залог върху предприятието;
- Залог върху дяловете на „Метропол палас“ д.о.о.

Със същия анекс се удължава срокът на договора за заем до края на декември 2029 г.
Към 31.12.2021 г. задълженията за лихви по този договор са 13 хил. лв. (31.12.2020 г.: 905 хил. лв), а задълженията по главницата е в размер на 52 974 хил. лв. (31.12.2020 г.: 52 974 хил. лв.)

Заеми №2 и №3

Другите два инвестиционни кредита, отпуснати от Юробанк България, с общ размер към 31.12.2021 г. около 5,623 хил. лв. (около 2,875 хил. евро), са предоговорени също през 2020 г. Във връзка с ковид обстановката в страната, през месец юни 2020 г. Дружеството подписа анекси с банката за незаплащане на лихвите по двата заема в периода 21.06.2020 – 21.11.2020 г. вкл. и тяхното последващо погасяване на 12 равни месечни погасителни вноски, започвайки от 21.12.2020 г.
С последващи анекси от 28.12.2020 г. пък се удължават сроковете на двата договора за заем, а именно до края на декември 2029 год.. По силата на същите анекси, Дружеството е поело ангажимент за учредяване на нови обезпечения в полза на банката, а именно:

- Ипотека върху инвестиционните имоти;
- Залог върху предприятието;
- Залог върху дяловете на „Метропол палас“ д.о.о.

Съгласно анекса от 28.12.2020 г. към договор за заем (№3) в размер на 2,030 хил. евро, се предвижда главницата да се изплаща на тримесечни вноски до падежа по заема, както следва:
2022 г. – 4 вноски по 17,500 евро;
2023 г. до 2029 г. – по 4 вноски по 36,850 евро за всяка от годините;
31.12.2029 г. – една последна вноска в размер на 765,712.42 евро.

Съгласно анекса от 28.12.2020 г. към договор за заем (№2) в размер на 1,090 хил. евро, се предвижда главницата да се изплаща на тримесечни вноски до падежа по заема, както следва:
2022 г. – 4 вноски по 10,000 евро;
2023 г. до 2029 г. – по 4 вноски по 16,250 евро за всяка от годините;
31.12.2029 г. – една последна вноска в размер на 512,733.80 евро.
Към 31.12.2021 г. задълженията по главница са в общ размер на 5,623 хил. лв. (№2 – 1,971 хил. лв. и №3 – 3,652 хил. лв.)

Заем №4

На 24.06.2014 г. Дружеството е сключило договор за кредит с Юробанк Прайвит Банк Люксембург в размер на 1,578 хил. евро с цел рефинансиране на задължение за лихви по договор за заем със същата банка, сключен на 05.09.2006 г. в размер на 28,770 хил. евро., който на 27.03.2015 г. е прехвърлен на Юробанк България АД.

Във връзка с ковид обстановката в страната, през месец юни 2020 г. Дружеството подписа анекс с банката за незаплащане на лихвите по заема в периода 21.06.2020 – 21.11.2020 г. вкл. и тяхното последващо погасяване на 12 равни месечни погасителни вноски, започвайки от 21.12.2020 г.

На 28.12.2020 г. се подписа нов анекс, съгласно който се предвижда главницата да се изплаща на тримесечни вноски до падежа по заема, както следва:
2022 г. – 4 вноски по 10,000 евро;
2023 г. до 2029 г. – по 4 вноски по 20,000 евро за всяка от годините;
31.12.2029 г. – една последна вноска в размер на 554,990 евро
По силата на същия анекс, Дружеството е поело ангажимент за учредяване на нови обезпечения в полза на банката, а именно:

- Ипотека върху инвестиционните имоти;
- Ипотека върху сградата на хотела;
- Залог върху предприятието;
- Залог върху дяловете на „Метропол палас“ д.о.о.

Със същия анекс се удължава срокът на договора за заем до края на декември 2029 г.

Към 31.12.2021 г. дължимата сума по главницата на заема възлиза на 2,259 хил. лв. или 1,155 хил. евро (31.12.2020 г.: 2,259 хил. лв. или 1,155 хил. евро), а дължимата лихва е в размер на 1 хил. лв. (31.12.2020 г.: 37 хил. лв.)

Заеми №5 и №6

На Дружеството са отпуснати две кредитни линии (овърдрафт), които са усвоени към 31.12.2020 г. в почти пълен размер от 3,905 хил. лв. (2020 г.: 3,912 хил. лв.). Те са с лихвен процент тримесечния Euribor плюс надбавка и с падеж до 01.01.2025 г. Във връзка с ковид обстановката в страната, през месец юни 2020 г. Дружеството подписа анекси с банката за незаплащане на лихвите по кредитните линии в периода 21.06.2020 – 21.11.2020 г. вкл. и тяхното последващо погасяване на 6 равни месечни погасителни вноски, започвайки от 21.12.2020 г.

Към 31 декември 2021 г. банковите заеми (овърдрафт) са обезпечени чрез ипотека на земята и сградата на хотела на Дружеството (пояснение 5).

Заем №7

На 26.08.2021 г. Дружеството е сключило договор за кредит с Юробанк Кипър в размер до 7,200 хил. евро, на два транша – А) 4,700 хил. евро и Б) до 2,500 хил. евро. Транш А се отпуска с цел частично погасяване на задължение по кредита на Дружеството получен от Бандола Пропъртис Лтд., сключен на 12.04.2012 г. в първоначален размер от 7,100 хил. евро., който на 27.04.2021 г. е прехвърлен с договор за цесия на Потамиро Лимитид. А транш Б се отпуска за нуждите на Дружеството от оборотен капитал.

Главницата по договора се изплаща на 16 шестмесечни вноски до падежа по заема, както за 2022 г. се дължат 2 вноски по 30,000 евро, а от 2023 г. до 2029 г. всяка година се плащат по 2 вноски с

различна стойност, като на датата на падежа на 31.12.2029 г. се дължи една последна вноска с по-голям размер от 1,960,735 евро;
По силата на този договор, Дружеството е поело ангажимент за учредяване на обезпечения в полза на банката, а именно:

- Ипотека върху сградата на хотела;
- Ипотека върху инвестиционните имоти;
- Залог върху предприятието;
- Залог върху дяловете на „Метропол палас“ д.о.о.
- Залог върху вземанията от наемателите;
- Залог върху вземания от вътрешно-групови заеми, отпуснати от Дружеството на Метропол Палас д.о.о.;

В договорите за кредит от Юробанк България АД има клауза със специфични финансови условия, на които Дружеството се е ангажирало да отговаря. Към 31 декември 2019 г. Дружеството е в нарушение на едно от тях, но е получило писмено съгласие от заемодателя (банката), допускащо неизпълнение на условията, по които то е в нарушение до 31 март 2021 г. В резултат на това, през 2019 г. заемите не са рекласифицирани в краткосрочни. Към 31.12.2021 г. обаче тези клаузи със специфични финансови условия са отложени до края на 2022 г. по силата на подписани анекси към заемите с банката от дата 28.12.2020 г.

14. Отсрочени данъчни активи и пасиви

Отсрочени данъчни активи / (пасиви) 2021 г.	**1 януари 2021 г.**	**Признати в другия всеобхватен доход**	**Признати в печалбата или загубата**	**31 декември 2021 г.**
Нетекущи активи				
Имоти, машини и съоръжения	(3,925)	(110)	(59)	(4,094)
Инвестиционни имоти	(72)	-	(3)	(75)
Текущи активи				
Търговски и други вземания	101	-	(14)	87
Нетекущи пасиви				
Пенсионни и други задължения към персонала	17	-	-	17
Текущи пасиви				
Провизии за отпуски на персонала	3	-	3	6
Нетно отсрочени данъчни пасиви, в т.ч.	**(3,876)**	**(110)**	**(73)**	**(4,059)**
Отсрочени данъчни активи	**121**			**110**
Отсрочени данъчни пасиви	**(3,997)**			**(4,169)**

Отсрочени данъчни активи / (пасиви) 2020 г.	**1 януари 2020 г.**	**Признати в другия всеобхватен доход**	**Признати в печалбата или загубата**	**31 декември 2020 г.**
Нетекущи активи				
Имоти, машини и съоръжения	(4,020)	53	42	(3,925)
Инвестиционни имоти	(71)	-	(1)	(72)
Текущи активи				
Търговски и други вземания	107	-	(6)	101
Нетекущи пасиви				
Пенсионни и други задължения към персонала	14	-	3	17
Текущи пасиви				
Провизии за отпуски на персонала	8	-	(5)	3
Нетно отсрочени данъчни пасиви, в т.ч.	**(3,962)**	**53**	**33**	**(3,876)**
Отсрочени данъчни активи	**129**			**121**
Отсрочени данъчни пасиви	**(4,091)**			**(3,997)**

Дружеството има данъчна загуба за пренасяне, която е възникнала през 2020 г. и 2021 г. и може да се приспада през следващите 5 години. Във връзка с нея Дружеството не е отчело отсрочен данъчен актив в размер на 663 хил. лв.

15. Акционерен капитал

	Брой издадени и напълно платени акции	**хил. лв.**
Към 31 декември 2020 г.	5,263,896	5,264
Към 31 декември 2021 г.	5,263,896	5,264

Към края на 2021 г. капиталът на Дружеството възлиза на 5,264 хил. лв. и представлява 5,263,896 броя поименни безналични обикновени акции с номинал 1 (един) лев всяка.
Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството.

Към 31.12.2021 г. основните акционери са както следва:

	31 декември 2021 г.		**31 декември 2020 г.**	
	Брой акции	**%**	**Брой акции**	**%**
„Потамиро Лимитид“, Кипър	4,605,776	87.50%	4,605,459	87.49%
„Кокари Лимитид”, Кипър	623,815	11.85%	623,815	11.85%
Други миноритарни акционери	34,295	0.65%	34,622	0.66%
	5,263,896	**100.00%**	**5,263,896**	**100.00%**

16. Резерви

	Преоценъчен резерв	Премиен резерв	Други резерви	
			Законов резерв	Други
Към 1 януари 2020 г.	**39,571**	**12,442**	**48**	**4,569**
Преоценка на земя и сгради (пояснение 5)	(528)	-	-	-
Ефект от отсрочени данъци	53	-	-	-
Към 31 декември 2020 г.	**39,096**	**12,442**	**48**	**4,569**
Преоценка на земя и сгради (пояснение 5)	1,095	-	-	-
Ефект от отсрочени данъци	(110)	-	-	-
Към 31 декември 2021 г.	**40,081**	**12,442**	**48**	**4,569**

Премийният резерв на стойност 12,442 хил. лв. е възникнал в резултат на увеличението в капитала през 2011 г. чрез публично предлагане на акции.

Промените отразени в преоценъчния резерв през 2020 г. и 2021 г. са във връзка с направена преоценката на сградата и земята към края на всяка съответна година.

Другите резерви представляват неразпределена печалба за 2004-2006 г., прехвърлена в други резерви по Решение на общото събрание на акционерите на Дружеството. Законовите резерви са резервите, формирани по реда на Търговския закон.

17. Приходи

	2021	2020
Приходи от нощувки	3,796	2,384
Приходи от хранене	1,607	1,132
Приходи от наеми	1,054	1,192
Други приходи	280	234
	6,737	**4,942**

Другите приходи включват постъпления основно от наем на банкетни зали, платена телевизия и други услуги, придружаващи дейността като бизнес център, пране и гладене.

Подобно и на останалите градски хотели в столицата пандемията от Covid-19 доведе до спад от близо 70% в приходите през 2020 г. спрямо 2019 г. вследствие на ограниченията в международните индивидуални и организирани пътувания, забраната за събития, затварянето на ресторанти, спа, казино. Тези ограничения се задържат и през 2021 г., но са затихващи. Хотелът продължава и през 2021 г. да прилага стратегия за запазване на базова заетост, при спад на средната цена и с фокус към привличане на индивидуални гости от страната и съседни държави. Наблюдава се увеличение в приходите през 2021 г. спрямо сравнителната 2020 г., която остава най-сериозно засегната от началото на пандемията през м. март 2020 г. Това е свързано с отпадането на някои от рестрикциите през 2021 г. и желанието на хората да пътуват отново

свободно. Към края на 2021 г. все още липсват високобюджетни конференции, правителствени събития и корпоративни групи и гости, които реализират висок приход за хотела до 2019 г.

18. Други приходи

	2021	2020
Реинтеграция на разходи за обезценка на вземания	94	94
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	9	-
Отписани задължения	3	75
Други	120	-
	226	**169**

19. Разходи за материали

	2021	2020
Материали	(451)	(365)
Ремонти	(186)	(126)
	(637)	**(491)**

20. Разходи за външни услуги

	2021	2020
Договор за управление и технически услуги (пояснение 29)	(1,023)	(741)
Електричество, вода, отопление	(726)	(451)
Местни данъци и такси	(469)	(473)
Комисионни на туристически агенции и кредитни къщи	(309)	(239)
Франчайзингов договор със Старууд	(200)	(126)
Юридически услуги	(180)	(271)
Транспорт на гости	(102)	(15)
Реклама	(98)	(72)
Наем на оборудване за провеждане на мероприятия	(88)	(64)
Наем на обслужващ персонал	(81)	(25)
Застраховки	(57)	(53)
Разходи за почистване и пране	(48)	(134)
Охрана	(44)	(35)
Декорация и музикални програми	(31)	(23)
Комуникационни услуги	(24)	(29)
Абонаменти	(23)	(29)
Други	(339)	(366)
	(3,842)	**(3,146)**

Пандемията от коронавирус доведе до спад на приходите от хотелска дейност в сравнение с предпандемичната 2019 г., който спад беше частично компенсиран от спада на разходите за

материали и разходите за външни услуги, заради периодите, в които хотелът работеше с капацитет под обичайния.

Възнаграждението за независим финансов одит за 2021 г. е в размер на 29 хил. лв. През годината не са предоставяни данъчни консултации или други услуги, несвързани с одита.

21. Разходи за персонала

	2021	2020
Разходи за заплати	(1,821)	(1,783)
Разходи за социално осигуряване	(312)	(286)
Доходи на персонала при пенсиониране (пояснение 12)	(18)	(17)
	(2,151)	**(2,086)**

22. Други разходи

	2021	2020
Себестойност на продадени стоки	(58)	(37)
Командировки	(56)	(38)
Банкови такси	(16)	(18)
Представителни разходи	(9)	(4)
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	-	(5)
Други	(465)	(237)
	(604)	**(339)**

23. Финансови приходи и разходи

	2021	2020
Разходи за лихви по получени заеми, отчитани по амортизирана стойност:	(3,209)	(3,138)
Финансови разходи от валутно-курсови разлики	(61)	(26)
Финансови разходи	**(3,270)**	**(3,164)**
Приходи от лихви по предоставени заеми, отчитани по амортизирана стойност:	376	441
Финансови приходи от валутно-курсови разлики	3	35
Финансови приходи	**379**	**476**

24. Разход за данък върху доходите

Данъкът върху финансовия резултат на Дружеството преди облагане с данъци се различава от теоретичната сума, която би се получила при прилагането на приложимата данъчна ставка, както следва:

	2021	2020
Загуба преди данъци	(2,981)	(4,723)
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данък	**-**	**-**
Данъчен ефект от:		
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	(168)	(228)
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	147	141
Текущ разход за данък върху доходите	**-**	**-**
Разход за отсрочени данъци (пояснение 14)	(73)	33
Разходи за данъци върху дохода	**(73)**	**33**
Разход за отсрочени данъци, признат в другия всеобхватен доход (пояснение 14)	(110)	53

Данъчните служби могат по всяко време да проверят отчетите и регистрите в рамките на петте последователни години, считано от 1 януари на годината, следваща годината, през която е следвало да се плати данъчното задължение, и да наложат допълнителни данъчни задължения или глоби. На ръководството на Дружеството не са известни други обстоятелства, които биха могли да доведат до възникване на други съществени задължения в тази област.

25. Доход на акция и дивиденти

25.1 Доход на акция

Основната загуба/ доход на акция се изчислява, като за числител е използвана нетната загуба /печалба, подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството. Средно претегленият брой акции, използван за изчисляването на дохода на акция, както и нетната загуба /печалба, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции, са представени, както следва:

	2021	2020
Загуба , подлежаща на разпределение (в лв.)	(3,054,000)	(4,690,000)
Средно претеглен брой акции	5,263,896	5,263,896
Загуба на акция (в лв. за акция)	**(0.580)**	**(0.891)**

25.2 Дивиденти

На годишното Общо събрание на акционерите през август 2021 г. и през септември 2020 г. бе прието да не се разпределят дивиденти.

26. Паричен поток от оперативна дейност

	2021	2020
Печалба за периода преди данъци	**(2,981)**	**(4,721)**
Корекции за:		
Амортизации (пояснение 5)	878	1,654
Разходи за лихви (пояснение 23)	3,209	3,138
Приходи от лихви (пояснение 23)	(379)	(476)
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти (пояснение 18)	(9)	5
Други	(1,269)	(680)
Промени в оборотния капитал:		
– Материални запаси	(10)	58
– Търговски и други вземания	(199)	533
– Търговски и други задължения	(468)	(545)
Парични потоци от оперативна дейност	**(1,229)**	**(1,034)**

27. Равнение на задълженията, произтичащи от финансова дейност с паричните потоци от финансова дейност

Промените в задълженията на Дружеството, произтичащи от финансова дейност, могат да бъдат класифицирани, както следва:

	Дългосрочни банкови заеми	Дългосрочни заеми от свързани лица	Краткосрочни банкови заеми	Общо
1 януари 2020 г.	61,897	17,966	3,737	83,600
Парични потоци:				
Постъпления	-	-	3,165	3,165
Плащания	-	-	(3,994)	(3,994)
Непарични промени:	84	886	964	1,934
Прекласифициране	2,787	-	(2,787)	-
31 декември 2020 г.	**64,768**	**18,852**	**1,085**	**84,705**
1 януари 2021 г.	64,768	18,852	1,085	84,705
Парични потоци:				
Постъпления	9,584	-	2,756	12,340
Плащания	-	(16,097)	(2,787)	(18,884)
Платени лихви	-	-	(3,154)	(3,154)
Начислени лихви	-	-	2,100	2,100
Непарични промени:	(8)	-	25	17
Прекласифициране	(2,464)	-	2,464	-
31 декември 2021 г.	**71,880**	**2,755**	**2,489**	**77,124**

28. Ангажименти и условни задължения

Към 31 декември 2021 г. Дружеството е поело следните ангажименти:

- На 26.08.2021 г. Дружеството е сключило договор за кредит с Юробанк Кипър в размер до 7,200 хил. евро, които следва да се отпусне на два транша – А) 4,700 хил. евро и Б) до 2,500 хил. евро. Транш А се отпуска с цел частично погасяване на задължение по кредита на Дружеството получен от Бандола Пропъртис Лтд., сключен на 12.04.2012 г. в първоначален размер от 7,100 хил. евро., който на 27.04.2021 г. е прехвърлен с договор за цесия на Потамиро Лимитид. Транш Б се отпуска за нуждите на Дружеството от оборотен капитал.
Главницата по договора се изплаща на 16 шестмесечни вноски до падежа по заема, както за 2022 г. се дължат 2 вноски по 30,000 евро, а от 2023 г. до 2029 г. всяка година се плащат по 2 вноски с различна стойност, като на датата на падежа на 31.12.2029 г. се дължи една последна вноска с по-голям размер от 1,960,735 евро;
По силата на този договор, Дружеството е поело ангажимент за учредяване на обезпечения в полза на банката, а именно:
  - Ипотека върху сградата на хотела;
  - Ипотека върху инвестиционните имоти;
  - Залог върху предприятието;
  - Залог върху дяловете на „Метропол палас“ д.о.о.
  - Залог върху вземанията от наемателите;
  - Залог върху вземания от вътрешно-групови заеми, отпуснати от Дружеството на Метропол Палас д.о.о.;

- На 28.12.2020 г. са подписани нови анекси към договорите за заем с „Юробанк България“ АД, съгласно Дружеството е поело ангажимент за учредяване на нови обезпечения в полза на банката, а именно:
  - Ипотека върху инвестиционните имоти;
  - Ипотека върху сградата на хотела;
  - Залог върху предприятието;
  - Залог върху дяловете на „Метропол палас“ д.о.о.

- На 15.12.2016 г. Дружеството е подписало договори за залог с Юробанк България АД, с които се съгласява и нарежда на банката да блокира всички средства по сметките на Дружеството, включително и всички допълнително постъпили средства и начислените лихви по тях. Заложени са и всички настоящи и бъдещи вземания на Дружеството, произтичащи от сключени наемни договори. Заложени са и всички настоящи и бъдещи вземания на Дружеството, произтичащи от договорите за предоставени заеми на Метропол Палас д.о.о., дъщерно дружество на София Хотел Балкан АД. Блокираните средства могат да се използват от Дружеството за безпрепятственото извършване на неговата оперативна дейност при спазване на определени условия.

- На 01.10.2007 г. Дружеството е подписало договор с Юробанк Белград, Сърбия за залог на 100% от дяловете, собственост на Дружеството в капитала на „Метропол Палас” д.о.о., Белград, Сърбия, на което Дружеството е едноличен собственик на капитала, като обезпечение на договор, по силата на който Банката ще издаде банкова гаранция в полза на Ню Юръп Холдинг Б.В., Холандия, която да служи като обезпечение по договор за заем между Метропол Палас банката в Холандия, както и да предприеме всички изискващи се действия за валидното учредяване на залог на дружествени дялове.

- За обезпечаване на овърдрафтните кредити Дружеството е издало в полза на „Юробанк България” АД два записа на заповед, всеки от тях за сума от общо 1,000,000 евро (един милион), ведно с начислената върху тази сума лихва от 5%, платими на предявяване при „Юробанк България” АД, София.

- За обезпечаване на кредит в първоначален размер от 1,579 хил. евро (остатък по главница към 31.12.2019 г. – 1,180 хил. евро (31.12.2018 г. – 1,230 хил. евро), Дружеството е издало в полза на „Юробанк България” АД запис на заповед за сума на главницата, ведно с годишна лихва в размер на 1м EURIBOR и надбавка от 3,25%, платима на предявяване.

- Дружеството е сключило договори по оперативен лизинг във връзка с отдаване под наем на магазини и търговски площи, намиращи се в сградата на хотела. Мениджмънтът не счита тези лизинги за неотменяеми.

29. Оповестяване на свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват собствениците, дъщерното предприятие, ключовия управленски персонал и други свързани лица под общ контрол.

Към 31.12.2019 г. контролният пакет акции на Дружеството се държи от „Бандола Пропъртис” Лтд., Маршалски острови с 4,605,459 бр. акции или 87.49% от гласовете на Общото събрание на акционерите, но към 31.12.2020 има настъпила промяна в резултат на действията описани по-долу и контролният пакет акции на Дружеството се дължи вече от „Потамиро Лимитид“, Кипър.

На 03.09.2020 г. „Потамиро Лимитид“, дружество, надлежно учредено и вписано съгласно законите на Република Кипър, с регистрационен номер 409738 е придобило 500 (петстотин) поименни акции от капитала на „Нараджила Къмпъни“, дружество, надлежно учредено по законите на Република Либерия, под регистрационен номер: C-112948, представляващи 100 % от капитала на „Нараджила Къмпъни“. От своя страна, „Нараджила Къмпъни“ е едноличен собственик на 500 (петстотин) поименни акции от капитала на „Бандола Пропъртис Лимитид“, дружество, учредено съгласно законодателството на Република Маршалски острови, вписано в Регистъра на Дружествата на Маршалските острови под рег. № 45422, които представляват 100% от капитала на „Бандола Пропъртис Лимитид“, а „Бандола Пропъртис Лимитид“ притежава пряко общо 4 605 459 обикновени поименни безналични с право на глас акции на „София Хотел Балкан“ АД, представляващи 87,49% от гласовете в Общото събрание на акционерите му.

На 09.11.2020 г. „Потамиро Лимитид“ придобива от „Бандола Пропъртис Лимитид“ 4 605 459 обикновени поименни безналични с право на глас акции на "София Хотел Балкан" АД, представляващи 87,49% от гласовете в Общото събрание на акционерите му.

В резултат на това към 31.12.2020 г. предприятието с контролно участие в „София Хотел Балкан” АД е „Потамиро Лимитид“, Кипър. Крайните компании-майки на „Потамиро Лимитид“ са:

- „Мантиция“, Кипър с 47,5% от капитала на „Потамиро Лимитид”, Кипър, с единствен директор г-н Йоаннис Даскалантонакис;
- „Ноелита“, Кипър също с 47,5% от капитала на „Потамиро Лимитид”, Кипър, с единствен директор г-жа Константина Даскалантонаки;
- „Одесино“, Кипър с 5% от капитала на „Потамиро Лимитид”, Кипър, с единствен директор г-н Константинос Антонопулос - единствен директор на „Одесино“, Кипър.

„Кокари Лимитид“, Кипър е управляващата компания на „София Хотел Балкан“ АД, която осъществява своята дейност чрез клона си, регистриран в България. Освен това на 14.09.2020 г. „Потамиро Лимитид“ е сключил споразумение за обща политика по управление на Дружеството чрез съвместно упражняване на притежаваните права на глас с "Кокари Лимитид", Кипър. Към 31.12.2021 г. "Кокари Лимитид" притежава 623 815 поименни, безналични акции от капитала на "София Хотел Балкан" АД, които представляват 11,85 % от капитала на Дружеството, а „Потамиро Лимитид“ притежава 4 605 776 поименни, безналични акции от капитала на "София Хотел Балкан" АД, които представляват 87,50 % от капитала на последното.

Константина Даскалантонаки и Йоанис Даскалантонакис притежават по 50% от капитала на „Кокари Лимитид“, Кипър. Същевременно Константина Даскалантонаки притежава и една трета от капитала на „Интернешънъл Лоджинг ъф България” АД, а брат й Йоанис Даскалантонакис притежава еднолично „Юропиън Хотел Ентерпрайсиз” ЕАД.

Към 31 декември 2021 г. освен „Кокари Лимитид”, за свързани лица се считат също “Юропиън Хотел Ентерпрайзис” ЕАД и “Интернешънъл Лоджинг ъф България” АД.

	2021	**2020**
Вземания от свързани лица – нетекущи		
Вземания от други свързани лица		
“Кокари Лимитид” – аванс	**12,603**	**12,603**
Вземания от дъщерно дружество		
„Метропол Палас” д.о.о. – главници по заем	-	10,293
„Метропол Палас” д.о.о. – лихви по заем	-	11,381
	-	**21,674**
Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка	(336)	(558)
Общо нетекущи вземания от свързани лица	**12,267**	**33,719**

Вземания от дъщерно дружество		
„Метропол Палас” д.о.о. – главници по заем	-	985
„Метропол Палас” д.о.о. – лихви по заем	11,473	133
„Метропол Палас” д.о.о. – търговски вземания	1,009	1,009
Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка	(505)	(320)
	11,977	**1,807**
Общо текущи вземания от свързани лица	**11,977**	**1,807**

През 2011 г. Дружеството е предоставило дългосрочен заем на дъщерното си предприятие „Метропол Палас” д.о.о. за реконструкцията на хотел „Метропол Палас” за срок от десет години до 2021 г. На 30.08.2016 г. е подписан анекс към договора, като годишната лихва по заема е намалена от 10% на тримесечния EURIBOR плюс надбавка от 3.6%. През 2021 г. дъщерното дружество изплаща на “София Хотел Балкан” АД главница по този заем в размер на 7,363 хил. евро, а през 2020 г. – 352 хил. евро. Към 31.12.2020 г. размерът на главницата по заема е напълно погасена (31.12.2020 г. – 7,363 хил. лв. или 3,765 хил. евро), а начислената лихва е в размер на 6,278 хил. лв. към 31.12.2021 г. (31.12.2020 г.: 6,393 хил. лв.). На 26.01.2021 г. се подписа анекс 7 към този договор за заем между Дружеството и дъщерното дружество „Метропол Палас“, с първоначален размер от 5,794 хил. лв., с който се удължава срока на договора до 31.12.2022 г.

София Хотел Балкан АД е сключило през 2012 г. договор за предоставяне на заем на дъщерното си дружество „Метропол Палас” д.о.о., Белград за довършване реновацията на хотел Метропол Палас – Белград и въвеждането му в експлоатация, в размер на 7,100 хил. евро. Към 31.12.2021 г. главницата е напълно погасена (31.12.2020 г.: 2,930 хил. евро.). Начислената лихва към края на годината е в размер на 4,961 хил. лв. (2020 г.: 5,123 хил. лв.). На 30.08.2016 г. е подписан Анекс 4, който променя размера на лихвата от 15.04.2016 г. от 10% на 6%. Съгласно подписан Анекс 8 от 14.01.2021 г., срокът за изплащане на дължимата главница и лихва е удължен до 31.12.2022 г.

С решение на извънредно общо събрание на акционерите от 22.10.2013 г. Дружеството е сключило договор за предоставяне на заем на дъщерното си дружество „Метропол Палас” д.о.о., Белград, в размер до 4,000 хил. евро, за довършване реновацията на х-л Метропол Палас – Белград и въвеждането му в пълна експлоатация. Връщането на заема става чрез изплащане на цялата сума на главницата при изтичане на 4-годишния срок на договора. Лихвата по договора е 12м EURIBOR с надбавка от 3.25% годишно. Към 31.12.2021 г. главницата по заема е напълно погасена (31.12.2020 г.: 0 хил. лева), а начислената лихва към края на годината е в размер на 119 хил. лв. (31.12.2020 г.: 119 хил. лв.).

На 14.04.2020 г. се подписа договор за заем между Дружеството и неговото дъщерното дружество „Метропол Палас“ д.о.о. с първоначален размер от 400 хил. евро, който размер е увеличен до 550 хил.евро, съгласно анекс 1 от 21.09.2020 г.. Заемът е предоставен за период от 18 месеца, с възможност за удължаване до общо 3 години. Лихвата по заема е 12м EURIBOR с надбавка от 3.25% годишно. Към 31.12.2021 г. главницата по заема е напълно погасена

(31.12.2020 г.: 985 хил. лева), а начислената лихва към края на годината е в размер на 43 хил. лв. (31.12.2020 г.: 14 хил. лв.).

Към 31.12.2021 г. вземанията на Дружеството от Кокари Лимитид за предоставени аванси по договор за управленски услуги са в размер на 12,603 хил. лв. (2020 г.: 12,603 хил. лв.).

	2021	**2020**
Задължения към свързани лица – нетекущи		
Задължения към собственици		
„Бандола Пропъртис” Лтд. – главница по договор за заем	**2,755**	**16,389**
„Бандола Пропъртис” Лтд. – лихви по договор за заем	**-**	**2,463**
	2,755	**18,852**
Задължения към други свързани лица		
“Кокари Лимитид” – по договори за технически и мениджърски услуги	422	1,352
„Бандола Пропъртис” Лтд. – лихви по договор за заем	965	-
	1,387	**1,352**
Общо текущи задължения към свързани лица	**1,387**	**1,352**

С решение на Извънредно общо събрание на акционерите, проведено на 10.04.2012 г., Дружеството е кредитополучател по договор за кредит в размер на 7,100 хил. евро, отпуснат от основния акционер „Бандола Пропъртис”. Целта на заема е финансирането на реновацията на хотел „Метропол палас” в Белград. Лихвата по договора първоначално е 10% годишно. С подписан анекс от 18.07.2016 г., срокът на заема за изплащане на дължимата главница е удължен до 11.04.2017 г, а дължимата лихва по заем е намалена на 6 % годишно. С подписано Споразумение от 04.12.2020 г., срокът на заема за изплащане на дължимата главница и лихва е удължен до 31.12.2029 г. Със същото Споразумение се урежда и натрупаната към 31.12.2020 г. неплатена лихва да бъде капитализирана от 01.01.2021 г. Дружеството е уведомено за прехвърляне на вземания на основание чл. 99, ал. 3 от ЗЗД, във връзка с Договор за цесия от 26.04.2021 г., с вх. номер 193 от 27.04.2021 г., съгласно което заем с първоначален размер от 7,100 хил.евро, отпуснат на Дружеството от „Бандола Пропъртис“ Лтд. се прехвърля на „Потамиро Лимитид“, Кипър.

	2021	**2020**
Покупки на услуги от други свързани лица:		
“Кокари Лимитид”- по договор за управленски услуги	1,023	741
Лихви по предоставени заеми на свързани лица:		
Начислени лихви - „Метропол Палас” д.о.о	376	441
Лихви по получени заеми от свързани лица:		
Начислени лихви - „Бандола Пропъртис” Лтд. / „Потамиро Лимитид“	1,072	983
Изплатени лихви - „Бандола Пропъртис” Лтд. / „Потамиро Лимитид“, нетно от удържан данък	-	-

Предоставени заеми на „Метропол Палас” д.о.о. (дъщерно дружество)		
Салдо на 1 януари	**11,278**	**10,645**
Получени постъпления по предоставени заеми - главница	(11,278)	(352)
Предоставени заеми - главници	**-**	985
Салдо на 31 декември	-	**11,278**

Условия на сделките със свързани лица

Продажбите на и покупките от свързани лица се извършват по договорени цени. Неиздължените салда в края на годината са необезпечени, безлихвени (с изключение на заемите) и уреждането им се извършва с парични средства. За вземанията от или задълженията към свързани лица не са предоставени или получени гаранции, с изключение на оповестените по-долу. Дружеството е извършило обезценка на вземания от свързани лица към 31 декември 2021 г. Преглед за обезценка се извършва всяка финансова година на база на анализ на финансовото състояние на свързаното лице и пазара, на който то оперира.

Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите, търговския директор и директор организация и ръководител направление. Трима от членовете на Съвета на директорите са получавали възнаграждения през 2021 г. съгласно решение на ОСА, възлизащи на брутен размер от 19 хил. лв. (2020 г. – 4 хил. лв.). Възнагражденията на останалите лица, част от ключовия управленски персонал, включват следните разходи:

	2021	**2020**
Заплати	157	270
Разходи за социални осигуровки	7	10
Възнаграждения на ключовия управленски персонал	**164**	**280**

30. Оценяване по справедлива стойност

30.1 Оценяване по справедлива стойност на нефинансовите активи

В таблиците по-долу е представена йерархията на справедлива стойност на нефинансовите активите на Дружеството.

	2021 Значителни ненаблюдавани входящи данни (Ниво 3)	**2020 Значителни ненаблюдавани входящи данни (Ниво 3)**
Активи, оценени по справедлива стойност:		
Преоценени земи и сгради	49,378	48,516
Инвестиционни имоти	1,022	1,013
Общо	**50,400**	**49,529**

През 2020 г. и 2021 г. не е имало трансфери между нивата от йерархията на справедлива стойност.

30.2 Справедлива стойност на финансовите инструменти

Таблицата по-долу съпоставя балансовата стойност на финансовите инструменти на Дружеството спрямо тяхната справедлива стойност:

	Балансова Стойност		Справедлива стойност	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Финансови активи				
Търговски и други вземания	717	365	717	365
Вземания от свързани лица	24,244	22,923	24,244	22,923
Парични средства	188	23	188	23
Финансови пасиви				
Банкови заеми и кредити	74,369	65,853	74,369	65,853
Задължения и получени заеми от свързани лица	4,142	18,852	4,142	18,852
Търговски и други задължения	3,004	3,540	3,531	3,540

Справедливата стойност на финансовите инструменти на Дружеството е определена като цената, която би била получена при продажбата на финансов актив или платена при прехвърлянето на финансов пасив в непринудена сделка между пазарни участници към датата на оценката. При оценяването на справедливата стойност са използвани следните методи и допускания:

- Парични средства, търговски и други вземания, търговски и други задължения, вземания от свързани лица и задължения към свързани лица– поради краткосрочния падеж на тези финансови инструменти, тяхната справедлива стойност се доближава до съответната балансова стойност;
- Лихвоносни заеми и привлечени средства и вземания по предоставени заеми – справедливата стойност е определена чрез метода на дисконтиране на бъдещите парични потоци като се използва дисконтов фактор базиран на лихвени нива по дългови инструменти със сходни условия и оставащ падеж. Справедливата им стойност се доближава до тяхната балансова стойност.

31. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на индивидуалния отчет и датата на оторизирането му за издаване, с изключение на следните некоригиращи събития:

(7) Усложнената международна обстановка през последните седмици, свързана с напрежението между Република Украйна и Руската Федерация, довела до военни действия между страните, породи след себе си налагането на санкции и ограничения от

страна на Европейския съюз, САЩ, Канада, Великобритания и други спрямо Руската Федерация, Руската централна банка, кредитни институции и компании, както и физически лица, свързани със събитията в Украйна. В първите дни след началото на военните действия, хотелът получи редица анулации от граждани и на двете държави. Същевременно обаче клиенти от Русия и Украйна, настанени вече в хотела, удължават престоя си и остават дългосрочно. Също така се получават много нови резервации от руснаци и украинци, озовали се блокирани в България. Във връзка с гореизложеното и с оглед на неясните относно ефекта на наложените санкции срещу Русия и ограничения Дружеството е извършило преглед на взаимоотношенията си с клиенти и доставчици и не е установило повишен риск по отношение на дейността си, приходите и възникналите вземания от нея. Инвестицията в дъщерно дружество и размерът на очакваните кредитни загуби на вземанията от свързани лица въпреки това в бъдеще биха могли да бъдат непряко повлияни от ситуацията в Украйна, дългосрочните ефекти на пандемията от коронавирус Covid-19 и тенденциите в българската икономика, свързани с цените на енергийните ресурси, инфлацията, пазара на имоти и др. Тъй като ситуацията е изключително динамична, ръководството на Дружеството не е в състояние да оцени изцяло всички бъдещи косвени ефекти, но е възможно влиянието да е негативно. Това от своя страна би могло да доведе до промяна в балансовите стойности на активите на Дружеството, които в индивидуалния финансов отчет са определени при извършването на редица преценки и допускания от страна на ръководството и отчитане на най-надеждната налична информация към датата на приблизителните оценки.

(8) През януари 2022 г. „София Хотел Балкан“ АД получи уведомление от Метропол Палас Д.О.О., Белград, Сърбия, на което „София Хотел Балкан” АД е едноличен собственик на капитала, относно сключена на 25.01.2022 г. договорна ипотека между Метропол Палас Д.О.О. и Юробанк Директна АД, Белград – Стари град, Република Сърбия.

Сключването на горепосочената сделка е одобрено от Съвета на директорите на Дружеството съгласно Протокол за неприсъствени решения на Съвета на директорите на „София Хотел Балкан“ АД от 19.01.2022 г. по повод на Искане за одобрение на основание чл. 114а, ал. 4 от ЗППЦК относно сделка, попадаща в обхвата на чл. 114, ал. 3 от ЗППЦК, отправено от Метропол Палас Д.О.О, при следния предмет на сделката:

Получаване на заем в размер на RSD 100,000,000 (сто милиона) сръбски динара или приблизително 851,000 (осемстотин петдесет и една хиляди) евро от Фонда за развитие на Република Сърбия, с валидност на заема до 08.05.2027 г., като за да бъде отпуснат заемът, Метропол Палас се задължава да предостави на Фонда за развитие на Република Сърбия банкова гаранция, която да обезпечи заема, в случай на неизпълнение на задълженията от страна на Метропол Палас. За получаване от страна на Метропол Палас на банкова гаранция от Юробанк Директна АД, Белград, Метропол Палас ще предостави/учреди в полза на Юробанк Директна АД обезпеченията, описани в искането за издаване на банкова гаранция, сред които е и гореспоменатата ипотека, като стойността на последната прескача прага, посочен в чл. 114, ал. 3, т. 1, буква б) от ЗППЦК.

(9) На 16.03.2021 г. „София Хотел Балкан“ АД получи Уведомление от Метропол Палас Д.О.О., Белград, Сърбия, относно сключен Договор за прехвърляне на вземания по отношение на следните вземания:

- Договор за кредит № N-61/07 от 13.09.2007 г. сключен между Ню Юръп Фъндинг Б.В., като „Заемодател“ и „Метропол Палас“ Д.О.О., като Заемополучател;

- Договор за кредит № N-339/13 от 07.03.2013 г. сключен между Ню Юръп Фъндинг Б.В., като „Заемодател“ и „Метропол Палас“ Д.О.О., като Заемополучател;

- Договор за кредит № N-340/13 от 21.02.2013 г. сключен между Ню Юръп Фъндинг Б.В., като „Заемодател“ и „Метропол Палас“ Д.О.О., като Заемополучател;

Гореописаните договори за заем са били прехвърлени по силата на Договор за прехвърляне на вземания от 15.03.2022 г., сключен между Ню Юръп Фъндинг Б.В., като „Цедент“ и Юробанк Кипър Лтд., като „Цесионер“, по силата на който Ню Юръп Фъндинг Б.В. прехвърля всичките си права, задължения и претенции, заедно с всички придружаващи ги права, по Договорите за заем, на Юробанк Кипър ЛТД.

(10) В края на 2021 г. Дружеството кандидатства, одобрено е и през януари 2022 г. получава финансиране в размер от 186 хил. лв. по правителствена програма BG-176789478-2021-05 - Подкрепа на предприятия, упражняващи дейност в един от следните кодове по Класификацията на икономическите дейности (КИД 2008) на Националния статистически институт 55 („Хотелиерство“ – код 55.10.), 56, 79, 82.3, 86, 90, 93.

(11) В началото на 2022 г. Дружеството кандидатства по правителствена програма BG-176789478-2021-06 - Предоставяне на безвъзмездни средства за подпомагане на туристическия сектор за компенсиране на загуби, възникнали от пряко и/или косвено от ограниченията в дейността на предприятията поради въведените противоепидемични мерки. Очаква се Дружестовото да бъде одобрено и да получи финансиране и по тази програма.

(12) В стремежа си да подсигури персонала си в условия на пандемията от Covid-19, Дружеството продължава и през 2022 г. да участва в правителствените програми за изплащане на средства за запазване на заетостта на работници и служители, а именно съгласно Постановление на МС № 482 от 30.12.2021 г., компенсации в размер 60/40 се изплащат до 28.02.2022 г.

32. Одобрение на индивидуалния финансов отчет

Индивидуалният финансов отчет към 31 декември 2021 г. (включително сравнителната информация) е одобрен за издаване съгласно решение на Съвета на директорите на Дружеството от 17.03.2022 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
НА"СОФИЯ ХОТЕЛ БАЛКАН" АД ЗА 2021 г.

ДОКЛАД
ЗА ПРИЛАГАНЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „СОФИЯ ХОТЕЛ БАЛКАН“ АД

Този доклад е изготвен на основание чл.12 от НАРЕДБА № 48 на КФН от 20 март 2013 г. за изискванията към възнагражденията („Наредба № 48“). Докладът съдържа програма за прилагане на политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на Директорите на „София Хотел Балкан" АД („Дружеството"), приета от Редовното годишно общо събрание на акционерите на Дружеството от 22.07.2013 г. и променена на Извънредно общо събрание на акционерите на Дружеството от 26.11.2020 г.

С оглед на въведените промени (ДВ, бр. 61 от 10.07.2020 г.) в НАРЕДБА № 48 от 20.03.2013 г., издадена от председателя на Комисията за финансов надзор за изискванията към възнагражденията („Наредба № 48“), Съвета на Директорите на „София Хотел Балкан“ АД преразгледа наличната Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „София Хотел Балкан“ АД („Политика за възнагражденията“, „Политика“) и предложи за одобрение преработена такава на Редовното годишно общото събрание на акционерите на „София Хотел Балкан“ АД, насрочено за 29.09.2020 г. След проведено явно гласуване, Общото събрание на акционерите („ОСА“) на „София Хотел Балкан“ АД, поради липса на необходимото обикновено мнозинство от страна на акционерите с право на глас, не прие предложената Политика. Политика за възнагражденията беше отново предложена за приемане на следващото общо събрание - Извънредно общо събрание на акционерите на „София Хотел Балкан“ АД, насрочено за 26.11.2020 г., където след явно гласуване Политиката беше приета от 100 % от представения капитал на Извънредното общо събрание. Въведените промени с новоприетата политика са насочени предимно към прецизиране и допълване на разпоредбите на последната, така че Политиката да отговаря в пълна степен на действащите законови разпоредби.

Основните разлики между Политика приета през 2013 г. и преработената през 2020 г. Политика са както следва:

- Раздел I, т. 7 – въведено законовото изискване за преглед на политиката на всеки 4 години;
- Раздел I, нова т. 8, 9, 10,11, 12;
- Раздел II, нова т.1.1. – изрично регламентира, че ще се изплаща само постоянно възнаграждение, определено от ОС; че решението е достатъчно основание за изплащане на възнаграждението и наличието на такова не поражда задължение за сключване на ДУ, освен ако става дума за изпълнителен член на СД;
- Раздел II, т. 3 – допълнена в унисон с измененията в наредбата;
- Раздел II, т. 6 и 7 – нови;

През 2021 г. в изпълнение на политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на Директорите, Дружеството надлежно изпълни следното:

1. информация относно процеса на вземане на решения при определяне на политиката за възнагражденията, включително, ако е приложимо, информация за мандата и състава на комитета по възнагражденията, имената на външните консултанти, чиито услуги са били използвани при определянето на политиката за възнагражденията;

- Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на Директорите на Дружеството („Политиката") е разработена от Съвета на директорите на Дружеството („СД") в съответствие с изискванията на НАРЕДБА № 48, като отчита и препоръките на Националния кодекс за корпоративно управление и е приета от Редовното годишно общо събрание на акционерите на Дружеството на 22.07.2013 г. и променена с решение на Общо събрание на акционерите на Дружеството от 26.11.2020 г.
- През 2021 г. Дружеството не е създавало Комитет по възнагражденията. При разработване на Политиката за възнагражденията на членовете на директорите не са ползвани външни консултанти.

2. информация относно относителната тежест на променливото и постоянното възнаграждение на членовете на управителните и контролните органи;

   - през 2021 г. Дружеството изплаща възнаграждение само на изпълнителния/те членове на СД, при наличието на сключен такъв договор. Дружеството изплаща само постоянно възнаграждение, при наличието на сключен такъв договор.

3. информация относно критериите за постигнати резултати, въз основа на които се предоставят опции върху акции, акции на дружеството или друг вид променливо възнаграждение и обяснение как критериите по чл. 14, ал. 2 и 3 допринасят за дългосрочните интереси на дружеството;

   - през 2021 г. Дружеството изплаща на членовете на СД само постоянно възнаграждение.
     Като основа за определяне на месечните възнаграждения на изпълнителните членове на СД на Дружеството се приема международните пазарни нива на възнагражденията на управленски персонал на дружества опериращи луксозни хотели. Изпълнителните членове на СД на Дружеството получават възнаграждения, чийто конкретен размер се одобрява от Общото събрание на акционерите на Дружеството. Не се предвижда предоставяне на възнаграждение на членовете на СД под формата на акции на Дружеството, опции върху акции или други права за придобиване на акции. Не се предвиждат и възнаграждения на членовете на Съвета на директорите, основаващи се на промени в цената на акциите на Дружеството.

4. пояснение на прилаганите методи за преценка дали са изпълнени критериите за постигнатите резултати:

- Поради фактът, че Дружеството изплаща на членовете на СД само постоянно възнаграждение, няма заложени критерии за изпълнени резултати.

5. пояснение относно зависимостта между възнаграждението и постигнатите резултати;

   - Поради фактът, че Дружеството изплаща на членовете на СД само постоянно възнаграждение, няма зависимост между него и постигнатите резултати.

6. основните плащания и обосновка на годишната схема за изплащане на бонуси и/или на всички други непарични допълнителни възнаграждения;

   - през 2021 г. месечното възнаграждение на Изпълнителния Директор се изплаща ежемесечно по банкова сметка, в срок до пет работни дни след края на месеца, за който се дължи възнаграждението, при наличието на сключен такъв договор.

7. описание на основните характеристики на схемата за допълнително доброволно пенсионно осигуряване и информация относно платените и/или дължимите вноски от дружеството в полза на директора за съответната финансова година, когато е приложимо;

   - Няма предвидено допълнително пенсионно осигуряване за изпълнителните членове на СД, извън допълнителното задължително пенсионно осигуряване за лица родени след 1960 г.

8. информация за периодите на отлагане на изплащането на променливите възнаграждения:

   - Няма предвидени променливи възнаграждения за изпълнителните членовете на СД и съответно няма информация за периодите на отлагане на тяхното изплащане.

9. информация за политиката на обезщетенията при прекратяване на договорите:

   - При прекратяване на договора с изпълнителен член на СД на Дружеството поради изтичане и неподновяване на мандата, за който е избран дружеството не се дължи обезщетение.
   - При прекратяване на договора с изпълнителен член на Съвета на директорите от страна на Дружеството преди изтичане на мандата, за който е избран, Дружеството дължи обезщетение в размер на оставащите брутни възнаграждения на лицето за остатъка от мандата му, като сумата не може да надвишава сумата от изплатените годишни постоянни възнаграждения на лицето за последните две години.
   - При предсрочно прекратяване на договора с изпълнителен член на съвета на директорите на Дружеството поради незадоволителни резултати и/или виновно поведение на лицето не се дължи обезщетение.

- При неспазване на срока на предизвестието при предсрочно прекратяване на договора на изпълнителен член на Съвета на директорите се дължи обезщетение в размер на дължимото възнаграждение за срока на предизвестието.
- При предсрочно прекратяване на договора от страна на изпълнителен член на Съвета на директорите в случай на смяна на контрола над Дружеството, последното дължи обезщетение в размер на оставащите брутни възнаграждения на лицето за остатъка от мандата му, като сумата не може да надвишава сумата от изплатените годишни постоянни възнаграждения на лицето за последните две години.
- Дружеството не предвижда плащане на обезщетения във връзка с клаузи, забраняващи извършването на конкурентна дейност.
- Общият размер на обезщетенията по точки от 1 до 6 по-горе следва да не надвишава сумата от изплатените годишни постоянни възнаграждения на лицето за последните 2 години.

10. информация за периода, в който акциите не могат да бъдат прехвърляни и опциите върху акции не могат да бъдат упражнявани, при променливи възнаграждения, основани на акции:

    - Няма предвидени такъв тип възнаграждения.

11. информация за политиката за запазване на определен брой акции до края на мандата на членовете на управителните и контролните органи след изтичане на периода по т.10:

    - Дружеството няма такава политика.

12. информация относно договорите на членовете на управителните и контролните органи, включително срока на всеки договор, срока на предизвестието за прекратяване и детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване;

    - През 2021 г. няма сключен договор с Изпълнителния член на СД.

13. пълния размер на възнаграждението и на другите материални стимули на членовете на управителните и контролните органи за съответната финансова година:

    - През 2017 г. е сменен изпълнителният директор на Дружеството, което е отразено в Търговския регистър под номер 20170809140953 от 09.08.2017 г.. Новият изпълнителен директор е г-н Йоанис Даскалантонакис, който замества г-н Стилианос Куцивитис на този пост. Г-н Даскалантонакис няма сключен договор с Дружеството като Изпълнителен член на СД и не са му изплащани възнаграждения през 2020 г. и 2021 г..
    - През 2021 г. трима от неизпълнителните членове на СД получават възнаграждения, чийто конкретен размер е одобрен от Общо събрание на акционерите на Дружеството, съгласно съотвено Решения на ОСА от 29.09.2020 г. и от 27.08.2021 г.. Решение на ОСА е достатъчно основание за изплащане на

определеното възнаграждение, като определянето на такова не създава за Дружеството задължение да сключи изричен договор с член на СД, освен в случаите когато става дума за изпълнителен член на СД.

14. информация за възнаграждението на всяко лице, което е било член на управителен или контролен орган в публично дружество за определен период през съответната финансова година:

а) пълния размер на изплатеното и/или начислено възнаграждение на лицето за съответната финансова година;

б) възнаграждението и други материални и нематериални стимули, получени от лицето от дружества от същата група;

в) възнаграждение, получено от лицето под формата на разпределение на печалбата и/или бонуси и основанията за предоставянето им;

г) всички допълнителни плащания за услуги, предоставени от лицето извън обичайните му функции, когато подобни плащания са допустими съгласно сключения с него договор;

д) платеното и/или начислено обезщетение по повод прекратяване на функциите му по време на последната финансова година;

е) обща оценка на всички непарични облаги, приравнени на възнаграждения, извън посочените в букви "а"-"д";

ж) информация относно всички предоставени заеми, плащания на социално-битови разходи и гаранции от дружеството или от негови дъщерни дружества или други дружества, които са предмет на консолидация в годишния му финансов отчет, включително данни за оставащата неизплатена част и лихвите;

- Информацията е напълно идентична с информацията съдържаща се в т.13 от настоящия Доклад.

15. информация по отношение на акциите и/или опциите върху акции и/или други схеми за стимулиране въз основа на акции:

а) брой на предложените опции върху акции или предоставените акции от дружеството през съответната финансова година и условията, при които са предложени, съответно предоставени;

б) брой на упражнените опции върху акции през съответната финансова година и за всяка от тях, брой на акциите и цената на упражняване на опцията или стойността на лихвата по схемата за стимулиране на база акции към края на финансовата година;

в) брой на неупражнените опции върху акции към края на финансовата година, включително данни относно тяхната цена и дата на упражняване и съществени условия за упражняване на правата;

г) всякакви промени в сроковете и условията на съществуващи опции върху акции, приети през финансовата година.

- Няма такава информация.

Следва информация за стойността на годишното изменение на възнагражденията, резултатите на Дружеството и на средния размер на възнагражденията на основа пълно работно време на служителите в Дружеството, които не са директори (не са членове на СД), през предходните пет финансови години, представени заедно по начин, който позволява съпоставяне:

в хил.лв.

	2016	2017	изменение на 2017 г. спрямо 2016 г. %	2018	2019	изменение на 2019 г. спрямо 2018 г. %	2020	2021	изменение на 2021 спрямо 2020 г. %
Възнаграждения на членовете на СД- общо	0	0	0.00%	0	0	0.00%	4	19	375.00%
Среден размер на възнаграждението на членовете на СД	0	0	0.00%	0	0	0.00%	2	6	200.00%
Брутно възнаграждение на служители, които не са директори (не са членове на СД)	1,694	1,818	7.32%	2,206	2,310	4.71%	1,800	1,806	0.31%
Средно годишно възнаграждение на основа на пълно работно време на служителите, които не са директори (не са членове на СД)	17	15	-14.67%	20	20	0.24%	21	20.31	-3.29%
Резултати на дружеството след данъци	2,636	2,031	-22.95%	1,506	31	-97.94%	(4,690)	(3,054)	-34.88%

Програма за прилагане на политиката за възнагражденията за следващата финансова година или за по-дълъг период.

В приетата от Редовното годишно общо събрание на акционерите на Дружеството от 22.07.2013 г. и изменена от Извънредно общо събрание на акционерите от 26.11.2020 г., Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на Директорите са залегнали основните принципи на Наредба №48 на Комисията за Финансов Надзор. Политиката за възнагражденията е разработена за прилагане за дълъг период от време, освен в случай, че решение на акционерите на „София Хотел Балкан“ АД, не наложи нейна актуализация и промяна.

Съветът на Директорите счита, че залегналите в Политиката на възнагражденията принципи са актуални, ефективни и адекватни. Тяхното прилагане и занапред е приоритет на Съвета на директорите на „София Хотел Балкан“ АД.



Д Е К Л А Р А Ц И Я

от отговорните в рамките на емитента лица

Долуподписаните Йоанис Даскалантонакис - Изпълнителен Директор и Десислава Ялъмова – Главен счетоводител

ДЕКЛАРИРАМЕ, че доколкото ни е известно:

а) комплектът финансови отчети, съставени съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразяват вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата за 2021 г. на „София Хотел Блакан" АД, включени в консолидация;

б) докладът за дейността съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на „София Хотел Блакан" АД, както и състоянието на дружествата, включени в консолидация, заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено.

17.03.2022 г.

ДЕКЛАРАТОРИ:

.....
/ Й. Даскалантонакис - Изпълнителен Директор /

.....
/Д. Ялъмова – гл. счетоводител/

D E C L A R A T I O N

from the responsible within the issuer persons

We, the undersigned, Ioannis Daskalantonakis – Executive Director and Desislava Yalamova – Chief accountant

DECLARE, that to the best of our knowledge:

a) the set of financial statements, prepared according to the applicable accounting standards, give a true and fair view of the assets and passives, the financial position and the current profit or loss for 2021 of "Sofia Hotel Balkan" AD, included in consolidation;

b) the management report for the activity, includes a fair review of the development and the results from the activity of "Sofia Hotel Balkan" AD, as well as the condition of the company, included in consolidation, together with a description of the main risks and uncertainness in front of the company.

17.03.2022

DECLARERS:

.....
/I. Daskalantonakis – Executive Director/

.....
/D. Yalamova– Chief accountant/

Грант Торнтон ООД
адрес: бул. Черни връх № 26, 1421 София
адрес: ул. Параскева Николау №4, 9000 Варна
тел.: (+3592) 987 28 79, (+35952) 69 55 44
факс: (+3592) 980 48 24, (+35952) 69 55 33
ел.поща: office@bg.gt.com
уеб сайт: www.grantthornton.bg

ДЕКЛАРАЦИЯ по чл. 100н, ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

До акционерите на
„София Хотел Балкан“ АД
гр. София

Долуподписаните:

1. Марий Георгиев Апостолов, в качеството ми на Управител на **одиторско дружество** Грант Торнтон ООД, с ЕИК 831716285, със седалище, адрес на управление и адрес за кореспонденция: гр. София, 1421, бул. „Черни връх” № 26 и

2. Силвия Бориславова Динова, в качеството ми на регистриран одитор (с рег. № 737 от регистъра по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит), отговорен за одит ангажимента от името на **одиторско дружество** Грант Торнтон ООД (с рег. № 032 от регистъра по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит), **декларираме, че**

Одиторско дружество Грант Торнтон ООД беше ангажирано да извърши задължителен финансов одит на индивидуалния финансов отчет на „София Хотел Балкан“ АД за 2021 г., съставен съгласно Международните стандарти за финансово отчитане, приети от ЕС, общоприето наименование на счетоводната база, дефинирана в *т. 8 на ДР на Закона за счетоводството* под наименование „Международни счетоводни стандарти”. В резултат на нашия одит ние издадохме одиторски доклад от 30 март 2022 г.

С настоящото УДОСТОВЕРЯВАМЕ, ЧЕ както е докладвано в издадения от нас одиторски доклад относно годишния индивидуален финансов отчет на „София Хотел Балкан“ АД за 2021 година, издаден на 30 март 2022 г.:

1. ***Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „а” Квалифицирано одиторско мнение:***

   По наше мнение, с изключение на възможния ефект от въпроса, описан в раздела от нашия доклад „База за изразяване на квалифицирано мнение“, приложеният индивидуален финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2021 г., неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от ЕС и българското законодателство (*стр.1 от одиторския доклад*);

2. ***Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „б" Информация, отнасяща се до сделките на „София Хотел Балкан" АД със свързани лица.*** Информация относно сделките със свързани лица е надлежно оповестена в пояснение 29 от индивидуалния финансов отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на индивидуалния финансов отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения индивидуален финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2021 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица". Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно индивидуалния финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица (*стр. 7 от одиторския доклад*).

3. ***Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „в" Информация, отнасяща се до съществените сделки.*** Нашите отговорности за одит на индивидуалния финансовия отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на индивидуалния финансов отчет", включват оценяване дали индивидуалният финансов отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за индивидуалния финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2021 г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за индивидуалния финансов отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно индивидуалния финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки (*стр. 7 от одиторския доклад*).

Удостоверяванията, направени с настоящата декларация, следва да се разглеждат единствено и само в контекста на издадения от нас одиторски доклад в резултат на извършения независим финансов одит на годишния индивидуален финансов отчет на София Хотел Балкан АД за отчетния период, завършващ на 31 декември 2021 г., с дата на одиторския доклад 30 март 2022 г. Настоящата декларация е предназначена единствено за посочения по-горе адресат и е изготвена единствено и само в изпълнение на изискванията, които са поставени с чл. 100н, ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и не следва да се приема като заместваща нашите заключения, съдържащи се в издадения от нас одиторски доклад от 30 март 2022 г. по отношение на въпросите, обхванати от чл. 100н, т. 3 от ЗППЦК.

Марий Апостолов
Управител

Силвия Динова
Регистриран одитор отговорен за одита

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО София Рег. № 032 ГРАНТ ТОРНТОН ООД

30 март 2022 г.
България, гр. София, бул. Черни връх №26