„СОФИЯ ХОТЕЛ БАЛКАН" АД

ГОДИШЕН ИНДИВИДУАЛЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ГОДИШЕН ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

31 ДЕКЕМВРИ 2022 г.

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 5-57

ГОДИШЕН ИНДИВИДУАЛЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА 2022 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 2022 г. в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети за прилагане в Европейския съюз. Годишният индивидуален финансов отчет е одитиран от „Бул одит” 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. До 31.12.2022 г. то има сключен договор за франчайз с “Мариот“, правоприемник на „Старууд”. Има сключен и договор за управление с „Кокари Лимитид”, Кипър, което от своя 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 2022 г.

Дейността на Дружеството през 2022 г. спрямо 2021 г. бележи почти напълно 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 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 вече са затихващи, а през 2022 г. те са почти напълно преодолени.

Дружеството участва в мерките на правителството против пандемията от Ковид-19, свързани със запазване на заетостта на персонала още от началото на програмите през 2020 г. и получи за първите три месеца от 2022 г. 199 хил. лв. (2021 г. – 844 хил. лв.) безвъзмездно финансиране от правителството по тези програми, описани по-долу в доклада.

В началото на 2022 г. през месеците януари и февруари се усеща все още негативното влиянието на Ковид върху бизнеса, като основен проблем са рестрикциите, които са различни във всяка държава. От месец март падат много от ограниченията и по-специално в Европа. Включително в България основните ограничения отпадат от 01.04.2022 г. Масовите мероприятия са разрешени с леки рестрикции. Пътуванията започват да се увеличават, авиолиниите възстановяват някои от маршрутите си, което дава повече свобода за организиране на бизнес събития, а не провеждането им изцяло онлайн, както е преди това. Започва да се наблюдава много силен интерес към пътуванията с цел туризъм от страни, които са били в много рестриктивен режим.

Новият сегмент, към който хотелът се ориентира през 2021 г., а именно настаняване на екипажи от различни авиолинии на ежедневна база, се запазва и през 2022 г. Нараства и броят на пилотите, които идват за обучения в Института за въздушен транспорт, от различни авиокомпании - Air Serbia, Tarom, Aegean, Sky up Tus Airways, и др. Това гарантира сигурен бизнес за всеки месец от годината.

През месец април 2022 г. започват да се организират и първите големи интернационални конференции, като приходите плавно започват да нарастват. В същия период наблюдаваме активни индивидуални резервации, направени от клиенти в последната минута или няколко дни преди настаняването. Тенденция е, че хората не запазват много по-рано своето настаняване, а по-скоро са ориентирани към резервации от 1 до 3 дни преди пристигане, което повлиява предварителните прогнози и оперативното организиране на Дружеството.

И през 2022 г. „София Хотел Балкан" продължава да е част от една от най-големите хотелски вериги в света – Marriott International. Участието във всички глобалните програми на Мариот са продължени. Гъвкавата политика за 24 часова безплатна анулация остава непроменена в първите месеци от годината. Така хотелът успява 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 2020 г. до 2022 г.:

	2020	**2021**	**2022**
Заетост %	24.77%	40.23%	75.00%
Средна цена в евро (EUR)	80.42	64.21	85.00

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 2022 г. спрямо предходната 2021 г. и голям ръст в средната цена, но все още не до толкова добър, колко през 2019 г., поради запазване на сегмента с екипажите, които могат да се определят като ниско бюджетен бизнес. От средата на 2022 г. се забелязва, че много от фирмите са увеличили своите бюджети и пътуванията на техните служители. През месец май се наблюдава пик в продажбите и възвръщане на старите нива спрямо 2019 г.

Статистически анализ по националности:

	Брой нощувки по държави	
	2021	**2022**
България	1,950	4,512
Германия	4,108	9,195
Гърция	1,233	4,519
Сърбия	1,181	1,439
Румъния	1,284	1,911
Израел	1,125	4,035
САЩ	1,296	6,083
Великобритания	531	4,976
Италия	1,065	3,795

През 2022 г. гостите от Германия продължават да заемат първото място, което отново се дължи на всекидневното настаняване на екипажи на Lufthansa. Българските гости в хотела вече са на пето място, а второто място се заема от клиенти от САЩ. След като в първата половина на годината Ковид мерките почти отпадат, хотелът има възможността да настани както групи, така и много индивидуални гости. Следващите места са заети от съседните държави – основно пилоти, които пътуват за обучения или бизнесмени.

Спадът, който се наблюдава през 2021 г. на гостите от Израел, заради месеците на пълен локдаун на тяхната държава, през 2022 г. вече остава в миналото. С отхлабването на мерките в Израел, резервациите идващи от там се увеличават с всяка следваща седмица. Положително

влияние оказват и повечето полети, които започват да се реализират от Тел Авив до София. Така през летните месеци Дружеството отбеляза високи приходи от клиенти идващи с цел почивка.

В следващата таблица са представени данни за приходите от нощувки с разбивка на гостите по държави за периода от 2021 г. до 2022 г.:

	Приходи от нощувки по държави в лева		
	2021	**2022**	**Изменение 22/21**
България	486,574	750,000	+54%
САЩ	339,718	1,307,155	+285%
Германия	472,069	950,000	+101%
Израел	198,932	665,663	+235%
Великобритания	125,422	850,000	+578%
Сърбия	127,833	176,848	+38%
Румъния	170,825	254,163	+49%
Италия	218,580	600,000	+174%
Гърция	160,567	509,051	+217

Наблюдава се много голямо увеличение в приходите през 2022 г. спрямо сравнителната 2021 г., Вече се забелязва, че почти всички рестрикциите са отпаднали през 2022 г. и хората пътуват отново свободно. Високият приход се дължи и на възвръщането на високобюджетни конференции, правителствени събития и корпоративни групи и гости.

Резервациите през сайта на веригата Marriott и глобалните резервационни системи бележат увеличение като съотношение спрямо предходната 2021 година, когато по-голям е броят на резервациите директно направените с хотела, обикновено в последния момент.

През 2022 г. резервациите през директните онлайн платформи (Booking и Expedia) продължават да се увеличават спрямо 2021 г. И през 2022 г. хотелът продължава с активната маркетингова стратегия при увеличен бюджет от страна на дружеството като има участие отново в кампанията Travel Adds на Expedia. Това доведе до лидерската ни позиция в 5-зведния сегмент за прилагането на маркетинговата стратегия.

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 през 2022 г. спрямо 2021 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 1 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. Положителна тенденция е намаляването броя на анулациите и неявяването на гости. Наблюдава се почти напълно възстановяване и стигане до нива близки до тези от 2019 г.

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. и първите месеци на 2022 г. са повлияни 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 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 през цялата 2021 г., както и в началото на 2022 г. Видно от резултатите на Дружеството е, че въздействието на пандемичната обстановка отминава и броя на гостите на хотела се възстановява, като това има позитивен ефект върху дейността на Дружеството и неговите приходи през 2022 г.

Обемът на приходите от продажби през 2022 г. в размер на 15,274 хил. лв. (2021 г.: 6,737 хил. лв.) бележи драстично увеличение спрямо предходната 2021 г. и се доближава сериозно до резултатите от 2019 г., когато приходите от продажби са 16,339 хил. лв. В абсолютна сума увеличението през 2022 г. спрямо 2021 г. е 8,537 хил. лв. или това са почти 127% (2022 г. спрямо 2019 г. – -1,065 хил. лв. или 6.52% по-малко). Това голямо увеличение 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 сравнителния период, а именно цялата 2021 г., продиктувана от коронавирус COVID-19.

В структурата на приходите от продажби се запазва водещото мястото на приходите от продажби от дейност „Хотел", последвана от дейност „Хранене". През 2022 г. приходите от нощувки са 9,820 хил. лв. и отбелязват увеличение с 6,024 хил. лв. или почти 159% спрямо 2021 г., когато са били 3,796 хил. лв. Отбелязано е също и увеличение в приходите от нощувки през 2022 г. (9,820 хил. лв.) спрямо 2019 г. (9,555 хил. лв.) в размер на 265 хил. лв. или 2.77%., докато приходите от дейност "Хранене" са по-ниски през 2022 г. (3,688 хил. лв.) в сравнение с 2019 г. (4,481 хил. лв.) със 793 хил. лв. или почти 18%. През 2022 г. приходите от „Хранене" (3,688 хил. лв.) отбелязват увеличение с 2,081 хил. лв. или почти 130% спрямо 2021 г. (1,607 хил. лв.). Приходите от наеми през 2022 г. са 1,036 хил. лв., спрямо 1,054 хил. лв. през 2021 г. и бележат незначително намаление с около 1.7% или 18 хил. лв.

Инфлационните фактори в страната през 2022 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.

Усложнената международна обстановка през последната година, свързана с инвазията на Руската Федерация в Република Украйна, 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 в началото на 2022 г., хотелът получава 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 наложените санкции срещу Русия, 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. Към 31.12.2022 г. Дружеството няма инвестиции или разчети с клиенти и доставчици от Русия или Украйна и поради естеството на бизнеса си, а именно предоставянето на услуги и липсата на зависимост от доставки на суровини, оценката на ръководството е, че инвазията няма пряк и негативен ефект върху дейността на Дружеството. Инвестицията в дъщерното 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 и тенденциите в международната и българската икономика, свързани с цените на енергийните ресурси, инфлацията, нарастващите лихви, пазара на имоти и др.

Финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни цени на услугите предоставяни от Дружеството и да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

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:

- От 01.01.2023 г. хотелът на Дружеството оперира без конкретен бранд. В края на 2022 г. (31.12.2022 г.) и следвайки разпоредбите на договора за франчайз, Дружеството не поднови договора с Marriott International. Отчитайки изключителното ниво на хотела и конкурентните му предимства като отличното местоположение и история, в момента ръководството проучва всички алтернативни възможности с цел максимизиране на представянето на хотела и неговите резултати, като в същото време постепенно се изпълнява инвестиционна програма на Дружеството.

- На 07.03.2023 г. се подписа анекс № 8 към договора за заем между Дружеството и дъщерното дружество Метропол Палас с първоначален размер от 5,794 хил. евро, с който се удължава срока на договора до 31.12.2024 г., касаещ натрупаната, дължима лихва, тъй като главницата към 31.12.2022 г. е изцяло изплатена (31.12.2021 – 0 лв.).

- На 07.03.2023 г. се подписа анекс № 9 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 31.12.2024 г., касаещ натрупаната, дължима лихва, тъй като главницата към 31.12.2022 г. е изцяло изплатена (31.12.2021 – 0 лв.).

Предвиждано развитие на Дружеството

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.

Продължава фокуса върху търсеното на клиенти за големи конференции, както и фокусирането върху онлайн бизнеса. Прилага се агресивна политика спрямо продажбите онлайн.

През 2023 г. все още има несигурност в политическото управление на държавата, което оказа влияние върху пътуванията на фирми идващи с цел инвестиции. В началото на 2023 г. дейността на правителствения сегмент е отново ограничен, във връзка с тази политическа криза.

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 31.12.2022 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 2022 г. и 2021 г.. Няма предоставени непарични възнаграждения на членове на Съвета на директорите през 2022 г. и през 2021 г.

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 31.12.2022 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 2022 и 2021 г. с членове на Съвета на Директорите.

Членовете на съвета към 31.12.2022 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) – „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 – Mantizia Limited, reg.№ HE	– Naranjilla Company, reg.No. C-112948, Monrovia, Liberia – Bandola Properties Limited, reg.No. MH96960, Majuro, Marshall Islands – Potamiro Limited, reg.№ 409738, Limassol, Cyprus – Mantizia Limited, reg.№ HE

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
	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	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. Илия Грозданов	– Адвокатско дружество „Динова, Русев и съдружници", БУЛСТАТ 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 31.12.2022 г. "София Хотел Балкан" АД има задължения по кредити за инвестиционни нужди към „Юробанк България" АД, включително 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 31.12.2021 г., неплатена лихва и се удължава срока на договора до 31.12.2029 г.

(г) 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. А за периода от 31.12.2022 г. до 31.03.2024 г. Дружеството е получило от банката писмо за неприлагането на две от тези специфични условия, на които Дружеството не отговаря към края на годината.

(д) Дружеството е получило и компенсации през цялата 2022 г., заради високите цени на електроенергията, в общ размер на 619 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, както изпълни и останалите поети ангажименти.

(е) 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. През 2022 г. Дружеството получи финансиране по тази програма общо в размер на 199 хил. лв. (2021 - 768 хил. лв.).

(ж) 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.

(з) 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. Дружеството е одобрено и в края на м. март 2022 г. получава финансиране по тази програма в размер на 161 хил. лв..

2. Разходите за лихви по ползваните кредити са 2,664 хил. лв. (2021 г.: 3,209 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, строително-монтажни работи и други, в резултат на което е нараснало значително салдото на сметка „Разходи за придобиване на ДМА" към 31.12.2022 г. – 10,262 хил. лв. (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 2022 г. са извършени 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)
- 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.
- Брой нови хотелски стаи: 46 бр. (обект, който се очаква да бъде завършен през 2023 г. с издаването на Разрешение за ползване)
- Изграждане на нови сградни инсталации: ОВК, ВиК, Електро и осигуряване на пожарната безопасност – успоредно с изграждането на новите стаи
- 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.)
- Нови асансьорни уредби до ет.6 – 2 бр. (обект завършен през м.05.2022 г.)
- Подновяване на телевизорите в стаите – 80 бр. (обект завършен през м.09.2022 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 2022 г. общото увеличение на приходите от дейността спрямо 2021 г. е в размер 127% или 8,537 хил. лв. Увеличението при приходите от нощувки е с 6,024 хил. лв. или над 158%; увеличението в приходите от хранене е с 2,081 хил. лв. или почти 130%; също така има отчетено леко намаление в приходите от наеми с около 1.70% или 18 хил. лв. Приходите от финансиране през 2022 г. са в размер на 1,1695 хил. лв., 2021 г. – 1,059 хил. лв., а през 2020 г. – 570 хил. лв. Това е ръст спрямо предходната година от 106 хил. лв. или 10%.

Като цяло разходите за дейността бележат увеличение спрямо предходната година, когато ковид кризата имаше по-силно влияние върху дейността – с 5,300 хил. лв. Това се дължи основно на отбелязаното значително увеличение в приходите от хотелските услуги и отдел хранене и свързаните с тях променливи разходи. Най-голямо повишение бележат разходите за външни услуги с 3,936 хил. лв. или над 100% увеличение. От тях разходите по договор за управление са се увеличили с 1,297 хил. лв. в сравнение с предходната година. През 2022 г. тези разходи са 2,320 хил. лв., а за 2021 г. са били 1,023 хил. лв. На следващо място се нареждат разходите за електричество, вода, отопление с увеличение от 993 хил. лв. спрямо сравнителния период. През 2022 г. тези разходи възлизат на 1,719 хил. лв., докато през 2021 г. те са 726 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 края на 2022 г., която по Решение на парламента продължава да работи и през 2023 г. Разходите за наем на персонал също бързо нарастват през отчетната 2022 г. (408 хил. лв.) спрямо 2021 г. (81 хил. лв.), реципрочно на нарасналите нужди от такъв, което пък от своя страна е обусловено от гореописаните завишения в приходите от хотелски услуги и отдел Хранене. Разходите за комисионни на туристически агенции и кредитни къщи също попадат сред бързо завишилите се разходи през 2022 г. (816 хил. лв.) спрямо сравнителната 2021 г. (309 хил. лв.). Ръстът от над 500 хил. лв. е директно свързан отново с нарастването на приходите от основните дейности – хотелиерство и ресторантьорство с между 130% и 160%. Разходите за

външни услуги от договора за франчайз със Старууд/Мариот неотменно бележат увеличение, което е с 297 хил. лв. и отново във връзка с покачване приходите от нощувки. Размерът им през 2022 г. е 497 хил. лв., докато през 2021 г. са били 200 хил. лв. Разходите за транспорт на гости продължават да бъдат съществени през 2022 г. – 151 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 и продължи тази политика и през 2022 г., а именно ежедневно посрещане на екипажи на граждански полети с включени трансфери от и до летище София. Увеличение има и при разходите за материали с 97% или 617 хил. лв., в резултат основно отново на увеличените приходи от нощувки и от отдел хранене и свързаните с тях променливи разходи. Повишените нужди от персонал водят и до повишение на разходите за възнаграждения с 438 хил. лв. или 20%. Другите разходи включват банкови такси, командировки, представителни и др. и бележат лек спад от 12 хил. лв. Разходите за амортизации са се увеличили в сравнение с 2021 г., а именно с 819 хил. лв., поради различния приложим процент за счетоводна амортизация на основния актив на Дружеството – сградата на хотела.

Оперативната печалба на Дружеството през 2022 г. е 2,729 хил. лв. и съществен принос за нея имат приходите от финансирания, 1,165 хил. лв.

През 2022 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., който е прехвърлен на Потамиро Лимитид, Кипър през април 2021 г. В тази връзка, наред и с другите усвоени от Дружеството банкови кредити, са направени разходи за лихви в размер на 2,664 хил. лв. (2021 г. – 3,209 хил. лв.).

През 2022 г. Дружеството вече не отчита приходи от лихви, поради пълното погасяване в края на 2021 г. на всички главници по заеми предоставени на дъщерното дружество „Метропол Палас" д.о.о. (приход лихви 2021 г. – 376 хил. лв.). Дъщерното дружество е изплатило обратно на Дружеството-майка общ размер на главниците възлизащ на 11 278 хил. лв.

Дружеството е получило през 2022 г. безвъзмездно финансиране от правителството по програми за запазване на заетостта, описани по-горе, в общо размер от 199 хил. лв.

Като резултат от комплексното действие на всички изброени по-горе фактори, през 2022 г. е отчетената загуба преди данъци в размер на 7 хил. лв., а през 2021 г. загуба от 2,981 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 2022 г. разходите за придобиване на ДМА са се увеличили до 10,262 хил. лв. (2021 г. – 8,740 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 31.12.2022 г. дължимата от Дружеството главница е в размер на 2,755 хил. лв. (31.12.2021 г. – 2,755 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

(1) На 16.03.2022 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 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.

(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-майка, 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) В началото на 2022 г. София Хотел Балкан АД 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. Дружеството е одобрено и през м. март 2022 г. получи финансиране по тази програма в размер на 161 хил. лв..

(4) В края на 2021 г. София Хотел Балкан АД 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) На 29.07.2022 г. се подписа анекс 3 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 16.01.2024 г. Главницата към 31.12.2022 г. е изцяло изплатена (31.12.2021 – 0 лв.).

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 (31.12.2022 г.: 0 лв.). За погасяване остават единствено лихви, начислени по тези заеми, а именно към 31.12.2022 г. – 11,473 хил. лв. (към 31.12.2021 г. – 11,473 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

Няма събития с необичаен за Дружеството характер през 2022 г., които да имат съществено влияние върху дейността му.

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.

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 2021 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 31.12.2022 г. задълженията за лихви по този договор са 0 хил. лв. (31.12.2021 г.: 13 хил. лв.), а задълженията по главницата е в размер на 50 920 хил. лв. (31.12.2021 г.: 52 974 хил. лв.)

Заеми №2 и №3

Другите два инвестиционни кредита, отпуснати от Юробанк България, с общ размер към 31.12.2022 г. около 4,995 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. до 21.11.2021 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 (№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 31.12.2022 г. задълженията по главница са в размер на 1,767 хил. лв. (31.12.2021 – 1,893 хил. лв.)

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.

Към 31.12.2022 г. задълженията по главница са в размер на 3,228 хил. лв. (31.12.2021 – 3,516 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. до 21.11.2021 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 31.12.2022 г. дължимата сума по главницата на заема възлиза на 2,025 хил. лв. или 1,035 хил. евро (31.12.2021 г.: 2,181 хил. лв. или 1,115 хил. евро), а дължимата лихва е в размер на 1 хил. лв. (31.12.2021 г.: 37 хил. лв.)

Заеми №5 и №6

На Дружеството са отпуснати две кредитни линии (овърдрафт), които са усвоени към 31.12.2022 г. в пълен размер от 3,912 хил. лв. (2021 г.: 3,905 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. до 21.11.2021 г.

Към 31 декември 2022 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 3,112,115 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 2022 г. Дружеството е в нарушение на две от тях, но е получило писмено съгласие от заемодателя (банката), допускащо неизпълнение на условията, по които то е в нарушение до 31 март 2023 г. В резултат на това, през 2022 г. заемите не са рекласифицирани в краткосрочни.
Към 31.12.2022 г. дължимата сума по главницата на заема възлиза на 11,791 хил. лв. или 6,028 хил. евро (31.12.2021 г.: 9,466 хил. лв. или 4,840 хил. евро),

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. А за периода от 31.12.2022 г. до 31.03.2024 г. Дружеството е получило от банката писмо за неприлагането на две от тези специфични условия, на които Дружеството не отговаря към края на годината.

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 31.12.2022 г. размерът на главницата по заема е напълно погасена (31.12.20021 г. – 0 лв.), а начислената лихва е в размер на 6,278 хил. лв. към 31.12.2022 г. (31.12.2021 г.: 6,278 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 31.12.2022 г. главницата е напълно погасена (31.12.2021 г.: 0 хил. евро.). Начислената лихва към края на годината е в размер на 4,961 хил. лв. (2021 г.: 4,961 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 срока на договора. Лихвата по договора е 12м EURIBOR с надбавка от 3.25% годишно. Към 31.12.2022 г. главницата по заема е напълно погасена (31.12.2021 г.: 0 хил. лева), а начислената лихва към края на годината е в размер на 119 хил. лв. (31.12.2021 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 31.12.2022 г. главницата по заема е напълно погасена 31.12.2021 г.: 0 лв.), а начислената лихва към края на годината е в размер на 43 хил. лв. (31.12.2021 г.: 43 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. През 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. Към 31.12.2022 г. главницата по заема е в размер на 2,755 хил. лв. (31.12.2021 г.: 2,755 хил. лв.), а начислената лихва към края на годината е в размер на 1,113 хил. лв. (31.12.2021 г.: 965 хил. лв.).

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.

На 16.03.2022 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;

Гореописаният договор за заем е прехвърлен 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 Договора за заем, на Юробанк Кипър ЛТД.

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.

На 16.03.2022 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-340/13 от 21.02.2013 г. сключен между Ню Юръп Фъндинг Б.В., като Заемодател и Метропол Палас Д.О.О., като Заемополучател;

Гореописаният договор за заем е прехвърлен 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 Договора за заем, на Юробанк Кипър ЛТД.

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 с 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.

На 16.03.2022 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-339/13 от 07.03.2013 г. сключен между Ню Юръп Фъндинг Б.В., като Заемодател и Метропол Палас Д.О.О., като Заемополучател;

Гореописаният договор за заем е прехвърлен 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 Договора за заем, на Юробанк Кипър ЛТД.

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 31.12.2022 г. е усвоен пълният размер на главницата (31.12.2021 – 3,330 хил. евро), както и през 2022 г. е погасена предсрочно главница в размер на 1,850 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.

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 31.12.2022 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.

Заеми №8 – Метропол Палас д.о.о.

На 25.01.2022 г. дъщерно дружество Метропол Палас Д.О.О., Белград получава заем в размер на RSD 100,000,000 (сто милиона) сръбски динара или приблизително 851,000 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 учредява в полза на Юробанк Директна АД обезпеченията, описани в искането за издаване на банкова гаранция, сред които е и договорна ипотека. Стойността на последната прескача прага, посочен в чл. 114, ал. 3, т. 1, буква б) от ЗППЦК и януари 2022 г. София Хотел Балкан АД получава уведомление от своето дъщерно дружество, относно сключване на 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-майка, 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..

Банковите заеми на София Хотел Балкан АД и неговото дъщерно предприятие 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 букви а), б) и е) 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 2022 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

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 повече туристическият сектор, към който принадлежи Дружеството, се съвзема от последиците от пандемията, но в същото време поради други промени в макроикономическата среда, ситуацията продължава да създава предизвикателства пред дейността му. Тук попадат съществени показатели като **инфлацията**, повишаването на **лихвените проценти**, както и **геополитическите рискове**, като всички посочени променливи на макроикономическата среда дефинират определена несигурността по отношение на бъдещото развитие и поставят предизвикателства пред Дружеството и неговите операции.

а) ЕЦБ съобщава, че след продължителен период на много ниска инфлация през месеците август-октомври 2021 г., след този период тя достига най-високото си равнище от 13 години насам. Движението нагоре продължава и през 2022 г. Има три основни причини, които обуславят **високата инфлация** в този период:

- икономиката се възстановява бързо,
- повишените енергийни цени тласкат инфлацията нагоре,
- а има и нещо, което статистиците наричат „базов ефект".

С премахването на почти всички ковид ограничения икономиката бързо се възстановява. Хората започват отново да пътуват и да посещават ресторанти. Те купуват повече неща, харчат част от парите, които не са могли да похарчат по време на ограничителните мерки. Когато една икономика се разраства, за бизнеса е по-лесно да повиши цените, без да губи клиенти. Това именно наблюдаваме сега, но в крайна сметка хората ще наваксат потреблението на стоки и услуги, отлагано по време на пандемията. Тя промени и начина ни на живот и работа и съответно нещата, от които се нуждаем. В действие влезе така наречения от икономистите „закон за търсенето и предлагането". Отнема известно време, но този дисбаланс между предлагане и търсене постепенно се наваксва и изчезва.

В следствие на пандемията и свързаната ковид криза, профилът на потребителя на услуги на Дружеството също се е променил през 2022 г. в сравнение пред-пандемичния период на 2020 г., като тази тенденция се запазва и в началото на 2023 г. Забелязва се, че резервациите за по-далечните месеци остават сравнително ограничени, като потребителите продължават да залагат основно на засилени резервации в последния момент.

По-високите енергийни цени също тласкат инфлацията нагоре. Петролът, природният газ и електричеството поскъпват в целия свят. Енергийните цени се влияят от редица фактори: по-малко вятър в Обединеното кралство означава бездействащи ветрени генератори, суша в Бразилия намалява електричеството, добито във водните централи, студените зими изчерпват

резервите от петрол и газ. Наред с нарастващото търсене това води до бързо покачване на цените. Тъй като голяма част от разходите на предприятията и хората са свързани с енергията, цената на петрола, газа и електричеството е от голямо значение за общата инфлация. На по-високите енергийни цени се дължи една част от покачването на инфлацията в последно време. Не е необичайно енергийните цени да варират значително, тъй като те се влияят от множество фактори.

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 цялата 2022 г. Изпълнена е държавна програма за компенсация на бизнеса за консумирана електроенергия за месеците от октомври 2021 г. до края на 2022 г., като програмата продължава и през първите месеци на 2023 г. Компенсациите за бизнес клиентите са включени във фактурите и са на база количествата ползвана електрическа енергия, върху която се начислява цена „задължение към обществото".

За да измерим инфлацията, сравняваме как са се променили цените от едната до следващата година. По време на пандемията и през миналата 2021 година, цените са ниски и като сравним по-високите цени през 2022 г. с тези много ниски равнища, разликата изглежда още по-голяма. Това в статистиката се нарича „базов ефект", който отзвучава бързо.

Съгласно прогнозите на Европейската Комисия, инфлацията по хармонизирания индекс на потребителските цени в България ще спадне от 13 на сто през 2022 г. до 7,8 на сто през 2023 г. заради по-ниските цени на енергията, сочат данните на зимната икономическа прогноза на Европейската комисия за 2023 година. Догодина пък общата инфлация се очаква да спадне до 4 на сто заради очакваното понижение на динамиката в цените на храните.

От Комисията обаче предупреждават, че инфлацията в цените на услугите ще бъде устойчива в рамките на прогнозния период. Реалният брутен вътрешен продукт ще се увеличи с 1,4 на сто през 2023 г. и с 2,5 на сто - през следващата година.

По данни от НСИ, през февруари 2023 г. месечната инфлация, измерена с индекса на потребителските цени, е 0.8% спрямо предходния месец, а годишната инфлация за февруари 2023 г. спрямо февруари 2022 г. е 16.0%.

През февруари 2023 г. спрямо предходния месец най-голямо е увеличението на цените в групите: хранителни продукти и безалкохолни напитки (+2.4%), съобщения (+1.9%), ресторанти и хотели (+1.1%), развлечения и култура (+1.1%) и здравеопазване (+1.0%). Най-голямо намаление на цените е регистрирано в групите: жилища, вода, електроенергия, газ и други горива (-1.2%), облекло и обувки (-1.2%) и транспорт (-0.4%).

б) През юли 2022 г. Управителният съвет на ЕЦБ повиши **лихвените проценти** за първи път от 11 години насам. Увеличението им през септември е най-голямото в историята на банката към онзи момент, а през последните месеци на 2022 г. следват нови увеличения. Основният лихвен процент на БНБ също е увеличен от нула (в периода до 01.09.2022 г.) до нива от 1.30% на 01.12.2022 г. до 2.17% на 01.03.2023 г. Централната банка има за основна задача да поддържаме цените стабилни и когато цените се покачват твърде бързо, тоест когато инфлацията

е прекалено висока, чрез повишаването на лихвените проценти БНБ би следвало да помогне да я върнат на целево равнище в средносрочен план.

Но повишаването на лихвените нива може също така да доведе и до риск за Дружеството, който възниква от дългосрочните получени заеми. Заемите с плаващи лихвени проценти (EURIBOR + надбавка), по които Дружеството е страна, могат да са причина за изменение на бъдещите паричните потоци на последното. Това изцяло зависи от движенията на пазарните лихвени проценти. Тримесечният EURIBOR е отрицателен за дълъг период от време, до средата на 2022 г. включително, след което нивата му започват главно да се покачват, за да достигнат в края на годината нива над 2%.

в) Усложнената международна геополитическа обстановка през последната година, свързана с инвазията на Руската Федерация в Република Украйна, 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 в началото на 2022 г., хотелът получава 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 наложените санкции срещу Русия, 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. Към 31.12.2022 г. Дружеството няма инвестиции или разчети с клиенти и доставчици от Русия или Украйна и поради естеството на бизнеса си, а именно предоставянето на услуги и липсата на зависимост от доставки на суровини, оценката на ръководството е, че инвазията няма пряк и негативен ефект върху дейността на Дружеството. 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, и тенденциите в международната и българската икономика, свързани с цените на енергийните ресурси, инфлацията, нарастващите лихви, пазара на имоти и др.

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 2022 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 към НАРЕДБА № 2 за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар (приета с Решение № 231-Н от 9.11.2021 г. на Комисията за финансов надзор., обн., 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 31.12.2022 г. акционерният капитал на Дружеството е 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. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството.

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.

Акционерите притежаващи пряко акции, даващи право на 5 на сто или повече от правата на глас в Общото събрание към 31.12.2022 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 2022 г. (включително) и е имало действие за всички общи събрания на Дружеството (редовни и извънредни), които са 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 2022 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 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: С-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 2022 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 2022 г.

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.

По-високите енергийни цени на петрол, природен газ и електричеството са повлияни от редица фактори, измежду които и климатични такива: по-малко вятър в Обединеното кралство означава бездействащи ветрени генератори, суша в Бразилия намалява електричеството, добито във водните централи, студените зими изчерпват резервите от петрол и газ. Тъй като голяма част от разходите на дружествата са свързани с енергията, цената на петрола, газа и електричеството са от голямо значение за общото им икономическо състояние.

Инвазията на Русия в Украйна
Информацията е оповестена в по-горе в този доклад за дейността.

Влияние на макроикономическата среда
Информацията е оповестена в по-горе в този доклад за дейността.

Влияние на климата

През 2022 г. Дружеството представя информация по въпроси, свързани с климата, отчитайки това докладване като дългосрочен ангажимент, който да развива и задълбочава в бъдеще. Законодателството, регулаторните органи, контрагентите на Дружеството и потребителите на нефинансова информация отделят голямо внимание на изменението на климата. Европейският Съюз прие Европейската зелена сделка за преход към по-устойчива икономическа и финансова система, а през следващите години подробните изисквания за отчитане на изменението на климата ще станат приложими като част от европейските стандарти за отчитане на устойчивостта. Дружеството е в процес на анализ на бизнеса и извършваните дейности и степента им на въздействие, възможните рискове и начини за активно участие във вземането на решения, свързани с климатичните промени. Към 31 декември 2022 г. Дружеството не е идентифицирало значителни рискове, предизвикани от климатичните промени, които биха могли да окажат пряко негативно и съществено влияние върху финансовите му отчети или инвестициите му.

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 2023 г.

Бул Одит ООД
ул. Акад. Николай Стоянов №13А, София
Т (+3592) 851 08 71,
E bulodit@abv.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 2022 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 2022 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 12,416 хил. лв. към 31 декември 2022 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 2022 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 2022 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.

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", 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 49,414 хил. лв. към 31.12.2022 г. През 2022 г. е отчетено увеличение в стойността на хотела, както и съответното увеличение на преоценъчния резерв на Дружеството с 1,276 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. 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 31.12.2022 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 и чрез анализ на прогнозираните парични потоци и 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 31.12.2022 г. инвестицията в дъщерното предприятие Метропол Палас ДОО, Сърбия е 61,753 хил. лв. и представлява 41% 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 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 независимите оценители; - анализ на опита и квалификацията на оценителите; - оценка на уместността на използваните ключови предположения в оценителския доклад с участието на наши вътрешни експерти-оценители; - 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.

Параграф по други въпроси

Индивидуалният финансов отчет на Дружеството за годината, приключила на 31 декември 2021 г., е одитиран от друг одитор, който е изразил квалифицирано мнение върху този отчет на 30 март 2022 г.

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 и Закона за публичното предлагане на ценни книжа, 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 12,416 хил. лв. към 31 декември 2022 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 2022 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 2022 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 2022 г., приложен в електронния файл „485100O06783Y0Y3QN89-20221231-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 „485100O06783Y0Y3QN89-20221231-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 2022 г., съдържащ се в приложения електронен файл „485100O06783Y0Y3QN89-20221231-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:

- Бул Одит ООД е назначено за задължителен одитор на индивидуалния финансов отчет на София Хотел Балкан АД за годината, завършила на 31 декември 2022 г. от общото събрание на акционерите, проведено на 29 юни 2022 г., за период от една година.
- Одитът на индивидуалния финансов отчет за годината, завършила на 31 декември 2022 г. на Дружеството представлява първа 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.

Стоян Стоянов
Управител и регистриран одитор, отговорен за одита
Бул Одит ООД, одиторско дружество

30 март 2023 г.
България, Гр. София

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО София Рег. № 023 БУЛ ОДИТ ООД

"СОФИЯ ХОТЕЛ БАЛКАН" АД
ИНДИВИДУАЛЕН БАЛАНС
31 ДЕКЕМВРИ 2022 г.

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

		Към 31 декември	
АКТИВИ	**Пояснение**	**2022 г.**	**2021 г.**
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	5	60,945	59,524
Инвестиционни имоти	6	1,029	1,022
Инвестиция в дъщерно предприятие	7	61,753	61,753
Вземания от свързани лица	29	12,080	12,267
		135,807	**134,566**
Текущи активи			
Вземания от свързани лица	29	11,921	11,977
Материални запаси	8	257	226
Търговски и други вземания	9	893	946
Парични средства	10	448	188
		13,519	**13,337**
Общо активи		**149,326**	**147,903**
КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	15	5,264	5,264
Премиен резерв	16	12,442	12,442
Преоценъчен резерв	16	41,229	40,081
Други резерви	16	4,617	4,617
(Натрупана загуба) / неразпределена печалба		(643)	(760)
		62,909	**61,644**
Нетекущи пасиви			
Банкови заеми	13	70,123	71,880
Задължения към свързани лица	29	2,755	2,755
Задължения за доходи при пенсиониране	12	88	138
Отсрочен данъчен пасив	14	4,126	4,059
		77,092	**78,832**
Текущи пасиви			
Банкови заеми	13	5,254	2,489
Търговски и други задължения	11	2,094	3,530
Задължения към свързани лица	29	1,956	1,387
Задължения за доходи при пенсиониране	12	21	21
		9,325	**7,427**
Общо пасиви		**86,417**	**86,259**
Общо собствен капитал и пасиви		**149,326**	**147,903**

Този индивидуален финансов отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 17 март 2023 г.:

Изпълнителен директор:
Йоанис Даскалантонакис

Главен счетоводител:
Десислава Ялъмова

С одиторски доклад от 30.03.2023 г.
Бул Одит ООД, одиторско дружество
Стоян Стоянов
Управител и регистриран одитор, отговорен за одита

"СОФИЯ ХОТЕЛ БАЛКАН" АД
ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
31 ДЕКЕМВРИ 2022 г.

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

	Пояснение	Годината, завършила на 31 декември 2022 г.	2021 г.
Приходи	17	15,274	6,737
Приходи от финансирания	2.21.5	1,165	1,059
Други приходи от дейността	18	200	226
Общо приходи		**16,639**	**8,022**
Разходи за материали	19	(1,254)	(637)
Разходи за външни услуги	20	(7,778)	(3,842)
Разходи за персонала	21	(2,589)	(2,151)
Разходи за амортизация	5	(1 697)	(878)
Други разходи	22	(592)	(604)
Оперативна печалба /(загуба)		**2, 729**	**(90)**
Финансови разходи	23	(2,736)	(3,273)
Финансови приходи	23	-	376
Финансови разходи, нетна сума		**(2,736)**	**(2,891)**
Загуба преди данъци		**(7)**	**(2,981)**
Приход от /(разход за) данък върху доходите	24	61	(73)
Печалба /(загуба) за годината		**54**	**(3,054)**
Друг всеобхватен доход			
Компоненти, които не се рекласифицират в печалбата или загубата:			
Преоценка на земя и сгради	5	1,276	1,095
Актюерски печалби по планове с дефинирани доходи	12	64	7
Данък върху дохода, отнасящ се до компоненти, които не се рекласифицират в печалбата или загубата	14	(128)	(110)
Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци		**1,212**	**992**
Общо всеобхватен доход / (загуба) за годината		**1,266**	**(2,062)**
		лв.	**лв.**
Доход / (загуба) на акция	**25**	**0.010**	**(0.580)**

Този индивидуален финансов отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 17 март 2023 г.:

Изпълнителен директор:
Йоанис Даскалантонакис

Главен счетоводител:
Десислава Ялъмова

С одиторски доклад от 30.03.2023 г.
Бул Одит ООД, одиторско дружество
Стоян Стоянов
Управител и регистриран одитор, отговорен за одита

"СОФИЯ ХОТЕЛ БАЛКАН" АД
ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
31 ДЕКЕМВРИ 2022 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 2021 г.	**5,264**	**12,442**	**39,096**	**4,617**	**2,288**	**63,707**
Загуба за годината	-	-	-	-	(3,054)	(3,054)
Друг всеобхватен догод	-	-	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**
Към 1 януари 2022 г.	**5,264**	**12,442**	**40,081**	**4,617**	**(760)**	**61,644**
Печалба за годината	-	-	-	-	54	54
Друг всеобхватен доход	-	-	1,148	-	64	1,212
Общо всеобхватен доход за годината	**-**	**-**	**1,148**	**-**	**118**	**1,266**
Други промени в капитала	-	-	-	-	(1)	(1)
Към 31 декември 2022 г.	**5,264**	**12,442**	**41,229**	**4,617**	**(643)**	**62,909**

Този индивидуален финансов отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 17 март 2023 г.:

Изпълнителен директор:
Йоанис Даскалантонакис

Главен счетоводител:
Десислава Ялъмова

С одиторски доклад от 30.03.2023 г.
Бул Одит ООД, одиторско дружество
Стоян Стоянов
Управител и регистриран одитор, отговорен за одита

"СОФИЯ ХОТЕЛ БАЛКАН" АД
ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
31 ДЕКЕМВРИ 2022 г.

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

	Пояснение	Годината, завършила на 31 декември 2022 г.	2021 г.
Парични потоци от оперативна дейност			
Парични потоци от оперативна дейност	26	3,006	(1,229)
Платени лихви		(2,299)	(3,154)
Финансирания	2.21.5	1,321	1,069
Нетни парични потоци от оперативната дейност		**2,028**	**(3,314)**
Парични средства от инвестиционна дейност			
Покупка на имоти, машини и съоръжения		(2,598)	(1,403)
Постъпления от заеми, предоставени на свързани лица	29	-	11,426
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност		**(2,598)**	**10,023**
Парични потоци от финансова дейност			
Получени заеми	27	8,174	12,340
Изплатени заеми	27	(7,344)	(18,884)
Нетни парични потоци от финансова дейност		**830**	**(6,544)**
Нетна промяна на паричните средства		**260**	**165**
Парични средства на 1 януари		**188**	**23**
Парични средства на 31 декември	10	**448**	**188**

Този индивидуален финансов отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 17 март 2023 г.:

Изпълнителен директор:
Йоанис Даскалантонакис

Главен счетоводител:
Десислава Ялъмова

С одиторски доклад от 30.03.2023 г.
Бул Одит ООД, одиторско дружество
Стоян Стоянов
Управител и регистриран одитор, отговорен за одита

1. Корпоративна информация

Годишният индивидуален финансов отчет на „София хотел Балкан" АД („Дружеството") за годината, приключваща на 31 декември 2022 г., е одобрен за издаване съгласно решение на Съвета на директорите от 17 март 2023 г. Този финансов отчет се очаква да бъде одобрен от акционерите на Дружеството в срок до края месец юни 2023 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 31.12.2022 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 31.12.2022 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 2022 г. е 102 (2021 г.: 89).

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 2022 г.

Дейността на Дружеството беше слабо повлияна от отминаващата пандемия от коронавирус Covid-19 през 2022 г.

Дружеството няма инвестиции или разчети с клиенти и доставчици от Русия или Украйна и поради естественото на бизнеса си, а именно предоставянето на услуги и липсата на зависимост от доставки на суровини, оценката на ръководството е, че няма идентифицирани обстоятелства и фактори, които да поставят под въпрос валидността на принципа-предположение за действащо предприятие или които да имат пряк и негативен ефект върху дейността на Дружеството.

През 2022 г. „София Хотел Балкан" продължава да е част от една от най-големите хотелски вериги в света – Marriott International. Гъвкавата политика за 24 часова безплатна анулация остава непроменена в първите месеци от годината. Така хотелът успява да привлече повече клиенти, които да имат сигурност, че при евентуални настъпили промени в последния момент няма да понесат наказателни такси. Тази анулационна политика отговаря напълно на новата реалност и търсене на пазара.

Усилията и предприетите мерки от ръководството водят до увеличение в обема на приходите от продажби през 2022 г. в размер на 15,274 хил. лв. спрямо 2021 г., когато приходите бяха 6,737 хил. лв. В абсолютна сума увеличението е 8,537 хил. лв. или това са над 126%. Това голямо увеличение в приходите през 2022 г., основно при хотелските услуги и в дейност „Хранене", се дължи на предприетите мерки на локално и международно ниво срещу пандемията от Covid-19, които 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 9,820 хил. лв., последвана от дейност „Хранене" с 3,688 хил. лв. Отбелязаното увеличение в приходите от нощувки през 2022 г. (9,820 хил. лв.) спрямо 2021 г. (3,796 хил. лв.) е с 6,024 хил. лв. или почти 159%. Приходите от дейност "Хранене" са се увеличили през 2022 г. (3,688 хил. лв.) в сравнение с 2021 г. (1,607 хил. лв.) с 2,081 хил. лв. или над 129%. Приходите от наеми през 2022 г. възлизат на 1,036 хил. лв., спрямо 1,054 хил. лв. през 2021 г. и бележат намаление с по-малко от 2% или 18 хил. лв.

Подемът в приходите през 2022 г. е съпътстван от повишаване и на разходите, след ограничаването им през 2021 г. Разходите за материали за 2022 г. се увеличават със 617 хил. лв., а за външни услуги с 3,936 хил. лв. Разходите за персонал също бележат увеличение през 2022 г. (2,589 хил. лв.) спрямо 2021 г. (2,151 хил. лв.) и нарастват с 438 хил. лв. За 2021 г. и първите месеци на 2022 г. Дружеството получи финансова помощ по програмата за заетост 60/40 и по програма предоставяща по 290 лв. за всеки служител. 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. А в края на 2021 г. София Хотел Балкан АД 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. Дружеството е одобрено и през м. март 2022 г. получава финансиране по тази програма в размер на 161 хил. лв.
Поради подема и получените финансирания, Дружеството успя да реализира малка печалба за 2022 г. в размер на 54 хил. лв. след данъци, спрямо загуба от 3,054 хил. лв. след данъци за 2021 г.

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 2021 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 София Хотел Балкан АД 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, приети от ЕС, то този индивидуален отчет може да бъдат съставен и представен отделно от консолидирания такъв.

Потребителите на този индивидуален финансов отчет следва да го разглеждат заедно с консолидирания финансов отчет на Групата към 31 декември 2022 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. Несигурността, свързана 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 е приело следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти и одобрени от ЕС, които са уместни и в сила за финансовите отчети на Дружеството за годишния период, започващ на 1 януари 2022 г., но нямат значително влияние върху финансовите резултати или позиции на Дружеството:

- 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

Към датата на одобрение на тези финансови отчети 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 2022 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:

- МСФО 17 Застрахователни договори и измененията му в сила от 1 януари 2023 г., приети 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., 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., 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., 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., приети от ЕС.
- Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила не по-рано от 1 януари 2024 г., все още не са приети от ЕС

- Изменения на МСФО 16 Лизинг: Задължение по лизинг при продажба и обратен лизинг в сила не по-рано от 1 януари 2024 г. Все още не са приети от ЕС
- МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени" в сила от 1 януари 2016 г., не е приет 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:

	2022 Години	2021 Години
Сгради	35	35
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 2022 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 2022 г. Дружеството е лизингополучател само по краткосрочни 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 14). 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 финансираният 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. Дружеството отчита печалба за 2022 г. в размер на 54 хил. лв. след данъци и положителни парични потоци от оперативна дейност 3,006 хил. лв. През 2022 г. Дружеството бележи почти напълно възстановяване от пандемията от коронавирус Ковид-19 спрямо 2020 г. и 2021 г. Все повече туристическият сектор, към който принадлежи Дружеството, се съвзема от последиците от пандемията и резултатите му са съизмерими с пред-пандемичния период. Като цяло профилът на потребителя се е променил в сравнение на периода преди обявяване на пандемията през март 2020 г., като все още се забелязва, че резервациите за предстоящите по-далечни месеци са сравнително ограничени и клиентите продължават да залагат основно на резервации в последния момент.

През 2022 г. 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 „Потамиро Лимитид", Кипър (правоприемник на „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. В периода от 28.12.2020 г. до 31.12.2022 г. обаче тези клаузи със специфични финансови условия бяха отложени. За периода от 31.12.2022 г. до 31.03.2024 г. Дружеството е получило от банката писмо за неприлагането на две от тези специфични условия, на които Дружеството не отговаря към края на годината.

- 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 лихвите по предоставени заеми.

- ръководството на София Хотел Балкан АД внимателно наблюдава макроикономическата обстановка, промените в лихвените проценти, инфлацията и бизнес средата като цяло и очаква като негативен ефект повишението на лихвените проценти да доведе до по-високи разходи за лихви по банковите заеми, които Дружеството ще има възможност да погасява съгласно договорените условия по банковите заеми.

В резултат на анализа на фактите и обстоятелствата, ръководството на София Хотел Балкан АД счита, че хотелите в България и в Сърбия имат достатъчно ресурси, за да извършват дейността си и да прилагат принципа предположение за действащо предприятие при изготвяне на финансовите отчети за годината завършила на 31 декември 2022 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 на 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 вземанията, които трябва да бъдат отписани през следващи отчетни периоди, може да бъде по-голяма от очакваната към датата на баланса. Към 31 декември 2022 г. най-добрата преценка на ръководството за необходимата обезценка на вземанията от свързани и несвързани лица възлиза на 897 хил. лв. (2021 г.: 871 хил. лв.). Допълнителна информация се съдържа в пояснения 9 и 29. Основна част от обезценката е във връзка с предоставени заеми на Метропол, по който към 31.12.2022 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 561 хил. лв. към 31.12.2022 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.

Основната част от безвъзмездните средства, предоставени от държавата на Дружеството, са свързани със суми във връзка с правителствено финансиране като мярка за запазване на заетостта на работниците и служителите по време на и след извънредното положение, предизвикано от пандемията от COVID-19. През 2022 г. Дружеството получи компенсация и заради високите цени на електроенергията. Общите приходи от финансирания за 2022 г. са 1,165 хил. лв., които са възникнали за следните компенсационни програми:

- 199 хил. лв. по мярка 60/40 се изплащат до 31.03.2022 г.
- 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.
- 161 хил. лв. 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.
- 619 хил. лв. по правителствена програма за компенсация на бизнеса заради високите цени на електроенергията.

Приходите от правителствена помощ са признати в индивидуалния отчет за всеобхватния доход на ред „Приходи от финансирания".

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.

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 приходи и брутни печалби, в т.ч. за цени на нощувките, заетост на хотела, дисконтов процент и процент на капитализиране. 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 2022 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 109 хил. лв. (2021 г.: 159 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**	**2022 г.**	**2021 г.**
Търговски и други вземания	9	553	616
Вземания от свързани лица	29	24,001	24,244
Парични средства	10	448	188
Дългови инструменти по амортизирана стойност		**25,002**	**25,048**

Финансови пасиви	**Пояснение**	**2022 г.**	**2021 г.**
Банкови заеми	13	75,377	74,369
Търговски и други задължения	11	1,578	3,004
Задължения към свързани лица	29	4,711	4,142
		81,666	**81,515**

3. Управление на финансовите рискове

Осъществявайки дейността си, Дружеството е изложено на различни финансови рискове: пазарен риск, кредитен риск, лихвен 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 извършва дейността си 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 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.**
2022		
Заеми с променлив лихвен процент	+1%	573
Заеми с променлив лихвен процент	-1%	(573)
2021		
Заеми с променлив лихвен процент	+1%	705
Заеми с променлив лихвен процент	-1%	(705)

3.3 Кредитен риск

Кредитният риск произлиза от парични средства, депозити в банки, търговски вземания и предоставени заеми. 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 балансова стойност към 31 декември 2022 г., която е 25,002 хил. лв. (31.12.2021 г.: 25,048 хил. лв.).

3.4 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 2022 г.					
Заеми (пояснение 13, 29)	10,030	8,581	28,714	55,000	102,325
Търговски и други задължения (пояснение 11, 29)	2,094	-	-	-	2,094
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

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), но е получило уверение от банката, че

неспазването на съотношението до 31.03.2024 г. не се счита за нарушение на условията по заема (пояснение 13).

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 2022 г. Дружеството е повишило коефициента си на задлъжнялост спрямо този от 2021 г. Нивото на задлъжнялост към 31 декември 2022 г. и 2021 г. е както следва:

	2022	**2021**
Общо заеми (пояснение 13, 29)	79,245	78,089
Намалени с парични средства (пояснение 10)	448	188
Нетен дълг	78,797	77,901
Общо собствен капитал	62,909	61,644
Собствен капитал плюс нетен дълг	141,706	139,545
Коефициент на задлъжнялост	**44,39%**	**44,17%**

5. Имоти, машини и съоръжения

2022 г.	**Земи и сгради**	**Машини, съоръжения и инвентар**	**Транс-портни средства**	**Разходи за придобиване и аванси**	**Общо**
Балансова стойност в началото на периода	**49,378**	**1,406**	**-**	**8,740**	**59,524**
Придобити	-	-	-	1,842	1,842
Прехвърлени	-	320	-	(320)	-
Намаление на отчетна стойност при преоценка	(1,240)	-	-	-	(1,240)
Преоценка	1,276	-	-	-	1,276
Отписана натрупана амортизация	1,240	-	-	-	1,240
Разход за амортизация	(1,240)	(457)	-	-	(1,697)
Балансова стойност в края на периода	**49,414**	**1,269**	**-**	**10,262**	**60, 945**
Към 31 декември 2022 г.	**49,414**	**1,269**	**-**	**10,262**	**59,524**
Отчетна стойност	49,414	18,808	103	10,262	78,587
Натрупана амортизация	-	(17,539)	(103)	-	(17,642)
Балансова стойност 31 декември 2022 г.	**49,414**	**1,269**	**-**	**10,262**	**60,945**

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**

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

Към 31.12.2021 г. и 31.12.2022 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:

	2022	2021
Отчетна стойност	17,224	17,224
Натрупана амортизация	(8,965)	(8,276)
Балансова стойност	**8,259**	**8,948**

Всички разходи за амортизация са включени в отчета за всеобхватния доход на ред „Разходи за амортизация". Към 31 декември 2021 г. Дружеството има договорни задължения за закупуване на имоти, машини и съоръжения в размер на 27 хил. лв., но във връзка с мащабния реновационен процес в хотела, към 31.12.2022 г. тези поети договорни задължения са се увеличили до 570 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	**2022**	**2021**
Средна справедлива стойност на стая в хил. лв.	205	240
Норма на дисконтиране	10.67%	9.59%
Ръст	1.5%	2%

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

Към 31.12.2022 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 2021 г.	**1,013**
Печалба от промяна на справедливата стойност	9
Балансова стойност към 31 декември 2021 г.	**1,022**
Балансова стойност към 1 януари 2022 г.	**1,022**
Печалба от промяна на справедливата стойност	7
Балансова стойност към 31 декември 2022 г.	**1,029**

Инвестиционните имоти не са заложени като обезпечение по заеми към 31.12.2022, 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 2021 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 2022 г., възлизащи на 171 хил. лв. (2021 г.: 144 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 2022 г.	45	7	52
Към 31 декември 2021 г.	45	122	167

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.

	2022	**2021**
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 2022 г. и 2021 г. София хотел Балкана АД не е получило дивиденти.

Дружеството е извършило преглед за обезценка на инвестицията в дъщерно предприятие към 31.12.2022 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

	2022	2021
Хотелски инвентар	186	178
Материали	41	22
Стоки	30	26
	257	**226**

Материалните запаси към 31 декември 2022 г. и 2021 г. не са обезценявани и не са предоставяни като обезпечение на задължения.

9. Търговски и други вземания

	2022	2021
Търговски вземания, брутна сума	556	605
Очаквани кредитни загуби от обезценка на търговски вземания	(29)	(30)
Търговски вземания, нетна сума	**527**	**575**
Вземания от служители	3	13
Други	23	28
Финансови активи	**553**	**616**
Данъчни вземания	215	166
Вземания от финансиране	-	101
Разходи за бъдещи периоди	125	63
Нефинансови активи	**340**	**330**
Търговски и други вземания	**893**	**946**

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:

	2022	2021
Непросрочени	298	338
Просрочени над 150 дни	229	237
	527	**575**

Към 31 декември 2022 г. търговски вземания в размер на 229 хил. лв. (2021 г.: 237 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:

	2022	2021
Към 1 януари	30	132
Възстановена	2	(94)
Отписани вземания	(3)	(8)
Към 31 декември	**29**	**30**

10. Парични средства

	2022	2021
Пари в брой:	*11*	*17*
- в лева	8	12
- в евро	3	5
Пари по банкови сметки:	*437*	*171*
- в лева	177	102
- в евро	259	68
- в щатски долари	1	1
	448	**188**

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 2022 г.

11. Търговски и други задължения

	2022	2021
Задължения към доставчици	1,567	2,993
Други задължения	11	11
Финансови пасиви	**1,578**	**3,004**
Аванси от клиенти	194	295
Задължения към персонала	61	1
Задължения за данъци	124	114
Социални осигуровки	72	58
Начисления за неизползвани отпуски	65	58
Нефинансови пасиви	**516**	**526**
Търговски и други задължения	**2,094**	**3,530**

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:

	2022	2021
Разходи за текущ стаж	(17)	(17)
Разходи за лихви	(9)	-
Разходи за доходи на персонала при пенсиониране, признати в печалбата или загубата за периода	**(26)**	**(17)**

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

	2022	2021
Актюерски печалби от промени във финансовите предположения	33	-
Актюерски печалби/ (загуби) от промени във финансовите предположения	1	(1)
Актюерски печалби от опит	30	8
Общо приходи/(разходи), признати в другия всеобхватен доход	**64**	**7**

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

	2022	2021
Задължения за изплащане на доходи на персонала при пенсиониране към 1 януари	159	162
Разходи за лихви	9	1
Разходи за текущ стаж	17	17
Изплатени доходи на персонала	(12)	(14)
Актюерски (печалби)/ загуби	(64)	(7)
Задължения за изплащане на доходи на персонала при пенсиониране към 31 декември	**109**	**159**

Средната срочност на пенсионното задължение към 31 декември 2022 г. е приблизително 24 години (2021 г.: 24 години).

Основните използвани атюерски предположения са, както следва:

	2022	2021
Дисконтов процент	5.65%	0.20%
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 2022 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	2	(2)

Процент на увеличение на заплатите	**Намаление с 1%**	**Увеличение с 1%**
Увеличение/(намаление) на задълженията по планове с дефинирани доходи	(4)	4

Очаквана продължителност на живота	**Намаление с 10%**	**Увеличение с 10%**
Увеличение/(намаление) на задълженията по планове с дефинирани доходи	(3)	2

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

	2022	**2021**
Нетекущи		
- Банкови заеми – главница	70,123	71,880
Текущи		
- Банкови заеми – главница	5,254	2,465
- Банкови заеми - лихва	-	24
	5,254	**2,489**
Общо банкови заеми	**75,377**	**74,369**

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 2022 г. е 3.25% (2021 г.: 3.25%).

За 2022 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	24,235	47,400	3-месечен Euribor + надбавка	декември 2029 г.
Юробанк България (2)	юли 2005	1,090	903	1,767	3-месечен Euribor + надбавка	декември 2029 г.
Юробанк България (3)	септември 2005	2,030	1,650	3,228	3-месечен Euribor + надбавка	декември 2029 г.
Юробанк България (4)	юни 2014	1,250	1,035	2,025	3-месечен Euribor + надбавка	декември 2029 г.
Юробанк България (5,6)	ноември 2006 и август 2007	3,912	2,000	3,912	3-месечен Euribor + надбавка	януари 2025 г.
Юробанк Кипър (7)	август 2021	7,200	6,028	11,791	3-месечен Euribor + надбавка	декември 2029 г.
		44,252	**35,851**	**70,123**		

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 2022 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	1,800	3,520	3-месечен Euribor + надбавка	декември 2029 г.
Юробанк България (4)	юни 2014	1,250	80	156	3-месечен Euribor + надбавка	декември 2029 г.
Юробанк България (2)	юли 2005	1,090	65	127	3-месечен Euribor + надбавка	декември 2029 г.
Юробанк България (3)	септември 2005	2,030	147	287	3-месечен Euribor + надбавка	декември 2029 г.
Юробанк България (5,6)	ноември 2006 и август 2007	3,912	3	6	3-месечен Euribor + надбавка	януари 2025 г.
Юробанк Кипър (7)	август 2021	7,200	592	1,158	3-месечен Euribor + надбавка	декември 2029 г.
		44,252	**2,687**	**5,254**		

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**		

	Балансова стойност		Справедлива стойност	
	31.12.2022 г.	**31.12.2021 г.**	**31.12.2022 г.**	**31.12.2021 г.**
Нетекущи заеми	70,471	71,880	70,471	71,880
Текущи заеми	4,906	2,489	4,906	2,489

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 2021 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 31.12.2022 г. задълженията за лихви по този договор са 0 хил. лв. (31.12.2021 г.: 13 хил. лв.), а задълженията по главницата е в размер на 50 920 хил. лв. (31.12.2021 г.: 52 974 хил. лв.)

Заеми №2 и №3

Другите два инвестиционни кредита, отпуснати от Юробанк България, с общ размер към 31.12.2022 г. около 4,995 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. до 21.11.2021 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 (№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 31.12.2022 г. задълженията по главница са в размер на 1,767 хил. лв. (31.12.2021 – 1,893 хил. лв.)

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.

Към 31.12.2022 г. задълженията по главница са в размер на 3,228 хил. лв. (31.12.2021 – 3,516 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. до 21.11.2021 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 31.12.2022 г. дължимата сума по главницата на заема възлиза на 2,025 хил. лв. или 1,035 хил. евро (31.12.2021 г.: 2,181 хил. лв. или 1,115 хил. евро), а дължимата лихва е в размер на 1 хил. лв. (31.12.2021 г.: 37 хил. лв.)

Заеми №5 и №6

На Дружеството са отпуснати две кредитни линии (овърдрафт), които са усвоени към 31.12.2022 г. в пълен размер от 3,912 хил. лв. (2021 г.: 3,905 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. до 21.11.2021 г.

Към 31 декември 2022 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, при поискване.

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 3,112,115 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.;

Към 31.12.2022 г. дължимата сума по главницата на заема възлиза на 12,811 хил. лв. или 6,520 хил. евро (31.12.2021 г.: 9,584 хил. лв. или 4,900 хил. евро). През 2022 г. Дружеството е получило по Транш Б сумата в размер на 1,650 хил. лв., усвоена на части през годината при поискване. В същото време на 30.06.2022 г. е погасена и първата вноска по този заем, възлизаща на 30 хил. лв. по Транш А, който е напълно усвоен още в края на 2021 г.

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 2022 г. Дружеството е в нарушение на две от тях, но е получило писмено съгласие от заемодателя (банката), допускащо неизпълнение на условията, по които то е в нарушение до 31 март 2024 г. В резултат на това, през 2022 г. заемите не са рекласифицирани в краткосрочни.

14. Отсрочени данъчни активи и пасиви

Отсрочени данъчни активи / (пасиви) 2022 г.	**1 януари 2022 г.**	**Признати в другия всеобхватен доход**	**Признати в печалбата или загубата**	**31 декември 2022 г.**
Нетекущи активи				
Имоти, машини и съоръжения	(4,094)	(128)	63	(4,159)
Инвестиционни имоти	(75)	-	(3)	(78)
Текущи активи				
Търговски и други вземания	87	-	5	92
Нетекущи пасиви				
Пенсионни и други задължения към персонала	17	-	(6)	11
Текущи пасиви				
Провизии за отпуски на персонала	6	-	2	8
Нетно отсрочени данъчни пасиви, в т.ч.	**(4,059)**	**(128)**	**61**	**(4,126)**
Отсрочени данъчни активи	**110**			**111**
Отсрочени данъчни пасиви	**(4,169)**			**(4,237)**

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)**

Дружеството има данъчна загуба за пренасяне, която е възникнала през 2021 г. и 2022 г. и може да се приспада през следващите 5 години. Във връзка с нея Дружеството не е отчело отсрочен данъчен актив в размер на 559 хил. лв.

15. Акционерен капитал

	Брой издадени и напълно платени акции	хил. лв.
Към 31 декември 2021 г.	5,263,896	5,264
Към 31 декември 2022 г.	5,263,896	5,264

Към 31.12.2022 г. капиталът на Дружеството е 5,264 хил. лв. и се състои от 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 31.12.2022 г. основните акционери са както следва:

	31 декември 2022 г.		31 декември 2021 г.	
	Брой акции	%	Брой акции	%
„Потамиро Лимитид", Кипър	4,605,776	87.50%	4,605,776	87.50%
„Кокари Лимитид", Кипър	623,815	11.85%	623,815	11.85%
Други миноритарни акционери	34,295	0.65%	34,295	0.65%
	5,263,896	**100.00%**	**5,263,896**	**100.00%**

16. Резерви

	Преоценъчен резерв	Премиен резерв	Други резерви	
			Законов резерв	Други
Към 1 януари 2021 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**
Преоценка на земя и сгради (пояснение 5)	1,276	-	-	1,276
Ефект от отсрочени данъци	(128)	-	-	(128)
Към 31 декември 2022 г.	**41,229**	**12,442**	**48**	**4,569**

Премийният резерв с балансова стойност 12,442 хил. лв. към 31 декември 2022 г. е възникнал в резултат на увеличението в капитала през 2011 г. чрез публично предлагане на акции.

Промените отразени в преоценъчния резерв през 2021 г. и 2022 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

	2022	2021
Приходи от нощувки	9,820	3,796
Приходи от хранене	3,688	1,607
Приходи от наеми	1,036	1,054
Други приходи	730	280
	15,274	**6,737**

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

18. Други приходи

	2022	2021
Префактурирани разходи на наематели	165	103
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	7	9
Отписани задължения	1	3
Реинтеграция на разходи за обезценка на вземания	-	94
Други	27	17
	200	**226**

19. Разходи за материали

	2022	2021
Материали	(391)	(451)
Ремонти	(863)	(186)
	(1,254)	**(637)**

20. Разходи за външни услуги

	2022	2021
Договор за управление и технически услуги (пояснение 29)	(2,320)	(1,023)
Електричество, вода, отопление	(1,719)	(726)
Комисионни на туристически агенции и кредитни къщи	(816)	(309)
Франчайзингов договор със Старууд	(497)	(200)
Наем на обслужващ персонал	(408)	(81)
Местни данъци и такси	(357)	(469)
Наем на оборудване за провеждане на мероприятия	(248)	(88)
Реклама	(194)	(98)
Разходи за почистване и пране	(152)	(48)
Транспорт на гости	(151)	(102)
Охрана	(75)	(44)
Юридически услуги	(65)	(180)
Застраховки	(50)	(57)
Декорация и музикални програми	(45)	(31)
Абонаменти	(39)	(23)
Комуникационни услуги	(27)	(24)
Други	(615)	(339)
	(7,778)	**(3,842)**

Възнаграждението за независим финансов одит за 2022 г. е в размер на 31 хил. лв. През годината не са предоставяни данъчни консултации или други услуги, несвързани с одита.

21. Разходи за персонала

	2022	2021
Разходи за заплати	(2,183)	(1,821)
Разходи за социално осигуряване	(388)	(312)
Доходи на персонала при пенсиониране (пояснение 12)	(19)	(18)
	(2,589)	**(2,151)**

22. Други разходи

	2022	2021
Себестойност на продадени стоки	(99)	(58)
Командировки	(65)	(56)
Банкови такси	(19)	(16)
Представителни разходи	(10)	(9)
Други	(399)	(465)
	(592)	**(604)**

23. Финансови приходи и разходи

	2022	2021
Разходи за лихви по получени заеми, отчитани по амортизирана стойност:	(2,664)	(3,209)
Нетна загуба от валутно-курсови разлики	(72)	(64)
Финансови разходи	**(2,736)**	**(3,273)**
Приходи от лихви по предоставени заеми, отчитани по амортизирана стойност:	-	376
Финансови приходи	**-**	**379**

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:

	2022	2021
Загуба преди данъци	(7)	(2,981)
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данък	-	-
Данъчен ефект от:		
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	(196)	(168)
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	196	147
Текущ разход за данък върху доходите	**-**	**-**
Приход от /(разход за) временни данъчни разлики (пояснение 14)	61	(73)
Разходи за данъци върху дохода	**61**	**(73)**
Разход за отсрочени данъци, признат в другия всеобхватен доход (пояснение 14)	(128)	(110)

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

Доходът / (загубата) на акция се изчислява, като за числител е използвана нетната печалба/(загуба), 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:

	2022	2021
Печалба / (загуба), подлежаща на разпределение (в лв.)	54,000	(3,054,000)
Средно претеглен брой акции	5,263,896	5,263,896
Доход / (загуба) на акция (в лв. за акция)	**0.010**	**(0.580)**

25.2 Дивиденти

На годишното Общо събрание на акционерите през юни 2022 г. и през август 2021 г. бе прието да не се разпределят дивиденти.

26. Паричен поток от оперативна дейност

	2022	2021
Загуба за годината преди данъци	**(7)**	**(2,981)**
Корекции за:		
Амортизации (пояснение 5)	1,697	878
Разходи за лихви (пояснение 23)	2664	3,209
Движение в задълженията за доходи при пенсиониране (Пояснение 12)	(50)	-
Приходи от лихви (пояснение 23)	-	(379)
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти (пояснение 18)	(7)	(9)
Други	123	(1,269)
Промени в оборотния капитал:		
– Материални запаси	(31)	(10)
– Търговски и други вземания	53	(199)
– Търговски и други задължения	(1,436)	(468)
Парични потоци от оперативна дейност	**3,006**	**(1,229)**

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 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**
1 януари 2022 г.	**71,880**	**2,755**	**2,489**	**77,124**
Парични потоци:				
Постъпления	3,236	-	4,938	8,174
Плащания	-	-	(7,344)	(7,344)
Платени лихви	-	-	(2,299)	(2,299)
Начислени лихви	-	-	2,474	2,474
Непарични промени:	3	-	-	3
Прекласифициране	(4,996)	-	4,996	-
31 декември 2022 г.	**70,123**	**2,755**	**5,254**	**78,132**

28. Ангажименти и условни задължения

Към 31 декември 2022 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 27.04.201 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.

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

29. Оповестяване на свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват акционерите, дъщерното предприятие, ключовия управленски персонал и други свързани лица под общ контрол на крайните компании-майки „Мантиция", Кипър с 47,50% и „Ноелита", Кипър.

Към 31.12.2022 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. Споразумението е сключено за срок до провеждането на Редовното годишно общо събрание на акционерите на "София Хотел Балкан" АД за 2022 г. (включително) и ще има действие за всички общи събрания на Дружеството (редовни и извънредни), които бъдат проведени в рамките на този срок.

Към 31.12.2022 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 2022 г. освен „Кокари Лимитид", за свързани лица се считат също "Юропиън Хотел Ентерпрайзис" ЕАД и "Интернешънъл Лоджинг ъф България" АД.

	2022	**2021**
Вземания от акционери		
"Кокари Лимитид" – аванс	**12,416**	**12,603**
Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка	(336)	(336)
Нетекущи вземания от свързани лица	**12,080**	**12,267**
Вземания от дъщерно дружество		
„Метропол Палас" д.о.о. – лихви по заем	11,473	11,473
„Метропол Палас" д.о.о. – търговски вземания	1,009	1,009
Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка	(561)	(505)
Текущи вземания от свързани лица	**11,921**	**11,977**
Общо вземания от свързани лица	**24,001**	**24,244**

През 2011 г. Дружеството е предоставило дългосрочен заем на дъщерното си предприятие „Метропол Палас" д.о.о. за реконструкцията на хотел „Метропол Палас" за сумата от 5,795 хил. евро. 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%. Към 31.12.2021 г. дъщерното дружество е изплатило на "София Хотел Балкан" АД напълно остатъка от главницата по този заем. Към 31.12.2022 начислената лихва е в размер на 6,278 хил. лв. (31.12.2021 г.: 6,278 хил. лв.). На 26.01.2021 г. се подписа анекс 7 към този договор за заем между Дружеството и дъщерното дружество „Метропол Палас", 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 дългосрочен 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 31.12.2022 г. главницата е напълно погасена (31.12.2021 г.: 0 евро). Начислената лихва към края на годината е в размер на 4,961 хил. лв. (2021 г.: 4,961 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 31.12.2022 г. главницата по заема е напълно погасена (31.12.2021 г.: 0 лева), а начислената лихва към края на годината е в размер на 119 хил. лв. (31.12.2021 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 31.12.2022 г. главницата по заема е напълно погасена (31.12.2021 г.: 0 лева), а начислената лихва към края на годината е в размер на 43 хил. лв. (31.12.2021 г.: 43 хил. лв.).

Към 31.12.2022 г. вземанията на Дружеството от Кокари Лимитид за предоставени аванси по договор за управленски услуги са в размер на 12,080 хил. лв. (2021 г.: 12,267 хил. лв.).

	2022	2021
Задължения към акционери		
„Потамиро Лимитид" – главница по договор за заем	**2,755**	**2,755**
Нетекущи задължения към свързани лица	**2,755**	**2,755**

Задължения към акционери		
"Кокари Лимитид" – търговски задължения по договори за технически и мениджърски услуги	843	422
„Потамиро Лимитид" – лихви по договор за заем	1,113	965
Текущи задължения към свързани лица	**1,956**	**1,387**
Общо задължения към свързани лица	**1,956**	**1,387**

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.

	2022	**2021**
Покупки на услуги от акционери:		
"Кокари Лимитид"- по договор за управленски услуги	2,320	1,023
Лихви по предоставени заеми на дъщерното предприятие:		
Начислени лихви - „Метропол Палас" д.о.о	-	376
Лихви по получени заеми от акционери:		
Начислени лихви - „Бандола Пропъртис" Лтд. / „Потамиро Лимитид"	165	1,072
Предоставени заеми на „Метропол Палас" д.о.о., дъщерно дружество:		
Салдо на 1 януари	-	**11,426**
Получени постъпления по предоставени заеми - главница	-	(11,278)
Получени постъпления по предоставени заеми - лихви	-	(148)
Салдо на 31 декември	-	-

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

2022 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 2022 г. съгласно решение на ОСА, възлизащи на брутен размер от 25 хил. лв. (2021 г. – 19 хил. лв.). Възнагражденията на останалите лица, част от ключовия управленски персонал, включват следните разходи:

	2022	2021
Заплати	65	157
Разходи за социални осигуровки	4	7
Възнаграждения на ключовия управленски персонал	**69**	**164**

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.

	2022 Значителни ненаблюдавани входящи данни (Ниво 3)	2021 Значителни ненаблюдавани входящи данни (Ниво 3)
Активи, оценени по справедлива стойност:		
Преоценени земи и сгради	49,414	49,378
Инвестиционни имоти	1,029	1,022
Общо	**50,443**	**50,400**

През 2021 г. и 2022 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	
	2022	2021	2022	2021
Финансови активи				
Търговски и други вземания	553	717	553	717
Вземания от свързани лица	24,001	24,244	24,001	24,244
Парични средства	448	188	448	188
Финансови пасиви				
Банкови заеми и кредити	75,377	74,369	75,377	74,369
Задължения и получени заеми от свързани лица	4,711	4,142	4,711	4,142
Търговски и други задължения	1,578	3,004	1,578	3,530

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:

- От 01.01.2023 г. хотелът на Дружеството оперира без конкретен бранд. В края на 2022 г. (31.12.2022 г.) и следвайки разпоредбите на договора за франчайз, Дружеството инициира неподновяване на договора с Marriott International. Отчитайки изключителното ниво на хотела и конкурентните му предимства като отличното местоположение и история, в момента ръководството проучва всички алтернативни възможности с цел максимизиране на представянето на хотела и неговите резултати, като в същото време постепенно се изпълнява инвестиционна програма на Дружеството.

- На 07.03.2023 г. се подписа анекс № 8 към договора за заем между Дружеството и дъщерното дружество Метропол Палас с първоначален размер от 5,794 хил. евро, с който

се удължава срока на договора до 31.12.2024 г., касаещ натрупаната, дължима лихва, тъй като главницата към 31.12.2022 г. е изцяло изплатена (31.12.2021 – 0 лв.).

- На 07.03.2023 г. се подписа анекс № 9 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 31.12.2024 г., касаещ натрупаната, дължима лихва, тъй като главницата към 31.12.2022 г. е изцяло изплатена (31.12.2021 – 0 лв.).

32. Одобрение на индивидуалния финансов отчет

Индивидуалният финансов отчет към 31 декември 2022 г. (включително сравнителната информация) е одобрен за издаване съгласно решение на Съвета на директорите на Дружеството от 17.03.2023 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

НА"СОФИЯ ХОТЕЛ БАЛКАН" АД ЗА 2022 г.

ДОКЛАД
ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ 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.

Политиката за възнагражденията беше приета на 26.11.2020 г.

През 2022 г. в изпълнение на политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите, Дружеството надлежно изпълни следното и информира относно:

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:

- Политиката 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 2022 г. Дружеството не е създавало Комитет по възнагражденията. При разработване на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета 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 2022 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 2022 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 2022 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 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 2022 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:

- На изпълнителния директор г-н Йоанис Даскалантонакис не са изплащани възнаграждения през 2021 г. и 2022 г.

- През 2022 г. трима от неизпълнителните членове на СД получават възнаграждения, чийто конкретен размер е одобрен от Общо събрание на акционерите на Дружеството, съгласно 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.

  През периода трима от неизпълнителните членове на СД са получили възнаграждения, както следва:
- Георги Спасов – 9,360 лв.
- Бойко Братанов – 9,360 лв.
- Илия Грозданов – 6,000 лв.

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.

	2018	2019	изменение на 2019 г. спрямо 2018 г. %	2020	изменение на 2020 г. спрямо 2019 г. %	2021	изменение на 2021 г. спрямо 2020 г. %	2022	изменение на 2022 г. спрямо 2021 г. %
Възнаграждения на членовете на СД- общо	0	0	0.00%	4	0.00%	19	383.33%	25	27.86%
Среден размер на възнаграждението на членовете на СД	0	0	0.00%	2	0.00%	6	222.22%	8	27.86%
Брутно възнаграждение на служители, които не са директори (не са членове на СД)	2,206	2,310	4.71%	1,800	-22.08%	1,806	0.31%	2,158	19.53%
Средно годишно възнаграждение на основа на пълно работно време на служителите, които не са директори (не са членове на СД)	20	20	0.24%	21	7.26%	20.29	-4.19%	21.16	4.29%
Резултати на дружеството след данъци	1,506	31	-97.94%	(4,690)	-15229%	(3,054)	-35%	54	-101.77%

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 2022 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.

17.03.2023 г.

ДЕКЛАРАТОР:

..... / 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 2022 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.

17.03.2023

DECLARER:

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

..... /D. Yalamova– Chief accountant/

Бул Одит ООД
ул. Акад. Николай Стоянов №13А , София
T (+3592) 851 08 71,
E bulodit@abv.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

Долуподписаният:

Стоян Димитров Стоянов, в качеството ми на:

- Управител на **одиторско дружество** Бул Одит ООД, с ЕИК 121448965, със седалище, адрес на управление и адрес за кореспонденция: гр. София, ул. „Акад. Николай Стоянов" № 13А и
- регистриран одитор (с рег. № 0043 от регистъра по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит) отговорен за одит ангажимента, от името на одиторско дружество Бул Одит ООД (с рег. № 023 от регистъра по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит)

Одиторско дружество Бул Одит ООД беше ангажирано да извърши задължителен финансов одит на индивидуалния финансов отчет на „София Хотел Балкан" АД за 2022 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 2023 г.

С настоящото УДОСТОВЕРЯВАМ, ЧЕ както е докладвано в издадения от нас одиторски доклад относно годишния индивидуален финансов отчет на „София Хотел Балкан" АД за 2022 година, издаден на 30 март 2023 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 2022 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 2022 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. 5 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 2022 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. 5 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 2022 г., с дата на одиторския доклад 30 март 2023 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 2023 г. по отношение на въпросите, обхванати от чл. 100н, т. 3 от ЗППЦК.

Стоян Стоянов
Управител и регистриран одитор отговорен за одита

Бул Одит ООД
Одиторско дружество

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО София Рег. № 023 БУЛ ОДИТ ООД

30 март 2023 г.
гр. София, България