

ПРИЛОЖЕНИЕ

**с пояснителни бележки към финансов отчет
на “София хотел Балкан” АД
за четвърто тримесечие на 2025 година,
по МСС –34 за Междинно счетоводно отчитане**

- счетоводна политика – през периода, за който се съставя междинния финансов отчет, **не са настъпили изменения в приетата и вече оповестена счетоводна политика на Дружеството.**
- сезонен характер на дейността на предприятието – **няма** дейност с изразен сезонен характер. През 2025 г. се наблюдава една постоянно повтаряща се цикличност на дейността, в резултат, на която в месеците януари-февруари и август се отчитат по-ниски приходи от продажби, което е свързано с традиционните ваканции. Гостите на хотела са предимно служители на големи корпоративни компании, бизнесмени, политици и тяхното пребиваване при нас е свързано с посещения в държани институции и банки, основно в работните дни от седмицата, дейности силно засегнати от ковид обстановката. Работи се усилено и в посока към осигуряване на заетост и през съботно-неделните дни и ориентиране към други категории клиенти.
-
- необичайни за предприятието /по размер и характер/ активи, пасиви, собствен капитал, приходи, разходи и парични потоци през периода след края на предходната година – **няма** такива съществени изменения в структурата на посочените елементи от баланса на Дружеството, предвид ковид обстановката в глобален аспект.

През четвърто тримесечие на 2025 г. важни събития, които оказват влияние върху резултатите във финансовия отчет на Дружеството са различните макроикономически условия, в които работи то.

Най-висок дял в актива на баланса заема инвестицията в дъщерното предприятие „Метропол Палас” ДОО, Белград – 61,753 хил.лв., заедно с дълготрайните активи. В пасива на баланса се посочват усвоените кредити по договори за банков кредит с Юробанк България, включително този с първоначален размер от 28,770 хил. евро за закупуването на сградата на х-л Метропол през 2006 г.. Отразен е и новоотпуснатия заем в размер на 7,200 хил. евро, получен от Юробанк Кипър, отпуснат през 2021 г. и по който към 31.12.2025 г. главницата в размер на 6,076 хил. евро.

Структурата на приходите в Дружеството запазва основната тенденция и през този отчетен период. С водещата роля остават приходите от ношувки, следвани от приходите от отдел Хранене и след това, от приходите от наеми. Обемът на приходите от основна дейност се увеличава спрямо същия период на 2024 г. – с 18,34% или 3,025 хил. лв.

Увеличението е основно в приходите от ношувки с 2,508 хил. лв. или 22,11% спрямо същото тримесечие на 2024 г. При хотелската дейност, това се случва в условията на осезаемо по-висок брой налични стаи за гости в хотела през 2025 г. в сравнение с 2024 г., в следствие на т.нар. „лека“ реновация през предходната година. През 2025 г. хотелът разполага с 88,509 налични стаи за продажба, а през

2024 г. – с 66,826 броя налични стаи. Увеличението им е над 32% или това са 21,683 стаи повече за продажба през 2025 г. Нивото на приходите, обаче се е увеличило и в следствие на завишените цените на предлаганите услуги, като хотелът бележи ръст от 5,07 евро в средната цена на стая през 2025 г. спрямо 2024 г..

Приходите на отдел Хранене са с увеличение от 501 хил. лв. или 11,66% спрямо сравнителния период. Увеличение от 73 хил. лв. или 9,75% има и при приходите от наеми.

Финансиранията през 2025 спрямо 2024 г. бележат значително намаление - през 2024 г. възлизат на 99 хил. лв., а към края на четвърто тримесечие на 2025 г. са 42 хил. лв., което е намаление от 57,58% или 57 хил. лв. в сравнение със същото тримесечие на предходната година. Причината е по-високата цена на тока през месеците от юли до декември 2024 г. включително. С Решение на Министерски съвет № 546 от 31.07.2024 г. и Решение № 654 от 18.09.2024 г. е приета програма за компенсиране на разходите на небитовите крайни клиенти на електрическа енергия за периода от 01 юли 2024 до 31 декември 2024 г.

За покриване на текущите си нужди Дружеството ползва и отпуснати от Юробанк България в предходни периоди два овърдрафта, всеки от които по 1,000,000 евро.

(а) Дружеството разполага с достатъчно налични парични средства за покриване на финансовите задължения, погасяване дългосрочните си инвестиционни кредити, изплащане на дивиденди, 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 31.12.2025 г. „София Хотел Балкан“ АД има задължения по кредити за инвестиционни нужди към „Юробанк България“ АД, включително задължения по кредит отпуснат в първоначален размер от 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. На 04.12.2020 г. се подписа Споразумение за уреждане на задължения към този договор 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 клаузите със специфични финансови условия към договорите за заем с Юробанк България за периода от 31.12.2024 г. до 31.03.2026 г., като Дружеството е получило от банката писмо за неприлагането на тези специфични условия, на които то не отговаря към края 2024 г.

- промени в условните активи и пасиви след последния годишен финансов отчет – Дружеството **няма** такива активи и пасиви;
- промени в приблизителната оценка на отчетени суми през предходната година или през предходния междинен финансов отчет – **няма** значителни такива изменения.

- издаване, погасяване и обратно изкупуване на дялови и дългови инструменти през периода, за който е съставен междинният финансов отчет – **няма** такива за отчетния период.
- начислени /изплатени/ дивиденди през периода на междинния финансов отчет – общо и на една акция /дял/ диференцирано за обикновени и други акции – **няма** изчислени и платени дивиденди през отчетния период.
- промени, настъпили през периода на междинния финансов отчет в състава на предприятието – в това число осъществени бизнескомбинации /придобиване или продажба на дъщерно предприятие, обединяване на участия/ и отражението на тези промени върху финансовото състояние на дружеството – **няма** настъпили такива промени от осъществяване на бизнес комбинации през периода на междинния финансов отчет.
- съществени събития след края на отчетния период, които не са били оповестени в счетоводните отчети за конкретния отчетен период – през отчетния период **няма** събития от подобен характер. Всички обстоятелства влияещи върху приходите, разходите и финансовия резултат на дружеството са отразени във финансовия отчет за периода, в съответствие с действащата счетоводна политика.

От 01.01.2023 г. хотелът на Дружеството оперира без конкретен бранд. 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.

- развитие и/или промяна в обема на поръчките и използването на производствените мощности - **няма**

19.01.2026 г.

За „СОФИЯ ХОТЕЛ БАЛКАН” АД

Изп.директор:.....
/Й.Даскалантакис/

Гл.Счетоводител:.....
/Д.Ялъмова/