

“СОФИЯ ХОТЕЛ БАЛКАН” АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2008 г.

1 Обща информация

„София хотел Балкан” АД е акционерно дружество („Дружеството”) 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 е регистрирано със седалище в Република България, гр. София 1000, пл. ”Св. Неделя” № 5.

Акциите на Дружеството се търгуват на Българска Фондова Борса - гр. София.

2 Счетоводна политика

По-долу следва описание на счетоводната политика, приложена при изготвянето на финансовия отчет. Политиката е била последователно прилагана за всички представени години, освен ако изрично не е упоменато друго.

2.1 База за изготвяне на финансовия отчет

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), приети от Европейския съюз, при спазване принципа на историческата цена с изключение на земята и сградите, които са представени по справедлива стойност, на база оценка от независим външен оценител, извършена поне веднъж на три години, намалена с последващата амортизация на сградите.

Изготвянето на финансовите отчети в съответствие с МСФО изисква употребата на счетоводни приблизителни оценки. Също така изисква при прилагането на счетоводната политика на предприятието ръководството да използва собствената си преценка. Елементите на финансовите отчети, 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 този отчет

2 Счетоводна политика (Продължение)

2.1 База за изготвяне на финансовия отчет (Продължение)

(а) Стандарти, изменения и разяснения в сила от 2008 г., но неприложими и неотнасящи се до дейността на дружеството, поради това не са анализирани в детайли:

КРМСФО 11, „МСФО 2 – Операции с акции в рамките на групата и с обратно изкупени собствени акции.”

КРМСФО 12 „Концесионни договори за предоставяне на услуги”.

КРМСФО 13 „Програми за лоялност на клиентите”.

КРМСФО 14, „МСС 19 – Ограничението на актив по дефинирани доходи, минимални изисквания за финансиране и тяхното взаимодействие”.

КРМСФО 16, „Хеджиране на нетна инвестиция в чуждестранна дейност” (в сила от 1 октомври 2008 г.).

(б) Стандарти, изменения и тълкувания към съществуващи стандарти, които не са влезли в сила и не са приети от Дружеството за по-ранно прилагане

Следните стандарти и изменения на съществуващи стандарти са публикувани и са задължителни за прилагане за счетоводни периоди на Дружеството, започващи на или след 1 януари 2009 г. или за по-късни периоди, но не са приети от Дружеството за по-ранно прилагане:

МСС 1 (Изменение) „Представяне на финансови отчети” (в сила от 1 януари 2009 г.). Изменението забранява представянето на определени приходи и разходи (изменения в собствения капитал, които са резултат от операции със собствениците) в отчета за промените в собствения капитал и изисква измененията в собствения капитал, които са резултат от операции със собствениците да се представят отделно от измененията, които са резултат от несвързаните със собствениците операции. Всички промени в собствения капитал, които не са резултат от операции със собствениците, трябва да бъдат показани в отчета за резултатите от дейността, но предприятията могат да изберат дали да представят един отчет за резултатите от дейността (отчет за всеобхватния доход) или два отчета (отчет за доходите и отчет за всеобхватния доход). Когато предприятие преизчислява или рекласифицира сравнителна информация, то трябва да представи преизчислен счетоводен баланс към началото на сравнителния период в допълнение на досегашното изискване да се представят счетоводни баланси към края на текущия и сравнителния период. Дружеството ще приложи МСС 1 (Изменен) от 1 януари 2009 г.

2. Счетоводна политика (Продължение)

2.1 База за изготвяне на финансовия отчет (Продължение)

(б) Стандарти, изменения и тълкувания към съществуващи стандарти, които не са влезли в сила и не са приети от Дружеството за по-ранно прилагане (Продължение)

МСС 36 (Изменен), „Обезценка на активи“ (в сила от 1 януари 2009 г.). Изменението е част от годишният проект за подобрения на СМСС, публикуван през май 2008 г. Поправката изисква по-подробно оповестяване на основните допускания, при които възстановимата стойност на единици, генериращи парични потоци (или група от единици) е базирана на справедливата стойност, намалена с разходите по продажбата, определена, използвайки бъдещи дисконтирани парични потоци. Дружеството ще приложи МСС 36 (Изменен) и ще прави необходимите оповестявания на проверката за обезценка от 1 януари 2009 г.

МСС 38 (Изменен), „Нематериални активи“ (в сила от 1 януари 2009 г.). Изменението е част от годишният проект за подобрения на СМСС, публикуван през май 2008 г. Изменението уточнява, че предоставени аванси могат да бъдат признати, когато предприятието предплати за правото за достъп до стоките или получаването на услугите.

МСС 19 (Изменен), „Доходи на наети лица“ (в сила от 1 януари 2009 г.). Изменението е част от годишният проект за подобрения на МБСС, публикуван през май 2008 г. Разликата между краткосрочните и дългосрочните задължения за доходи на наети лица ще се основава на това, дали ще бъдат дължими за плащане след по-малко или повече от 12 месеца след отработването от служителя.

МСС 37, „Провизии, условни активи и пасиви“ изисква условните пасиви да се оповестяват, а не да се признават. МСС 19 е променен, за да бъде съвместим. Дружеството ще приложи МСС 19 (Изменен) от 1 януари 2009 г., но не се очаква да окаже влияние върху отчетите на дружеството.

МСС 1 (Изменение), „Представяне на финансови отчети“ (в сила от 1 януари 2009 г.). Изменението е част от годишният проект за подобрения на СМСС, публикуван през май 2008 г. Досегашното съдържание на този стандарт, изискващо всички финансови активи и пасиви, държани за търгуване, да се класифицират като текущи (в съответствие с МСС 39), се променя като позволява и класифициране като нетекущи за някои от тези активи и пасиви. Дружеството ще започне да прилага МСС 39 (Изменен) от 1 януари 2009, като не се очаква това да окаже влияние върху финансовите отчети на Дружеството.

МСС 39 (Изменен), „Финансови инструменти: Признаване и оценяване“ (в сила от 1 януари 2009 г.). Изменението е част от годишният проект за подобрения на СМСС, публикуван през май 2008 г.

2. Счетоводна политика (Продължение)

2.1 База за изготвяне на финансовия отчет (Продължение)

(б) Стандарти, изменения и тълкувания към съществуващи стандарти, които не са влезли в сила и не са приети от Дружеството за по-ранно прилагане (Продължение)

Има някои несъществени изменения в МСФО 7, „Финансови инструменти: Оповестявания”, МСС 8, „Счетоводни политики, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки”, МСС 10, „Събития след края на отчетния период”, МСС 18, „Приходи” и МСС 34, „Междинно финансово отчетяване”, които са част от годишният проект за подобрения на СМСС, публикуван през май 2008 г. (непоменати по-горе). Тези изменения не се очаква да окажат влияние върху финансовите отчети на Дружеството и поради това не са анализирани в детайли.

(в) Тълкувания и изменения на съществуващи стандарти, които не са влезли в сила и не се отнасят към дейността на Дружеството

Следните тълкувания и изменения на съществуващи стандарти са публикувани и са задължителни за прилагане за счетоводни периоди на Дружеството започващи на или след 1 януари 2009 г. или за по-късни периоди, но не се отнасят към дейността на Дружеството, поради това не са анализирани в детайли:

МСФО 2 (Изменение), „Сделки със собствени акции” (в сила от 1 януари 2009 г.).

МСФО 1 (Изменение), „Прилагане за първи път на Международните Стандарти за Финансова Отчетност” и МСС 27, „Консолидирани и индивидуални финансови отчети” (в сила от 1 януари 2009 г.).

МСФО 8, „Оперативни сегменти” (в сила от 1 януари 2009 г.).

МСС 32 (Изменен), „Финансови инструменти: Представяне” и МСС 1 (Изменен), „Представяне на финансови отчети” – Финансови инструменти с опция за продажба и задължения, произлизащи от ликвидация (в сила от 1 януари 2009 г.).

МСФО 3 (Изменен), „Бизнес комбинации” (в сила от 1 юли 2009 г.).

МСФО 5 (Изменен), „Нетекущи активи, държани за продажба, и преустановени дейности” (и последващи промени към МСФО 1, „Прилагане за първи път на международните стандарти за финансова отчетност”) (в сила от 1 юли 2009 г.).

2. Счетоводна политика (Продължение)

2.1 База за изготвяне на финансовия отчет (Продължение)

(в) Тълкувания и изменения на съществуващи стандарти, които не са влезли в сила и не се отнасят към дейността на Дружеството (Продължение)

МСС 16 (Изменен), „Имоти, машини и съоръжения” (и последващи поправки към МСС 7, „Отчет за паричните потоци”) (в сила от 1 януари 2009 г.). Изменението е част от годишният проект за подобрения на СМСС, публикуван през май 2008 г. Изменението засяга дружества, чиято обичайна дейност включва отдаване под наем и последваща продажба на активи.

МСС 23 (Изменение), „Разходи по заеми” (в сила от 1 януари 2009 г.). Според него предприятията трябва да капитализират разходите по заеми свързани с придобивания, строежи или производство на отговарящ на условията актив (актив, изискващ значително време за привеждане в състояние за употреба или продажба) като част от разходите за този актив.

МСС 27 (Изменение), „Консолидирани и индивидуални отчети” (в сила от 1 януари 2009 г.).

МСС 28 (Изменен), „Инвестиции в асоциирани предприятия” (и последващи поправки към МСФО 7 „Финансови инструменти: оповестявания” и МСС 32, „Финансови инструменти: представяне”) (в сила от 1 януари 2009 г.).

МСС 29 (Изменен), „Финансово отчитане в свръхинфлационни икономики” (в сила от 1 януари 2009 г.).

МСС 31 (Изменение), „Дялове в съвместни предприятия” (и последващи поправки към МСФО 7 и МСС 32) (в сила от 1 януари 2009 г.).

МСС 38 (Изменение), „Нематериални активи” (в сила от 1 януари 2009 г.). Изменението е част от годишният проект за подобрения на СМСС, публикуван през май 2008 г. Клаузата, че има “рядко, ако изобщо има” предпоставка за използването на амортизационен метод, с който се отчита по-нисък разход за амортизация спрямо този, определен по линейния метод, е премахната от стандарта. Изменението към момента няма да окаже влияние върху дейността на Групата, тъй като всички нематериални активи се амортизират по линейния метод.

МСС 40 (Изменение), „Инвестиционни имоти” (и последващи поправки към МСС 16).

МСС 41 (Изменение), „Земеделие” (в сила от 1 януари 2009 г.).

2. Счетоводна политика (Продължение)

2.1 База за изготвяне на финансовия отчет (Продължение)

(в) Тълкувания и изменения на съществуващи стандарти, които не са влезли в сила и не се отнасят към дейността на Дружеството (Продължение)

МСС 20 (Изменение), „Отчитане на правителствени дарения и оповестяване на правителствена помощ” (в сила от 1 януари 2009 г.).

КРМСФО 15 „Споразумения за изграждане на недвижими имоти” (в сила от 1 януари 2009).

(г) Изменени в стандарти, тълкувания и разяснения, които не са приети от Европейския съюз.

МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване

МСС 27 Консолидирани и индивидуални отчети

МСФО 3 Бизнес комбинации

КРМСФО 12 Концесионни договори за предоставяне на услуги

КРМСФО 15 Договори за изграждане на недвижими имоти

КРМСФО 16 Хеджиране на нетна инвестиция в чуждестранна дейност

КРМСФО 17 Разпределяне на непарични активи към собствениците

2. **Счетоводна политика (Продължение)**

Към датата на одобрението на настоящите неконсолидирани финансови отчети, Дружеството не е представило консолидирани финансови отчети на Групата (включваща Дружеството и дъщерните и му дружества) в съответствие с изискванията на МСС 27.42. Дружеството е приложило интерпретация, съдържаща се в дневния ред, публикуван от Европейската Комисия сектор „Вътрешен пазар и услуги” за срещата на Счетоводния Регулативен Комитет (документ ARC/08/2007), който засяга връзката между изискванията на МСС и тези на 4тата и 7мата Дружествени директиви. Отдела по Услугите в Комисията е на мнение, че ако Дружеството избере или е задължено да представи годишните си финансови отчети в съответствие с МСФО, приети в ЕС, то те могат да бъдат подготвени и заверени отделно от консолидираните такива. В консолидираните финансови отчети, инвестициите в дъщерни дружества (дружествата където Групата директно или индиректно притежава повече от половината гласуващи акции или има възможност да упражнява контрол върху дейността) ще бъдат консолидирани.

Потребителите на тези неконсолидирани финансови отчети ще могат да ги разглеждат заедно с консолидираните финансови отчети на Групата към 31 Декември 2008, тогава когато бъдат подготвени, за да могат да извлекат пълна информация за финансовото положение, резултата от дейността и промените във финансовото състояние на Групата като цяло.

(а) *Функционална валута и валута на представяне*

Отделните елементи на финансовите отчети на Дружеството се оценяват във валутата на основната икономическа среда, в която предприятието извършва дейността си (“функционална валута”). Годишният финансов отчети е представен в български лева (BGN), която е функционална валута и е 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).

(б) *Сделки и салда*

Сделките в чуждестранна валута се трансформират във функционална валута, като се прилага официалния курс за съответния ден. Печалбите и загубите от промяна във валутните курсове, възникнали в резултат на разплащания по сделки в чуждестранна валута, както и от преоценка по заключителен валутен курс на деноминирани в чуждестранна валута активи и пасиви се признават в отчета за доходите.

2. Счетоводна политика (Продължение)

2.3 Инвестиции

Инвестициите в дъщерни дружества се отчитат по стойност на придобиване, съгласно МСС 27.

2.4 Имоти, машини и съоръжения

Всички имоти, машини и съоръжения, с изключение на земи и сгради, са представени по историческа цена, намалена с натрупаната амортизация и загуба от обезценка. Историческата стойност включва разходи, които директно се отнасят към придобиването на актива.

Последващите разходи се добавят 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 достоверно определена. Балансовата стойност на заменената част се отписва. Всички други разходи за поддръжка и ремонт се отразяват в отчета за доходите в периода, в който са извършени.

Земята и сградите са представени по справедлива стойност, на база оценка от независим външен оценител, извършена поне веднъж на три години, намалена с последващата амортизация на сградите. Натрупаната амортизация към датата на преоценката се елиминира срещу балансовата стойност на актива и получената нетна сума се коригира с преоценената стойност на актива. Увеличенията в балансовата стойност, произтичащи от преоценка, се отнасят в преоценъчен резерв. Намаления, които компенсират предходни увеличения относно един и същ актив, са за сметка на преоценъчния резерв, всички други намаления се отнасят в отчета за доходите. В края на всеки отчетен период разликата в амортизацията, изчислена на база на преоценената стойност на актива (разходът за амортизация, посочен в отчета за доходите) и на база на първоначалната историческа стойност на актива се прехвърля от преоценъчния резерв в неразпределена печалба от предходни периоди.

Всички други дълготрайни материални активи са представени по историческа цена, намалена с начислената от придобиването им амортизация.

Земята не се амортизира. Амортизацията на имоти, машини и съоръжения се начислява по линейния метод с цел разпределяне на разликата между балансовата стойност и остатъчната стойност върху очакваният полезен живот на активите, както следва:

2. Счетоводна политика (Продължение)

2.4 Имоти, машини и съоръжения (Продължение)

	Процент	Години
Сгради	1.32%	76
Машини, съоръжения и оборудване	30%	3-4
Транспортни средства	10%	10
Автомобили	25%	4
Компютри, мобилни телефони	50%	2
Стопански инвентар	15%	6-7
Други	15%	6-7

Остатъчната стойност и полезния живот на активите се преразглеждат и, ако е необходимо, се правят съответни корекции към всяка дата на изготвяне на счетоводен отчет.

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 и загубите от извадените от употреба активи се определят чрез сравнение на получената цена с балансовата им стойност и са представени в други (загуби)/печалби – нетни, в отчета за доходите.

2.5 Нематериални активи

(а) Лицензии

Лицензии се посочват по историческа стойност. Тези нематериални активи имат определен полезен живот и се отчитат по историческа стойност, намалена с натрупаната амортизация. Амортизацията се начислява по линейния метод, с цел разпределяне стойността на лицензиите за срока на полезния им живот (7 години).

(б) Програмни продукти

Придобитите лицензи за програмни продукти се капитализират на базата на разходите, необходими за придобиване и пускане в експлоатация на специфичния програмен продукт. Те се амортизират през периода на техния очакван полезен живот (от 3 до 5 години).

2. Счетоводна политика (Продължение)

2.6 Обезценка на активи

Активи, които имат неопределен полезен живот, земята например, не се амортизират, а се проверяват за обезценка на годишна база. Активи, които се амортизират, се преглеждат за наличие на обезценка, когато са на лице събития или има промяна в обстоятелствата, подсказващи, 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-висока от нетната продажна стойност и стойността в употреба. За да се определи стойността в употреба, активите се групират в най-малките възможни разграничими единици, генериращи парични потоци . Нефинансовите активи, които са обезценени, се преразглеждат за възможно възстановяване на обезценката на всяка отчетна дата.

Към 31.12.2008 г. Дружеството е направило обезценка на търговски вземания (Приложение 10).

2.7 Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и парични еквиваленти включват пари в брой, пари по банкови сметки, и други високо ликвидни краткосрочни инвестиции с падеж до 3 месеца. За целите на паричния поток парични средства и парични еквиваленти включват пари в брой и пари по банкови сметки.

2.8 Собствен капитал

Основния капитал на Дружеството се отчита по номиналната стойност на издадените акции и се състои от издадени обикновени поименни акции, които са напълно изплатени. Разходите по емисията на нови акции се отчитат в собствения капитал като намаление на постъпленията от емисията, като се елиминира ефекта на данъците върху дохода. Разходите по емисията на нови акции се отчитат в собствения капитал като намаление на постъпленията от емисията, като се елиминира ефекта на данъците върху дохода.

Когато Дружеството изкупува собствени акции, платената сума, включваща и съответните пряко свързани допълнителни разходи, (нетирана с ефекта на данъците върху дохода), се изважда от принадлежащия на собствениците на Дружеството капитал, докато обратно изкупените акции не се обезсилят, продадат или преиздадат. Когато тези акции по-късно се продадат или преиздадат, всеки приход, нетиран с пряко свързаните допълнителни разходи по транзакцията и съответния данъчен ефект, се включва в капитала, принадлежащ на собствениците на Дружеството.

В структурата на собствения капитал на Дружеството се включва още “преоценъчен резерв”, формиран от преоценката на земя и сграда от лицензиран оценител и коригиран с влиянието на данъчните ставки през годините, “други резерви” – формираны по решения на Общите събрания на акционерите и “неразпределена печалба”.

2. Счетоводна политика (Продължение)

2.9 Финансови активи

Дружеството класифицира финансовите активи като заеми и вземания. Класификацията се извършва според целта, за която са придобити финансовите активи. Ръководството определя класификацията на инвестициите си в момента на покупката и преоценява предназначението им в края на всеки отчетен период.

Заеми и вземания

Заеми и вземания са недеривативни финансови активи с фиксирани или определени плащания, които не се котираат на активен пазар. Те са включени в краткосрочни активи, с изключение на тези с падеж повече от 12 месеца след датата на баланса, които се класифицират като дългосрочни. Заемите и вземанията се включват в категорията на търговски и други вземания в счетоводния баланс.

Търговските вземания се признават първоначално по справедлива цена, а впоследствие по амортизирана стойност (като се използва метода на ефективния лихвен процент), намалена с евентуална загуба от обезценка. Провизия за обезценка се прави в случай, че съществува обективно доказателство, че Дружеството няма да бъде в състояние да събере всички дължими ѝ суми, съгласно първоначалните условия. Значими финансови затруднения на задълженото лице, вероятност за банкрут или финансово реструктуриране или невъзможност за изплащане на дълга (повече от 150 дни) се приемат като индикатор, че търговското вземане е обезценено. Сумата на провизията е равна на разликата между балансовата стойност на вземането и сегашната стойност на очакваните бъдещи парични потоци дисконтирани с първоначалният ефективен лихвен процент. Балансовата стойност на актива е намалена чрез използването на корективна сметка, а стойността на загубата се отразява в отчета за доходите. Когато търговско вземане е несъбираемо, то е отписано от корективна сметка на търговските вземания. Последващо възстановяване на стойността, която е отписана се отразява в намаление на разходите за продажба в отчета за доходите.

2.10 Заеми

Заемите се признават по справедлива стойност, намалена с направените разходи по извършването на транзакцията. Впоследствие заемите се отчитат по амортизируема стойност; всяка разлика между дължимите плащания (нетирани с разходите по извършването на транзакциите) и амортизираната стойността на заема се признава в отчета за доходите през периода на заема, като се използва метода на ефективната лихва.

Заемите се класифицират като краткосрочни задължения, освен ако Дружеството има безусловно право да отсрочи уреждането на задължението за период най-малко 12 месеца след датата на счетоводния баланс.

2 Счетоводна политика (Продължение)

2.11 Материални запаси

Материалните запаси се посочват по по-ниската от историческата цена и нетната реализуема стойност. Дружеството е избрало “препоръчителния подход” на оценка на стоково-материалните запаси при тяхното потребление/изписване, като се прилага метода “средно претеглената стойност”. Структурата на материалните запаси в Дружеството е разделена на “хотелски инвентар” потребявани в основната дейност на фирмата по обслужване на гостите в хотелиерският и ресторантьорски бизнес и “материали” предназначени за пряка продажба. Нетната реализуема стойност е оценка на продажната цена, при нормално протичане на дейността, намалена с разходите за довършване и продажба.

2.12 Отсрочени данъци

Отсрочените данъци върху печалбата са определени изцяло, като се прилага балансовият метод, на база на временните разлики, произлизащи между данъчните основи на активите и пасивите и техните балансови стойности. Отсрочени данъци обаче не се признават, ако произлизат от първоначалното признаване на актив или пасив в сделка, различна от бизнес комбинация и която на датата на сделката не се отразява нито на счетоводната, нито на данъчната печалба или загуба. Отсрочените данъци се определят чрез прилагането на тези данъчни ставки и закони, които са били приложими, и последователно прилагани до датата на отчета, и се очаква да бъдат приложени когато отсрочените данъчни активи се реализират или отсрочените данъчни пасиви се уредят.

Отсрочени данъчни активи се признават до размера до който е вероятно да възникнат бъдещи данъчни печалби, така че временните разлики да бъдат използвани.

2.13 Провизии

Провизии се признават, когато Дружеството има сегашно правно или конструктивно задължение като резултат от минали събития; по-вероятно е да възникнат (отколкото да не възникнат) изходящи парични потоци за погасяване на задължението и когато може надеждно да се определи сумата на самото задължение. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Когато има няколко подобни задължения, вероятността да възникнат изходящи парични потоци за тяхното погасяване се оценява като се взема предвид целия клас от задължения. Провизия се признава дори и в случаите, в които вероятността да възникне изходящ паричен поток за дадено задължение в класа е малка.

2. Счетоводна политика (Продължение)

2.14 Задължения по пенсионно осигуряване

Дружеството не управлява задължителни или доброволни пенсионни фондове. Изплащането на пенсии остава задължение на Националния Осигурителен институт. Дружеството плаща данък върху дохода на физически лица, вноски за социално и здравно осигуряване, както и за “универсален пенсионен фонд”, съгласно действащата в страната нормативна уредба. Разходите за пенсионно осигуряване се признават в отчета за доходите за периода, за който се отнасят.

Дългосрочното задължение за обезщетения при пенсиониране представлява сегашната стойност на задължението към 31 декември 2008 г., в случай на пенсиониране на служителите, според актюерските изчисления.

Съгласно Кодекса на труда, работодателят е длъжен да изплати на служителите обезщетение при пенсиониране в размер между 2 и 6 (в зависимост от трудовия стаж в Дружеството) брутни месечни заплати към момента на прекратяване на трудовия договор.

Към 31 декември 2008 г. Дружеството е направило актюерска оценка от лицензиран актюер, която е намерила отражение в тези отчети.

2.15 Признаване на приходите

Приходите включват справедливата цена на продадените стоки и услуги, нетно от данъци върху добавената стойност и предоставени отстъпки, а при съставяне на консолидирани финансови отчети, и след елиминиране на вътрешно - груповите продажби. Приходи се признават като следва:

(а) Продажби на услуги

Приходите от предоставени хотелиерски услуги се признават в отчетния период, в който са извършени, т.е. броя на действително ползваните нощувки или банкетни услуги, като част, от всички услуги, които трябва да бъдат предоставени на клиента.

(б) Приходи от лихви

Приходите от лихви се начисляват текущо, на база на ефективния лихвен процент и сумата на вземането, за което се отнасят. При обезценка на вземане, Дружеството намалява балансовата му стойност до възстановимата му стойност, която представлява очакваните бъдещи парични потоци, дисконтирани на база на първоначалната ефективен лихва. Приходите от лихви по обезценените заеми се признават или при събиране на дължимите лихви, или на базата на признаване на свързаните условни гаранции.

2. Счетоводна политика (Продължение)

2.16 Разпределение на дивиденди

Разпределението на дивиденди 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.

2.17 Свързани лица

За целта на изготвянето на настоящия финансов отчет мажоритарния собственик, дъщерни и асоциирани дружества, служителите на ръководни постове, както и близки членове на техните семейства, включително и дружествата, контролирани от всички гореизброени лица, се третират като свързани лица. Подробна информация за операциите със свързани лица и разчетите с тях в края на годината е представена в Приложение 28.

3 Управление на финансовия риск

3.1 Фактори на финансовия риск

Осъществявайки дейността си, Дружеството е изложено на различни финансови рискове: пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск. Програмата 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.

(a) *Пазарен риск*

(i) *Валутен риск*

Валутните рискове възникват от бъдещи търговски сделки, активи и пасиви. Валутният риск възниква, когато бъдещите търговски сделки и признатите активи и пасиви са деноминирани във валута, различна от функционалната валута на предприятието. Дружеството оперира в Република България и приходите на Дружеството се формират в национална валута, но има взаимоотношения с чуждестранни доставчици, 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 маса на доставките е в лева, поради което вариациите на валутните курсове (извън ЕВРО и лева) не оказват определящо влияние върху нивото на разходите спрямо реализираните приходи.

(ii) *Ценови риск*

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

3. Управление на финансовия риск (Продължение)

- (iii) *Риск от промени в паричните потоци и справедливите стойности в резултат на промяна на лихвените нива*

Тъй като Дружеството няма значителни лихвоносни активи, приходите му и оперативните парични потоци са до голяма степен независими от промените на пазарните лихвени нива. Лихвеният риск за Дружеството възниква от получените дългосрочни заеми. Заемите с плаващи лихвени проценти излагат Дружеството на лихвен риск, свързан с изменение на бъдещите паричните потоци. Рискът зависи от движенията на финансовия пазар и Дружеството не е разработило методи за минимизирането му.

- (б) *Кредитен риск*

Кредитният риск произлиза от пари и парични еквиваленти, депозити в банки и други финансови институции, също както и от кредитни експозиции на търговци на едро и дребно, включително неизплатени вземания и договорени стопански операции. От оценка на риска преценяват кредитната надеждност на клиента, вземайки в предвид финансовата му позиция, 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 граници се контролира редовно.

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

- (в) *Ликвиден риск*

Предпазливото управление на ликвидния риск предполага поддържане на достатъчно количество парични средства и ликвидни ценни книжа, както и възможности за допълнително финансиране с кредити и за закриване на пазарни позиции. Поради динамичната природа на извършваната дейност, Дружеството има за цел да постигне гъвкавост във финансирането, като поддържа достатъчно неизползвани разрешени кредитни линии.

3 Управление на финансовия риск (Продължение)

(в) Ликвиден риск (Продължение)

Таблицата по-долу анализира финансовите пасиви в съответните падежни групи на базата на оставащият период от счетоводния баланс към падежната дата на договора. Оповестените в таблицата суми са договорните недисконтирани парични потоци. Балансовите задължения в рамките на 12 месеца се равняват на преносните стойности, тъй като влиянието на дисконтирането е незначително.

	По-малко от 1 година	Между 1 и 2 години	Между 2 и 5 години	Над 5 години
Към 31 декември 2007 г.				
Заеми	8,680	7,496	22,488	101,464
Търговски и други задължения	1,884	-	-	-
Към 31 декември 2008 г.				
Заеми	8,702	6,377	19,131	79,421
Търговски и други задължения	3,921			

3.2. Управление на капиталовия риск

Целите на Дружеството при управление на капитала са да защитят способността му да продължи като действащо предприятие с цел 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 дивиденди, да върне капитал на акционерите, да емитира нови акции или да продаде активи, за да изплати дългове.

В съответствие с останалите в индустрията, Дружеството контролира капитала на база на коефициент на задлъжнялост. Този коефициент се изчислява като нетния дълг се раздели на общия капитал. Нетния дълг се изчислява като от общите заеми (включващи „текущи и нетекущи заеми”, както са показани в счетоводния баланс) се приспадат парите и паричните еквиваленти. Общият капитал се изчислява като „собствения капитал”, както е показан в счетоводния баланс, се събере с нетния дълг.

През 2008 г. Дружеството запазва същата линия по отношение на коефициента на задлъжнялост спрямо тази от 2007 г., и той продължава да е между 74% и 75%. Нивото на задлъжнялост към 31 декември 2008 г. и 2007 г. е както следва:

3 Управление на финансовия риск (Продължение)

3.2. Управление на капиталовия риск (Продължение)

	2008 г.	2007 г.
Общо заеми (Прил. 15)	68,495	67,945
Намалени с: пари и парични еквиваленти (Прил. 11)	673	567
Нетен дълг	67,822	67,378
Общо собствен капитал	21,865	23,096
Общо капитал	89,687	90,474
Коефициент на задлъжнялост	75,55%	74.49%

4 Значими счетоводни оценки

Изготвянето на финансовите отчети в съответствие с изискванията на МСФО изисква приложението на оценки и допускания, които влияят значително върху отчетните активи и пасиви, оповестяването на условни активи и пасиви към датата на изготвяне на финансовите отчети, както и отчетните приходи и разходи за отчетния период. Въпреки, че тези оценки се основават на най-доброто познание на ръководството по отношение на събитията и дейностите за периода, фактическите резултати може да се различават от тези оценки.

(а) Полезен живот на дълготрайните активи

Ръководството на Дружеството определя очаквания полезен живот и разходи за амортизации, свързани с притежаваните дълготрайни активи. Тази приблизителна оценка се базира на проекция на жизнения цикъл на активите. Тя може да се промени в значителна степен в резултат на промени на пазарната среда. Ръководство ще увеличи разхода за амортизацията, където полезния живот е по-малък от предварително определения, или ще изпише или обезцени технологично остарели или нестратегически активи, които са били изоставени или продадени/ликвидирани.

(б) Преоценка на земи и сгради

За определяне справедливата стойност на земята и сградите ръководството на Дружеството използва оценка от независим външен оценител, извършена поне веднъж на три години, намалена с последващата амортизация на сградите.

4 Значими счетоводни оценки (Продължение)

(в) Обезценки на вземания

При извършване на обезценки на вземанията ръководството на Дружеството оценява размера и периода на очакваните бъдещи парични потоци свързани с вземанията въз основа на своя опит за сходни по характер вземания, като взема под внимание и текущите обстоятелства за вземанията, прегледани за обезценка.

(г) Провизии

Ръководството на Дружеството прави преценка за размера на провизиите за потенциални задължения въз основа на своя опит за сходни по характер условни задължения, като взема под внимание и наличната текуща информация за конкретните задължения, в това число от юридическите съветници на предприятието.

(д) Корпоративен данък

Значителна преценка е необходимо да бъде направена за определянето на общата данъчна провизия. Съществуват множество операции и изчисления, за които окончателно определения данък е неуточнен в нормалния ход на дейността. 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 задължения, тези разлики ще бъдат отразени в краткосрочните задължения за корпоративен данък и ще имат ефект върху текущите данъци в периода в който е направено това уточнение.

5. Глобална финансова криза

Скорошната променливост на световния и на местния финансов пазар.

Съществуващата глобална ликвидна криза, която започна в средата на 2007 г. доведе до пониска ликвидност в банковия сектор, а в същото време и до по-високи лихвени проценти на междубанковите заеми и много голяма променливост на фондовите пазари. Несигурността на световните финансови пазари доведе до несъстоятелност и фалит на банки и в същото време до спасяването на банки със средства на държавните бюджети в САЩ, Западна Европа, Русия и др. Всъщност степента на влияние на финансовата криза се оказа невъзможно да бъде предвидена или да бъдат взети съответните защитни мерки.

Ръководството не е в състояние да прецени пълноценно последствията върху финансовото състояние на Дружеството от евентуално последващо влошаване на ликвидността на финансовите пазари и засилване на променливостта на валутния и капиталовия пазар. Ръководството вярва, че взема всички мерки за поддържане на стабилността и развитие на бизнеса на Дружеството в настоящата обстановка.

5. Глобална финансова криза (Продължение)

Влияние върху ликвидността

Обемът на финансирането на търговията на едро значително намаля. Тези обстоятелства може да повлияят върху способността на Дружеството да получи нови заеми и рефинансира нейните съществуващи такива при срокове и условия подобни на тези от близкото минало.

Влияние върху клиентите/заемополучателите

Длъжниците или заемополучателите на Дружеството може да бъдат повлияни от по-ниската ликвидност, която от своя страна би могла да окаже влияние върху тяхната способност да изплатят дълговете си. Влошените оперативни условия за клиентите (заемополучателите) могат да повлияят и върху прогнозите за паричните потоци на ръководството и оценката на обезценката на финансовите и нефинансовите активи. Доколко подобна информация е налична, ръководството подходящо е отразило актуализираните преценки за очакваните бъдещи парични потоци в своите оценки за обезценяване.

Влияние върху обезпеченията - недвижими имоти

Пазарът в страната за много видове обезпечения, особено за недвижимите имоти, беше сериозно повлиян от последните промени в глобалния финансов пазар, което от своя страна доведе до ниски нива на ликвидност за определени видове активи. В резултат на това, действителната реализируема стойност на обезпеченията може да се различава от стойността, която им е приписана при оценката на разходите за обезценката.

Оценка на имотите, отчитани по справедлива цена

Пазарът в страната за много видове различни недвижими имоти беше сериозно повлиян от последните събития на световните финансови пазари. В резултат на това Ръководството на Дружеството е направило тестове за обезценка на прогнози на бъдещите парични потоци преди данъци, базирани на одобрени от ръководството финансови бюджети за петгодишен период. Паричните потоци над този период са екстраполирани с използване на очакван процент на растеж, който не надвишава дългосрочния среден процент на растеж за Дружеството. В резултат на така направените тестове не са идентифицирани индикации за обезценка на ИМС.

“СОФИЯ ХОТЕЛ БАЛКАН” АД
 ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (Продължение)
 31 ДЕКЕМВРИ 2008 г.

(във всички приложения сумите са посочени в хил. лева, ако не е упоменато друго)

6. Имоти, машини и съоръжения

	Земни и сгради	Машини, съоръжения и инвентар	Транспортни средства	Разходи за придобиване на ДМА	Общо
2007 г.					
Балансова стойност в началото на периода	25,262	4,738	38	643	30,681
Придобити	-	-	-	4,186	4,186
Прехвърлени	561	989	-	(1,567)	(17)
Отписани	-	(195)	-	(2)	(197)
Разход за амортизация	(272)	(1,156)	(10)	-	(1,438)
Балансова стойност в края на периода	25,551	4,376	28	3,260	33,215
Към 31 декември 2007 г.					
Отчетна стойност	25,831	12,042	267	3,260	41,400
Натрупана амортизация	(280)	(7,666)	(239)	-	(8,185)
Балансова стойност 31 декември 2007 г.	25,551	4,376	28	3,260	33,215
2008 г.					
Балансова стойност в началото на периода	25,551	4,376	28	3,260	33,215
Придобити	-	-	-	4,200	4,200
Прехвърлени	3,423	3,651	-	(7,078)	(4)
Отписани	-	-	-	(12)	(12)
Разход за амортизация	(372)	(1,348)	(14)	-	(1,734)
Балансова стойност в края на периода	28,602	6,679	14	370	35,665
Към 31 декември 2008 г.					
Отчетна стойност	29,254	15,693	268	370	45,585
Натрупана амортизация	(652)	(9,014)	(254)	-	(9,920)
Балансова стойност 31 декември 2008 г.	28,602	6,679	14	370	35,665

“СОФИЯ ХОТЕЛ БАЛКАН” АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (Продължение)
31 ДЕКЕМВРИ 2008 г.

(във всички приложения сумите са посочени в хил. лева, ако не е упоменато друго)

6. Имоти, машини и съоръжения (продължение)

Имотите са използвани като обезпечения за получаване на заеми от финансови институции (Приложение 15).

Земята и сградите на Дружеството са преоценени към 31.12.2006 г. от независим оценител, съгласно изискванията на МСС 16. Оценката е направена на база пазарната цена. Увеличението в стойността се отчита в ред “Преоценъчен резерв” на собствения капитал. През 2008 г. са направени тестове за обезценка на ИМС, в резултат на които не са идентифицирани индикации за такава обезценка (Прил. 5).

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

	2008 г.	2007 г.
Отчетна стойност	14,023	10,600
Натрупана амортизация	(1,916)	(1,264)
Балансова стойност	12,107	9,336

7. Нематериални активи

	Патенти, лицензи	Програмни продукти	Общо
2007 г.			
Балансова стойност в началото на периода	-	179	179
Прехвърлени	-	17	17
Разходи за амортизация	-	(109)	(109)
Балансова стойност в края на периода	-	87	87
Към 31 декември 2007 г.			
Отчетна стойност	34	690	724
Натрупана амортизация	(34)	(602)	(636)
Балансова стойност	-	87	87

“СОФИЯ ХОТЕЛ БАЛКАН” АД
 ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (Продължение)
 31 ДЕКЕМВРИ 2008 г.

(във всички приложения сумите са посочени в хил. лева, ако не е упоменато друго)

7. Нематериални активи (Продължение)

	Патенти, лицензи	Програмни продукти	Общо
2008 г.			
Балансова стойност в началото на периода	-	87	87
Прехвърлени	-	4	4
Разходи за амортизация	-	(86)	(86)
Балансова стойност в края на периода	-	5	5
Към 31 декември 2008 г.			
Отчетна стойност	34	694	728
Натрупана амортизация	(34)	(689)	(723)
Балансова стойност	-	5	5

8. Инвестиции

Дружеството притежава 100% от капитала на „Метропол Палас“ Д.О.О., Белград, Сърбия. Основната част от инвестицията е апортна вноска на сградата на хотел „Метропол“ в капитала на сръбското дружество.

	Към 31 декември	
	2008 г.	2007 г.
Инвестиция в „Метропол Палас“	55,886	55,886

Балансовата стойност на инвестицията е тествана за обезценка, за да отрази условията на пазара в края на отчетния период. При изчислението Дружеството е взело под внимание дисконтирани парични потоци, основани на базата на надеждна оценка на бъдещи парични потоци, използване на дисконтови норми, отразяващи текущата пазарна преценка за несигурността на сумата и периода на паричните потоци.

9. Материални запаси

	Към 31 декември	
	2008 г.	2007 г.
Материали	172	172
Хотелски инвентар	312	287
	484	459

“СОФИЯ ХОТЕЛ БАЛКАН” АД
 ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (Продължение)
 31 ДЕКЕМВРИ 2008 г.

(във всички приложения сумите са посочени в хил. лева, ако не е упоменато друго)

10. Търговски и други вземания

	Към 31 декември	
	2008 г.	2007 г.
Вземания от клиенти	964	1,137
Обезценка на вземания	(151)	(28)
Вземания от клиенти - нетно	813	1,109
Вземания от свързани лица (Прил. 28)	1,027	1,726
Вземания от служители	28	27
Предоставени депозити	28	16
Други	70	88
Разходи за бъдещи периоди	77	93
	2,043	3,059

Справедливата стойност на текущите вземания доближава техните балансови стойности, тъй като всички вземания са дължими в рамките на 12 месеца от датата на баланса. Разходите за бъдещи периоди, отразени в баланса за годината, представляват регулярни разходи по текущи предплащания по договори с доставчици на услуги.

Търговски вземания, просрочени за срок не повече от 150 дни, не се считат за обезценени. Към 31 декември 2008 г., търговските вземания в размер на 93 хил.лв. (2007 г.: 166 хил.лв.) са просрочени, но не обезценени. Те са от няколко независими клиента, предимно туристически агенции, с които Дружеството е в дългогодишни бизнес отношения. Възрастовият анализ на тези търговски вземания е както следва:

	2008 г.	2007 г.
До 150 дни	10	29
Над 150 дни	83	137
	93	166

Към 31 декември 2008 г., търговски вземания за 123 хил.лв. (2007 г.: 28 хил.лв.) са били обезценени. Към тази дата стойността на провизиите е 151 хил.лв. (2007 г.: 28 хил.лв.) Тези индивидуално обезценени вземания са от клиенти, за които Дружеството е преценило, че няма да изплатят своите задълженията. Част от вземанията се очаква да бъдат възстановени. Възрастовият анализ на тези вземания е както следва:

	2008 г.	2007 г.
До 150 дни	-	-
Над 150 дни	151	28
	151	28

Балансовите стойности на търговските и други вземания на Дружеството са

“СОФИЯ ХОТЕЛ БАЛКАН” АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (Продължение)
31 ДЕКЕМВРИ 2008 г.

деноминирани в Лева.

(във всички приложения сумите са посочени в хил. лева, ако не е упоменато друго)

10. Търговски и други вземания (Продължение)

Промените в провизиите за обезценка на търговски вземания са както следва:

	2008 г.	2007 г.
Към 1 януари	28	28
Провизия за обезценени вземания	123	-
Към 31 декември	151	28

Другите групи в търговски и други вземания не съдържат обезценени активи.

11. Парични средства и еквиваленти

	Към 31 декември	
	2008 г.	2007 г.
Пари в брой	43	59
Пари по банков сметки	630	508
	673	567

За целите на паричния поток парични средства и еквиваленти включват гореизброените.

12. Търговски и други задължения

	Към 31 декември	
	2008 г.	2007 г.
Задължения към доставчици	1,966	1,291
Задължения към персонала	6	9
Аванси от клиенти	85	69
Задължения към свързани лица – дивиденди (Прил. 28)	114	120
Задължения към свързани лица – технически и мениджърски услуги (Прил. 28)	1,246	-
Социални осигуровки	8	10
Задължения за ДДС	153	83
Начисления	5	128
Начисления за неизползвани отпуски	22	27
Получени депозити	195	84
Други задължения	121	64
	3,921	1,884

“СОФИЯ ХОТЕЛ БАЛКАН” АД
 ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (Продължение)
 31 ДЕКЕМВРИ 2008 г.

(във всички приложения сумите са посочени в хил. лева, ако не е упоменато друго)

13. Задължения при пенсиониране

	2008 г.	2007 г.
Задължение в баланса:		
Задължения при пенсиониране	101	100
Суми, признати в отчета за доходите		
Пенсионни приходи	101	100
<i>Пенсионни приходи</i>		
Сегашна стойност на задълженията при пенсиониране	101	100
Непризната актюерска загуба	-	-
	101	100

Сумите, признати в отчета за приходи, се определят както следва:

Разходи за лихви		-
Разход за текущ стаж	11	9
Нетни актюерски загуби, признати през текущата година	90	91
Общо, включено в разходите за служители	101	100

	2008 г.	2007 г.
Движението на признато в баланса задължение е както следва:		
В началото на годината	100	-
Изплатени обезщетения	-	-
Общо разходи, включени в отчета за доходите	1	100
В края на годината	101	100

“СОФИЯ ХОТЕЛ БАЛКАН” АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (Продължение)
31 ДЕКЕМВРИ 2008 г.

(във всички приложения сумите са посочени в хил. лева, ако не е упоменато друго)

14. Провизии

	Съдебни дела
Към 1 януари 2007	291
Признати в отчета за доходите	70
Към 31 декември 2007	361
Към 1 януари 2008	361
Признати в отчета за доходите	70
Към 31 декември 2008	431

Провизиите за съдебни дела са свързани с правни иски срещу Дружеството от реституирани собственици на имоти. По мнение на управителите и на база съответните правни оценки, плащанията по тези иски няма да доведат до значителни загуби и нарушения в платежния баланс на Дружеството.

15. Заеми

През 2008 г. продължи обслужването на банковия кредит за покупката на хотел Метропол, Сърбия, отпуснат от EFG Bank Люксембург в размер на 28,770,000 ЕВРО за срок от 20 години, при лихва тримесечния Euribor плюс 1.65% надбавка, както и обслужването на кредитните линии с БПБ в общ размер 2,000,000 ЕВРО за текущи нужди. Сумите по тези договори формират общата кредитна задължнялост на “София Хотел Балкан” АД в размер на 65,123 хил.лв.

	Към 31 декември	
	2008 г.	2007 г.
Дългосрочни		
- Банкови заеми - главница	59,112	62,936
Краткосрочни		
- Банкови заеми - главница	6,011	4,062
- Банкови заеми - лихва	3,372	947
	9,383	5,009
Общо заеми	68,495	67,945
Ефективен лихвен процент на задължението	4.54%	6.33%

“СОФИЯ ХОТЕЛ БАЛКАН” АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (Продължение)
31 ДЕКЕМВРИ 2008 г.

(във всички приложения сумите са посочени в хил. лева, ако не е упоменато друго)

15. Заеми (Продължение)

	Балансова стойност		Справедлива стойност	
	2008 г.	2007 г.	2008 г.	2007 г.
Дългосрочни заеми	59,112	62,936	59,112	62,936

Балансовата стойност на нетекущите заеми е приблизително равна на справедливата стойност на дългосрочните банкови заеми, тъй като ефекта от дисконтирането за три месеца е незначителен. Справедливата стойност е получена посредством дисконтирани парични потоци, използвайки дисконтов фактор базиран на заемния лихвен процент, който би бил приложим за Дружеството към датата на счетоводния баланс.

Банковите заеми са обезпечени чрез ипотека на земята и сградата на хотела на Дружеството (Прил. 6).

Балансовите стойности на заемите на Дружеството са деноминирани в Евро.

На Дружеството са отпуснати кредитни улеснения (овърдрафт), които не са усвоени към 31.12.08 г. в размер на 2,186 хил.лв., /2007 – 549 хил.лв./. Те са с лихвен процент тримесечния EURIBOR плюс надбавка 1.65%, със срок на действие до 1 година.

16. Отсрочени данъчни активи и пасиви

Отсрочените данъчни активи и пасиви се компенсират, когато съществува юридическо право за компенсиране на краткосрочните данъчни активи срещу краткосрочните данъчни пасиви и когато данъчните временни разлики се отнасят за една и съща данъчна администрация. Следните суми са посочени в баланса:

	Към 31 декември	
	2008 г.	2007 г.
Отсрочени данъчни активи		
Отсрочени данъчни активи за възстановяване в рамките на 12 месеца	3	4
Отсрочени данъчни активи за възстановяване след 12 месеца	68	49
	<u>71</u>	<u>53</u>
Отсрочени данъчни пасиви		
Отсрочени данъчни пасиви за възстановяване след 12 месеца	(707)	(633)
	<u>(707)</u>	<u>(633)</u>
Отсрочени данъчни пасиви - нетно	<u>(636)</u>	<u>(580)</u>

“СОФИЯ ХОТЕЛ БАЛКАН” АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (Продължение)
31 ДЕКЕМВРИ 2008 г.

(във всички приложения сумите са посочени в хил. лева, ако не е упоменато друго)

16. Отсрочени данъчни активи и пасиви (Продължение)

Движенията в сметката за данъчни временни разлики са както следва:

	Към 31 декември	
	2008 г.	2007 г.
В началото на годината	(580)	(1,749)
Приход/(разход) в отчета за доходите - нетно	(56)	(1)
Намаление/(увеличение) в собствения капитал	-	1,170
	<hr/>	<hr/>
В края на годината	(636)	(580)

Движението на данъчните временни разлики през периода е както следва:

Отсрочени данъчни активи:

	Съдебни дела	Неизп. отпуски	Обезценка на вземания	Актьорска оценка - пенсии	Общо
Към 1 януари 2007 г.	29	5	3	-	37
(Разход)/Приход в отчета за доходите	7	(1)	-	10	16
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Към 31 декември 2007 г.	36	4	3	10	53
Към 1 януари 2008 г.	36	4	3	10	53
(Разход)/Приход в отчета за доходите	7	(1)	12	-	18
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Към 31 декември 2008 г.	43	3	15	10	71

“СОФИЯ ХОТЕЛ БАЛКАН” АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (Продължение)
31 ДЕКЕМВРИ 2008 г.

(във всички приложения сумите са посочени в хил. лева, ако не е упоменато друго)

16. Отсрочени данъчни активи и пасиви (Продължение)

Отсрочени данъчни пасиви:

	Преоценка на активи
Към 1 януари 2007 г.	(1,170)
Намаление в собствения капитал	(17)
Към 31 декември 2007 г.	(633)
Към 1 януари 2008 г.	(633)
Намаление в отчета за доходите	(74)
Към 31 декември 2008 г.	(707)

17. Основен капитал

Брой акции

Стойност

Към 31 декември 2008 г.	478,536	478
-------------------------	---------	-----

Общият брой на издадените обикновени акции е с номинал един лев за акция. Всички емитирани акции са изплатени. Основни акционери и съответно държаните части от капитала в Дружеството са както следва:

	2008 г.	Към 31 декември 2007 г.
Юропиън Хотел Ентърпрайзис АД	37.69%	24.76%
Интернешънъл Лоджинг ъф България АД	37.67%	24.74%
Аксес БГ	15.89%	15.89%
Георгиос Драндакис	-	8.55%
Евробанк	-	6.71%
Други миноритарни акционери	8.75%	19.35%
	100.00%	100.00%

“СОФИЯ ХОТЕЛ БАЛКАН” АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (Продължение)
31 ДЕКЕМВРИ 2008 г.

(във всички приложения сумите са посочени в хил. лева, ако не е упоменато друго)

18. Резерви

	Преценка на земи и сгради	Други
Към 1 януари 2007	15,804	4,509
Ефект от данъчни временни разлики	1,170	-
Към 31 декември 2007	16,974	4,509
Към 1 януари 2008	16,974	4,509
Ефект от данъчни временни разлики	-	-
Към 31 декември 2008	16,974	4,509

Другите резерви включват законови резерви (10% от собствения капитал – 48 хил.лв) и неразпределена печалба, прехвърлена през 2004, 2005 и 2006 г. в други резерви по решение на общото събрание на акционерите на Дружеството.

19. Приходи от продажби

	2008 г.	2007 г.
Приходи от нощувки	8,144	9,857
Приходи от хранене	5,437	4,607
Други приходи	947	827
	14,528	15,291

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

20. Други приходи от дейността

	2008 г.	2007 г.
Приходи от наеми	3,129	1,430
Приходи от продажба на материали	32	34
Други приходи	65	51
	3,226	1,515

Приходите от наеми бележат значително увеличение през 2008 г. спрямо 2007 г., заради отдадените под наем магазинни помещения, получени в резултат на преустройството на ресторант Преслав.

“СОФИЯ ХОТЕЛ БАЛКАН” АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (Продължение)
31 ДЕКЕМВРИ 2008 г.

(във всички приложения сумите са посочени в хил. лева, ако не е упоменато друго)

21. Разходи за материали и външни услуги

	2008 г.	2007 г.
Договор за управление, технически услуги и други разходи на собственика	(3,116)	(3,658)
Материали	(1,629)	(1,570)
Електричество, вода, отопление, телефон	(816)	(652)
Комисионни на туристически агенции и кредитни къщи	(449)	(577)
Франчайзингов договор със Старууд	(459)	(554)
Реклама	(305)	(306)
Охрана	(170)	(174)
Юридически услуги	(64)	(213)
Комуникационни услуги	(146)	(181)
Наем на обслужващ персонал	(385)	(276)
Местни данъци и такси	(280)	(249)
Абонаменти	(238)	(252)
Застраховки	(73)	(115)
Ремонти	(377)	(338)
Други	(564)	(723)
	<u>(9,071)</u>	<u>(9,838)</u>

22. Разходи за персонала

	2008 г.	2007 г.
Разходи за надници и заплати	(2,106)	(2,193)
Разходи за социално осигуряване	(616)	(815)
	<u>(2,722)</u>	<u>(3,008)</u>

Средносписъчният брой на служителите през 2008 г. е 127, от които 5 са били на непълнен работен ден (2007 г. – 152/7).

“СОФИЯ ХОТЕЛ БАЛКАН” АД
 ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (Продължение)
 31 ДЕКЕМВРИ 2008 г.

(във всички приложения сумите са посочени в хил. лева, ако не е упоменато друго)

23. Други разходи	2008 г.	2007 г.
Банкови такси	(46)	(111)
Командировки	(98)	(139)
Представителни разходи	(128)	(163)
Разходи по бартерни договори	(80)	(91)
Наем на паркинг	(120)	(153)
Разходи за провизии	(195)	(170)
Липси от инвентаризация на материални запаси	(29)	-
Други	(162)	(128)
	(858)	(955)
<hr/>		
24. Финансови приходи/ (разходи)	2008 г.	2007 г.
Финансови разходи от валутно- курсови разлики	(70)	(118)
Разходи за лихви по банкови заеми	(4,438)	(3,963)
	(4,508)	(4,081)
<hr/>		
Финансови приходи от валутно- курсови разлики	48	113
Приходи от лихви от разплащателни и депозитни сметки	2	31
	50	144
<hr/>		
25. Разходи за данъци	2008 г.	2007 г.
Данък върху печалбата по данъчна декларация	-	134
Отсрочени данъци (Прил. 16)	56	1
	56	135
<hr/>		

“СОФИЯ ХОТЕЛ БАЛКАН” АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (Продължение)
31 ДЕКЕМВРИ 2008 г.

(във всички приложения сумите са посочени в хил. лева, ако не е упоменато друго)

25. Разходи за данъци (Продължение)

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:

	2008 г.	2007 г.
Печалба / (загуба) преди данъци	(1,175)	(2,479)
Данък, изчислен по данъчна ставка 10% (2008 г:10%)	(118)	(248)
Използвани данъчни загуби	-	(239)
Ефект от разходи, непризнати за данъчни цели	11	7
Ефект от непризнат данъчен актив върху данъчна загуба	163	-
Ефект от облагане на преоценъчен резерв	-	615
Разход за данък	56	135

Данъчните власти могат по всяко време да проверят отчетите и регистрите за петте неревизирани последователни години от отчетния данъчен период и да наложат допълнителни данъчни задължения, лихви и санкции. На Ръководството на Дружеството не са известни обстоятелства, които биха могли да доведат до възникване на съществени задължения в тази област.

26. Паричен поток от основна дейност

	2008 г.	2007 г.
Загуба за периода преди данъци	(1,175)	(2,479)
Корекции за:		
Амортизация	1,820	1,547
Движение в провизиите и задълженията при пенсиониране	71	170
Нетни финансови разходи	4,458	3,937
Промени в оборотния капитал		
– Материални запаси	(25)	571
– Търговски и други вземания	1,016	1,394
– Търговски и други задължения	2,037	772
Парични потоци от оперативна дейност	8,202	5,912

“СОФИЯ ХОТЕЛ БАЛКАН” АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (Продължение)
31 ДЕКЕМВРИ 2008 г.

(във всички приложения сумите са посочени в хил. лева, ако не е упоменато друго)

27. Дивидент на една акция

Изплатените дивиденди през 2006 г. са 1,388 хиляди лева (2.90 лева за акция). На годишното Общо събрание на акционерите през юли 2008 г. беше прието да не се разпределя дивидент за 2007 г., тъй като нетният резултат на Дружеството за 2007 г. е загуба. През 2008 г. Дружеството приключва със загуба от 1,231 хил. лева, поради което не се предвижда на Общото събрание на акционерите през 2009 г. да има предложение за разпределение на дивиденди за 2008 г.

28. Сделки със свързани лица

Политиката на Дружеството изисква сделките със свързани лица да се извършват при общите търговски принципи и условия.

За целта на изготвянето на настоящия финансов отчет акционерите, служителите на ръководни постове и дъщерното дружество се третират като свързани лица.

Контролният пакет акции се държи от “Юропиън Хотел Ентерпрайсиз” АД и “Интернешънъл Лоджинг ъф България” АД, които заедно притежават 75.36% от акциите в капитала на Дружеството. Тези два акционера се притежават еднолично от фамилия Даскаланонакис (с гръцко гражданство).

Задължения

Сумата на задължение по неплатени дивиденди на акционерите на Дружеството е за периода 1999 г. – 2005 г. и представлява плащания към миноритарни собственици, както следва:

	Към 31 декември	
	2008 г.	2007 г.
1999 г.	18	18
2000 г.	30	30
2001 г.	14	15
2003 г.	13	13
2004 г.	18	20
2005 г.	21	24
	<hr/> 114	<hr/> 120

	Към 31 декември	
	2008 г.	2007 г.
“Юропиън Хотел Ентерпрайсиз” АД и “Интернешънъл Лоджинг ъф България” АД – по договори за технически и мениджърски услуги	1,246	-

“СОФИЯ ХОТЕЛ БАЛКАН” АД
 ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (Продължение)
 31 ДЕКЕМВРИ 2008 г.

(във всички приложения сумите са посочени в хил. лева, ако не е упоменато друго)

28. Сделки със свързани лица (Продължение)

Вземания от свързани лица	2008 г.	2007 г.
„Метропол Палас” Д.О.О. – лихви по заем	29	29
„Метропол Палас” Д.О.О.	1,027	1,726
	<u>1,056</u>	<u>1,755</u>

През 2007 г. е предоставен заем на „Метропол Палас” Д.О.О., който към края на годината е напълно изплатен, към момента непогасена остава само начислената лихва. В края на 2008 г. Дружеството е сключило договор за парична вноска без увеличение на капитала с дъщерното дружество в размер на 350,000 евро, които са били върнати през същия отчетен период.

Продажби на стоки и услуги на свързани лица	2008 г.	2007 г.
„Метропол Палас” Д.О.О. – наеми на сграда, помещения и оборудване	1,027	1,726
Предоставени и върнати заеми		
„Метропол Палас” Д.О.О.	685	2,347
Възнаграждения на управителите		
Доходи на Съвета на директорите	8	8

29. Поети ангажименти по оперативен лизинг (Дружеството е лизингополучател)

Дружеството има сключен договор за оперативен лизинг с фирма EFG Лизинг за два микробуса за срок от 36 месеца.

Бъдещи минимални лизингови плащания по неотменяемите договори за оперативен лизинг са както следва:

	2008 г.	2007 г.
До една година	44	89
Между 1 и 5 години	7	51
	<u>51</u>	<u>140</u>