



**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ЧЕТВЪРТО
ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2017 г.**

**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
НА ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД ЗА
ДВАНДЕСЕТТЕ МЕСЕЦА
НА 2017 г.**

ОТНОСНО: Информация за важни събития, настъпили през четвъртото тримесечие на 2017 г. и с натрупване от началото на финансовата година, съгласно чл. 100о, ал.4, т.2 от ЗППЦК.

**I. ВАЖНИ СЪБИТИЯ ЗА ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД,
НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ВТОРО ПОЛУГОДИЕ НА 2017 г.**

ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД е търговско дружество, регистрирано в България и със седалище и адрес на управление: София – п.к. 1592 бул. "Христофор Колумб" № 43. Съдебната регистрация на дружеството е 2009 г., гр. Варна. При създаването му дружеството се е казвало „Баскетболен Клуб Черно море“ ЕАД, През 2013г. е преименувано на ЕВРОХОЛД ИМОТИ ЕАД. От 18.03.2014г. до 13.12.2016г. е с наименование ЕВРОХОЛД ИМОТИ АД. ЕИК 200923185, ДДС № 200923185.

Предметът на дейност на дружеството е покупко-продажба на недвижими имоти, развитие, благоустрояване и строителна дейност, наемна дейност, консултантски и управленски услуги, покупка на стоки и други вещи с цел продажба в първоначален или преработен вид, търговско представителство и посредничество, както и всяка друга дейност, която не е забранена от закона.

Реализирани финансови резултати през четвъртото тримесечие на 2017 година

Съгласно междинния финансов отчет на Грийнхаус Пропъртис АД за дванадесетте месеца на 2017 г. финансовият резултат е загуба в размер на 1 635 хил. лв. спрямо печалба в размер на 12 хил. лв., отчетена през същия период на 2016 година.

През отчетния период Дружеството е реализирало 172 хил. лв. финансови приходи, а към 31.12.2016 г. са реализирани финансови приходи в размер на 1 202 хил. лв. Отчетените разходи през второ шестмесечие на 2017 г. са в размер на 7 552 хил. лв., от които 7 126 хил. лв. от основна дейност и 426 хил. лв. финансови разходи.

Към 31.12.2017 г. година активите на Дружеството възлизат на 6 929 хил. лв. като към края на 2016 година са били в размер на 8 941 хил. лв. или намаление с 22,50%.

Пасивите на Дружеството през четвърто тримесечие на 2017 г. са намаляли с 4,35% спрямо края на 2016 г., което се дължи на изменението на задълженията към доставчици и клиенти от 2 128 хил. лв. към 31.12.2016 г. до 1 478 хил. лв. към 31.12.2017 г.

В края на четвъртото тримесечие на 2017 година се отчита нетно намаление на паричните средства в размер на 68 хил. лв.

**II. ВЛИЯНИЕ НА ВАЖНИТЕ СЪБИТИЯ ЗА ГРИЙНХАУС
ПРОПЪРТИС АД, НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ЧЕТВЪРТТО
ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2017 г. И ОКАЗАЛИ ВЛИЯНИЕ ВЪРХУ ОТЧЕТА
КЪМ 31.12.2017 г.**

Не са настъпили важни събития, които да окажат влияние върху резултатите във финансовия отчет за дванадесетте месеца на 2017 година.

**III. РИСКОВИ ФАКТОРИ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНО ГРИЙНХАУС
ПРОПЪРТИС АД ПРЕЗ ОСТАНАЛАТА ЧАСТ ОТ ФИНАНСОВАТА
ГОДИНА**

Рисковете, оказващи влияние върху дейността и резултатите на Дружеството могат да бъдат класифицирани в зависимост от техния характер, проявление, специфики на дружеството и възможността рискът да бъде елиминиран, ограничаван или не.

Систематични рискове

Риск произтичащ от общата макроикономическа, политическа и социална система и правителствените политики

Макроикономическата ситуация и икономическия растеж на България и Европа са от основно значение за развитието на Дружеството, като в това число влизат и държавните политики на съответните страни и в частност регулациите и решенията взети от съответните Централни Банки, които влияят на монетарната и лихвената политика, на валутните курсове, данъците, БВП, инфлация, бюджетен дефицит и външен дълг, процента на безработица и структурата на доходите.

Изброените външни фактори, както и други неблагоприятни политически, военни или дипломатически фактори, водещи до социална нестабилност може да доведат до ограничаване на потребителските разходи.

Общите промени в политиката на правителството и регулаторните системи може да доведе до увеличаване на оперативните разходи на Дружеството и на капиталовите изисквания. Ако факторите описани по-горе се материализират, изцяло или частично, то те биха могли да имат значително негативно влияние и последствия за перспективите на „Грийнхаус Пропъртис“ АД, резултатите и или финансовото му състояние.

Политически риск

Това е рискът, произтичащ от политическите процеси в страната – риск от политическа дестабилизация, промени в принципите на управление, в законодателството и икономическата политика. Политическият риск е в пряка зависимост от вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството дългосрочна политика. В резултат възниква опасност от негативни промени в бизнес климата.

Дългосрочният политически климат на България и Европа е стабилен и не предполага големи рискове за бъдещата икономическа политика на страните. Евроинтеграция на страните от региона и последователността на външната и вътрешната политика гарантират липсата на сътресения и значителни промени в провежданата политика в бъдеще.

Инфлационен риск

Инфлационният риск се свързва с вероятността инфлацията да повлияе на реалната възвръщаемост на инвестициите. Инфлацията може да повлияе върху размера на разходите на Дружеството. Тяхното обслужване е свързано с текущите лихвени нива, които отразяват и нивата на инфлация в страната. Затова поддържането на ниски инфлационни нива в страната се разглежда като значим фактор за дейността на „Грийнхаус Пропъртис“ АД.

Валутен риск

Този риск е свързан с възможността за обезценка на местната валута.

За България конкретно това е риск от преждевременен отказ от условията на Валутен борд при фиксиран курс на националната валута. Предвид приетата политика от страна на правителството и Централната банка, очакванията са за запазване на Валутния борд до приемането на страната в Еврозоната.

Всяко значимо обезценяване на валутите в региона и главните пазари на Дружеството може да има значителен неблагоприятен ефект върху стопанските субекти в страната, включително върху Компанията. Риск съществува и тогава, когато приходите и разходите на една компания се формират в различни валути.

Лихвен риск

Лихвеният риск е свързан с възможността за промяна на преобладаващите лихвени равнища в страната. Неговото влияние се изразява с възможността нетните доходи на компаниите да намалеят вследствие на повишение на лихвените равнища, при които Дружеството финансира своята дейност. Лихвеният риск се включва в категорията на макроикономическите рискове, поради факта, че основна предпоставка за промяна в лихвените равнища е появата на нестабилност във финансовата система като цяло. Този риск може да се управлява посредством балансираното използване на различни източници на финансов ресурс. Типичен пример за проявлението на този риск е

глобалната икономическа криза, предизвикана от ликвидни проблеми на големи ипотечни институции в САЩ и Европа. В резултат на кризата лихвените надбавки за кредитен риск бяха преосмисляни и повишени в глобален мащаб. Ефектът от тази криза има осезателно проявление в Източна Европа и на Балканите, изразено в ограничаване свободния достъп до заемни средства.

Повишаването на лихвите, при равни други условия, би се отразило върху цената на финансовия ресурс, използван от Дружеството при реализиране на различни бизнес проекти.

Рискове, свързани с промени в нормативната уредба

Резултатите на „Грийнхаус Пропъртис“ АД могат да бъдат повлияни от промените в нормативната уредба. Възможността от по-радикални промени в регулаторната рамка в България може да има неблагоприятен ефект върху дейността на Дружеството като цяло, оперативните му резултати, както и финансовото му състояние.

НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

Риск от форсмажорни обстоятелства

Форсмажорни обстоятелства са всички природни, политически и други катаклизми (наводнения, земетресения, граждански неподчинения, сблъсъци, стачки и др.), които са с непредвиден характер. Форсмажорни обстоятелства могат да бъдат и грешки и аварии на материалната база от механичен характер, дължащи се на човешка или не системна грешка. Настъпването на такива събития могат да нарушат обичайния ред на Дружеството до отстраняване на причинените щети.

Кредитен риск

Това е рискът, произтичащ от невъзможността на Дружеството да посрещне задълженията си по привлечените средства. Той е свързан с ненавременен, частично или пълно неизпълнение на задълженията на „Грийнхаус Пропъртис“ АД за изплащане на лихви и главници по заемните му средства.

Риск от невъзможност дружеството да обслужва облигационната емисия

Този риск за Дружеството е свързан с вероятността за негативно въздействие на различни фактори, които могат да повлияят на успешното изплащане на облигационния заем. Такова влияние може да окаже така наречения „проектен риск“, който възниква при недостатъчно обмислена финансова схема на облигационния заем и липсата на качествен анализ и оценка на неговата инвестиционна насоченост, и най-вече на неговото откупуване. Грешки възникнали в резултат на недостатъчно добре обмислена схема могат да доведат до частична или пълна невъзможност на Дружеството да обслужва облигационната емисия.

Риск от възможно осъществяване на сделки между дружествата в групата, условията на които се различават от пазарните, както и риск от зависимостта от дейността на дъщерните дружества

Взаимоотношенията със свързани лица могат да произтичат от договори за временна финансова помощ на дружествата в групата и по повод сделки свързани с обичайната търговска дейност.

Рискът от възможно осъществяване на сделки между дружествата в групата при условия, които се различават от пазарните, се изразява в поемане на риск за постигане на ниска доходност от предоставено вътрешно-групово финансиране. Друг риск, който може да бъде поет е при осъществяването на вътрешно-групови търговски сделки, да не бъдат реализирани достатъчно приходи, а от там и добра печалба за съответната компания.

Рискове, свързани с дейността на дружеството

„Грийнхаус Пропъртис“ АД е акционерно дружество и евентуалното влошаване на неговите оперативни резултати, финансово състояние и перспективи за развитие може да има негативен ефект върху резултатите от дейността и финансовото състояние на дружеството.

Основният риск, свързан с дейността на Дружеството е да не успее да реализира сделки, които да формират положителен резултат от дейността.

Рискове, свързани със стратегията за развитие на дружеството

Бъдещите печалби и икономическа стойност на „Грийнхаус Пропъртис“ АД зависят от стратегията, избрана от мениджърския екип на компанията. Изборът на неподходяща стратегия може да доведе до значителни загуби, за това е нужно внимателно анализиране на пазара.

Рискове, свързани с управлението на дружеството

Рисковете, свързани с управлението на дружеството са следните:

- ♦ вземане на грешни решения за текущото управление на дейността, а от там и влошаване на ликвидността на фирмата, както от висшия мениджърски състав така и оперативните служители на Компанията;
- ♦ невъзможността на мениджмънта да сключи изгодни договори за управление на недвижими имоти;
- ♦ напускане на ключови служители и невъзможност да се назначи персонал с нужните качества;
- ♦ риск от прекомерно нарастване на разходите за управление и администрация, водещ до намаляване на общата рентабилност на компанията.

Рискове, свързани с привличането и задържането на квалифицирани кадри

Бизнесът на „Грийнхаус Пропъртис“ АД е зависим в значителна степен от приноса на членовете на Съвета на директорите. Към момента в Дружеството е назначаван оперативен персонал-2-ма човека. Успехът на компанията ще е относим и към способността ѝ да задържа и мотивира тези лица. Невъзможността на Дружеството да поддържа достатъчно лоялен, опитен и квалифициран персонал за мениджърски, оперативни и технически позиции може да има неблагоприятен ефект върху дейността на Дружеството, оперативните му резултати, както и финансовото му състояние. Разрастването на дейността на Дружеството ще доведе до необходимостта от назначаването на допълнителен, квалифициран персонал.

Риск от затруднение или невъзможност за осигуряване на необходимото за осъществяване на дейността на дружеството финансиране.

Съществува риск от затруднение или невъзможност Дружеството да осигури необходимите допълнителни средства за осъществяване на дейността си. Такова затруднение би възпрепятствало дейността и развитието на Дружеството, а от там и възможността му да изпълнява ангажиментите си. „Грийнхаус Пропъртис“ АД е направил изчисления за необходимото финансиране за осъществяване на дейността си и евентуално затруднение или липса на финансиране ще принуди Дружеството да оперира до размерът на наличните ресурси, което ще рефлектира върху способността му да генерира допълнителни входящи парични потоци.

Риск от невъзможност или затруднение за дружеството да събира вземанията си.

Същността на този риск се изразява в затруднение или невъзможност Дружеството да събира вземанията си по сключени договори. За да се минимизира този риск, във всички сключвани договори за наем и управление от Дружеството се имплементират условия за начисление на наказателни лихви и/или предоставяне на обезщетение. Така „Грийнхаус Пропъртис“ АД обезпечава евентуални финансови проблеми произтичащи от такива затруднения или невъзможност да събира вземанията си.

Риск от сключване на значителни договори извън обичайната дейност на Дружеството.

Към момента няма съществени договори, сключени извън обичайната дейност и които могат да доведат до задължения или права различни от тези възникващи в обичайната му дейност, както и договори влияещи на способността на Дружеството да изпълнява задълженията си по сключената облигационна емисия.

Финансов риск

Финансовия риск зависи от дела на дълга в целия капитал на фирмата. Акционерите носят общия бизнес риск за всички активи на фирмата и допълнителен риск от използването на заеми при формиране на нейния капитал. Този допълнителен риск, наречен финансов, е породен от обстоятелството, че разходите на фирмата за плащане на лихвите и погашенията по нейния дълг са фиксирани. Колкото по-висок е делът на дълга, толкова по-голяма е вероятността да възникнат затруднения при обслужване на дълга.

Тази допълнителна финансова несигурност допълва бизнес риска. Когато част от средствата, с които фирмата финансира дейността си, са под формата на заеми или дългови ценни книжа, то плащанията за тези средства представляват фиксирано задължение.

Приемливата или “нормалната” степен на финансовия риск зависи от бизнес риска. Ако за фирмата съществува малък бизнес риск, то може да се очаква, че инвеститорите биха били съгласни да поемат по-голям финансов риск и обратно.

Валутен риск

Дружеството осъществява своите сделки основно на вътрешния пазар. Основните доставки и продажбите на услуги се осъществяват в лева. Дружеството не

е изложено на значителен валутен риск, защото почти всички негови операции и сделки са деноминирани в български лева и евро, а последното е с фиксиран курс спрямо лева по закон.

Ликвиден риск

Ликвидният риск е свързан с възможността „Грийнхаус Пропъртис“ АД да не погаси в договорения размер и/или в срок свои задължения, когато те станат изискуеми. Наличието на добри финансови показатели за рентабилност и капитализация на дадено дружеството не са гарант за безпроблемно посрещане на текущите плащания. Ликвиден риск може да възникне и при забавени плащания от клиенти.

„Грийнхаус Пропъртис“ АД провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас от парични средства и има добра способност на финансиране на стопанската си дейност. При необходимост Дружеството може да ползва привлечени заемни средства.

Дружеството осъществява наблюдение и контрол върху фактическите парични потоци по периоди и поддържа равновесие между матуритетните граници на активите и пасивите на дружеството.

Инфлационен риск

Инфлационният риск се свързва с вероятността инфлацията да повлияе на реалната възвръщаемост на инвестициите.

Основните рискове, свързани с прогнозата за инфлацията, се отнасят до динамиката на международните цени и до темпа на икономически растеж в България. Международните цени на суровините могат да нараснат по-значително в резултат от политическите кризи или нарастване на търсенето. Ограниченото предлагане на някои селскостопански стоки и особено на зърнените култури в международен план във връзка с неблагоприятни климатични явления, допълнително може да предизвика по-висока инфлация в страната. С възстановяването на вътрешното търсене се очакват по-високи относителни потребителски цени на услугите в сравнение с хранителните и нехранителните стоки. Според прогнозата на Министерство на финансите за макроикономическите показатели до 2020 г. се очаква темпът на нарастване на икономиката постепенно да се забави и прогнозният средният растеж за периода 2017–2020 г. да възлезе на 2.0%.

Инфлацията може да повлияе върху размера на разходите на Дружеството, тъй като част от пасивите на дружеството са лихвени. Тяхното обслужване е свързано с текущите лихвени нива, които отразяват и нивата на инфлация в страната. Затова поддържането на ниски инфлационни нива в страната се разглежда като значим фактор за дейността на „Грийнхаус Пропъртис“ АД.

Към настоящият момент и като цяло механизмът на валутен борд осигурява гаранции, че инфлацията в страната ще остане под контрол и няма да има неблагоприятно влияние върху икономиката на страната, и в частност върху дейността на Дружеството, а от там и върху възможността му да обслужва облигационната емисия. Няма индикации за съществени флукутации в нивото на инфлация през периода обхващащ срока на облигационния заем.

МЕХАНИЗМИ ЗА УПРАВЛЕНИЕ И МИНИМИЗИРАНЕ НА РИСКА

Пазарен дял, ценова политика, извършване на маркетингови проучвания и Елементите, очертаващи рамката на управление на отделните рискове, са пряко свързани с конкретни процедури за своевременно предотвратяване и решаване на евентуални затруднения в дейността на „Грийнхаус Пропъртис“ АД.

Те включват текущ анализ в следните направления:

- ◆ изследвания на развитието на пазара;
- ◆ цялостна политика по управлението на активите и пасивите на дружеството с цел оптимизиране на структурата, качеството и възвръщаемостта на активите на дружеството;
- ◆ оптимизиране структурата на привлечените средства с оглед осигуряване на ликвидност и намаляване на финансовите разходи на дружеството;
- ◆ ефективно управление на паричните потоци;
- ◆ оптимизиране на разходите за управление и за външни услуги;

Настъпването на непредвидени събития, неправилната оценка на настоящите тенденции, както и множество други микро- и макроикономически фактори, могат да повлияят на преценката на мениджърския екип на дружеството. Единственият начин за преодоляването на този риск е работата с професионалисти с многогодишен опит, както и поддържане на максимално пълна и актуална информационна база за развитието и тенденциите на пазара на управление на недвижими имоти.

УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКА

Общото управление на риска е фокусирано върху прогнозиране на резултатите от определени области на пазара на недвижими имоти за постигане на минимизация на потенциалните отрицателни ефекти, които биха могли да се отразят върху финансовите резултати. Извършва се постоянно наблюдение и анализиране на пазарните цени на наемите на офис помещения, за да се минимизира риска от сключването на потенциално неизгодни договори за наем. Също така анализът на пазара на недвижими имоти дава индикация кога е най-подходящият момент за Дружеството да извършва инвестиция.

IV. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СКЛЮЧЕНИ ГОЛЕМИ СДЕЛКИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА ПРЕЗ ЧЕТВЪРТТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2017 г.

През отчетния период „Грийнхаус Пропъртис“ АД няма сключени големи сделки между свързани лица.

29.01.2018 г.

Ива Гарванска-Софиянска,



Изпълнителен директор

„ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС” АД
Предварителен Финансов Отчет
31 декември 2017 година

МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

Януари 2018, София

ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

Седалище и адрес на управление: гр. София, бул. “Христофор Колумб” № 43

Предметът на дейност на ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД - Покупко-продажба на недвижими имоти, развитие, благоустрояване и строителна дейност, наемна дейност, консултантски и управленски услуги, покупка на стоки и други вещи с цел продажба в първоначален или преработен вид, търговско представителство и посредничество, както и всяка друга дейност, която не е забранена от закона.

Основна дейност: през отчетния период основната дейност на дружеството е свързана с свързан с управление и отдаване под наем на недвижими имоти, предоставяне на заеми на нефинансови предприятия

БУЛСТАТ: 200923185

Регистрация: вписано в Регистъра на търговските дружества ЕИК 200923185

Капитал: 850 000 / Осемстотин и педесет хиляди / лева разпределен в 850 000 /Осемстотин и педесет хиляди/ броя непривилигирани акции на приносител, с номинална стойност 1 лева всяка една.

Към 31.12.2017г. Дружеството има нает персонал.

Към датата на изготвяне на настоящия отчет акционери в дружеството са:

- Камалия Трейдинг ЛТД – Дружество учредено и валидно съществуващо съгласно законите на Кипър, с рег. I 122876 – 688 500/шестотин осемдесет и осем хил. и петстотин/ броя акции, представляващи 81% от капитала;
- Еврохолд България АД – Дружество учредено и вписано в Агенция по вписванията, Търговски регистър с ЕИК 175187337 – 161 500/Сто шестдесет и една хил. и петстотин/ 19%

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
Към 31.12. 2017 НЕКОНСОЛИДИРАН

	Бележки	31.12. 2017 BGN'000	31.12. 2016 BGN'000
Други доходи от дейността (нетно)	3	5 745	6 052
Разходи за материали	4	(31)	(37)
Разходи за външни услуги	4	(6 896)	(6 771)
Разходи за възнаграждения и осиг. вноски	4	(40)	(49)
Разходи за амортизации		(158)	(157)
Други разходи за дейността	4	(1)	-
Печалба от оперативна дейност		(1 381)	(962)
Финансови приходи/(разходи), нетно	5	(254)	974
Печалба преди данъци върху печалбата		(1 635)	12
Разход за данъци върху печалбата	6	-	-
Нетна печалба за годината		(1 635)	12
Друг всеобхватен доход за годината			
Общ всеобхватен доход		(1 635)	12

Изпълнителен директор:
Ива Гарванска-Софиянска



Съставител:
Снежана Гелева

Дата: 09/01/2018 г.

**ПРЕДВАРИТЕЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД
КЪМ 31 Декември 2017 ГОДИНА**

**ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
КЪМ 31 Декември 2017 ГОДИНА**

Бележки	31.12.2017	31.12.2016
	хил. лв.	хил. лв.
АКТИВИ		
Нетекущи активи		
Машини и съоразения	7 91	74
Нематериални активи	7 604	685
Разходи за придобиване на ДМА	1	-
Инвестиции в дъщерни предприятия	7 3 280	-
	3 976	759
Текущи активи		
Вземания от клиенти и доставчици	8 938	1 147
Търговски и други вземания	8 174	5 118
Предплатени разходи	8 64	78
Финансови активи	10 1 722	1 716
Парични средства и краткосрочни депозити	11 55	123
	2 953	8 182
ОБЩО АКТИВИ	6 929	8 941

СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ

Собствен капитал

Основен капитал	12 850	850
Невнесен капитал	12 (15)	(15)
Резерви	12 3	3
Неразпределена печалба/(загуба)	12 (557)	(569)
Текущ финансов резултат	12 (1 635)	12
Общо собствен капитал	12 (1 354)	281

Нетекущи задължения

Задължения по облигационни заеми	13 6 300	6 300
	6 300	6 300

Текущи задължения

Задължения към доставчици и клиенти	14 1 478	2 128
Задължения по облигационни заеми	13 37	37
Търговски и други задължения	14 468	195
	1 983	2 360

Общо пасиви

ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	8 283	8 660
	6 929	8 941

Изпълнителен директор:
Ива Гарванска-Софиянска

Съставител:
Снежана Гелева



Дата: 09/01/2018 г.

**ПРЕДВАРИТЕЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД
КЪМ 31 Декември 2017 ГОДИНА**

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

Към 31.12.2017 година

	31.12.2017	31.12.2016
	BGN'000	BGN'000
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	7 764	7 616
Плащания на доставчици	(9 931)	(7 629)
Плащания на персонала и за социалното осигуряване	(27)	(36)
Други постъпления/(плащания), нетно	214	55
Нетни парични потоци (използвани в)/от оперативна дейност	(1 980)	6
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Парични потоци с ДМА	(93)	(24)
Получени лихви по предоставени заеми	58	-
Покупка на инвестиции	(3 280)	-
Нетни парични потоци използвани в инвестиционна дейност	(3 315)	(24)
Парични потоци от финансова дейност		
Постъпления от емитиране на ценни книжа	-	-
Постъпления по лизингови договори	-	-
Постъпления от заеми	5 864	8 387
Плащания по заеми	(189)	(8 314)
Постъпления от лихви по заеми и лизингови договори	-	-
Плащания на лихви по заеми и лизингови договори	(448)	(116)
Плащания на задължения по лизингови договори	-	-
Други постъпления	-	-
Нетни парични потоци от финансова дейност	5 227	(43)
Нетно увеличение/(намаление) на паричните средства	(68)	(61)
Парични средства на 1 януари	123	184
Парични средства на 30 Декември	55	123

Изпълнителен директор:
Ива Гарванска-Софиянска

Съставител:
Снежана Гелева



Дата: 09/01/2018 г.

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2015 ГОДИНА	Основен акционерен капитал	Резерви	Неразпределени печалби/ (загуби)	Текущ финансов резултат	Общо собствен капитал
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
На 1 януари 2016 г.	850	3	49	(618)	284
Невнесен капитал	(15)				(15)
На 1 януари 2016 г.	835	3	49	(618)	269
Разпределение на финансовия резултат	-	-	-	-	-
Текущ финансов резултат	-	-	-	12	12
Общо всеобхватен доход	-	-	-	12	12
На 31 декември 2016 г.	835	3	49	(606)	281
На 1 Януари 2017 г.	835	3	61	(618)	281
Разпределение на финансовия резултат	-	-	-	-	-
Текущ финансов резултат	-	-	-	(1 635)	(1 635)
Общо всеобхватен доход	-	-	-	(1 635)	(1 635)
На 31 декември 2017 г.	835	3	61	(2 253)	(1 354)

Изпълнителен директор:
Ива Гарванска-Софиянска

Съставител:
Снежана Гелева



Дата: 09/01/2018 г.

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

“Грийнхаус Пропъртис” АД е търговско дружество, регистрирано в България и със седалище и адрес на управление: София – п.к. 1592 бул. “Христофор Колумб” № 43. Съдебната регистрация на дружеството е 2009 г., гр. Варна
ЕИК 200923185
ДДС № 200923185

1.1. Собственост и управление

Регистрираният капитал на дружеството е 850 хил. лева, разпределен в 850 х.броя (поименни) акции с номинална стойност 1 лв.

Собственик на акционерния капитал на дружеството е :

1. Камалия Трейдинг ЛТД – Дружество учредено и валидно съществуващо съгласно законите на Кипър, с рег. I 122876 – 81%
2. Еврохолд България АД – Дружество учредено и вписано в Агенция по вписванията, Търговски регистър с ЕИК 175187337 – 19%

Дружеството е с едностепенна система на управление. Съветът на директорите се състои от три члена в състав: Ива Христова Гарванска - Софийанска, Пламен Пеев Патев и Николай Атанасов Дачев. Дружеството се представлява и управлява от изпълнителния директор Ива Христова Гарванска-Софийанска.

1.2. Резюме на дейността

Предметът на дейност на дружеството през отчетния период включва управление и отдаване под наем на недвижими имоти, предоставяне на заеми на нефинансови предприятия. Отчетната и функционалната валута на дружеството е лев (BGN). Настоящият междинен финансов отчет е издаден на 09.01.2018 г. Този финансов отчет е одобрен за издаване от Изпълнителния директор на дружеството (респ. от Съвета на директорите) 2018 г.

2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с всички Международни стандарти за финансови отчети (МСФО), които се състоят от стандарти и тълкувания, одобрени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и международни счетоводни стандарти и тълкувания на Постоянния комитет за разяснения (ПКР), одобрени от Комитета по международни счетоводни стандарти (КМСС), които остават в сила.

Дружествата водят своите счетоводни регистри в български лева (BGN). Данните във финансовия отчет са представени в хиляди лева.

Представянето на финансовия отчет съгласно Международните стандарти за финансови отчети изисква ръководството да направи най-добри приблизителни оценки, начисления и разумно обосновани предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите, и на оповестяването на условни вземания и задължения към датата на отчета, и респективно върху отчетените стойностни размери на приходите и разходите за отчетната година. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към датата на финансовия отчет, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от тях.

Нови стандарти, разяснения и изменения в сила от 1 януари 2015 г.

Следните изменения към съществуващи стандарти, издадени от СМСС и приети от ЕС са в сила за текущия отчетен период:

- Годишни подобрения 2011 г. – 2013 г. (издадени на 12 декември 2013 г.), в сила от 1 юли 2014 г., приети от ЕС на 18 декември 2014 г., публикувани в ОВ на 19 декември 2014 г.; за ЕС в сила от 1 януари 2015 г.

Изменението на МСФО 1 Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане изяснява, че дружествата в първите си финансови отчети по МСФО имат избор между прилагането на съществуващ и в действие МСФО или ранно прилагане на нов или ревизиран МСФО, който не е все още задължително в действие, при положение че новият или ревизиран МСФО позволява ранно прилагане. От дружествата се изисква да прилагат едни и същи версии на МСФО по време на периодите, покрити от тези първи финансови отчети, съставени съгласно МСФО.

Изменението на МСФО 3 Бизнес Комбинации изяснява, че МСФО 3 изключва от обхвата си отчитането на формирането на съвместно предприятие във финансовите отчети на самото съвместно предприятие.

Изменението на МСФО 13 Оценяване по справедлива стойност изяснява, че обхватът на изключението към портфейла, дефиниран в параграф 52 на МСФО 13 включва всички договори отчетени според обхвата на МСС 39 Финансови инструменти: Признание и оценяване или МСФО 9 Финансови инструменти, без значение дали отговарят на дефиницията за финансови активи или финансови пасиви според МСС 32 Финансови инструменти: Представяне.

Изменението на МСС 40 Инвестиционни имоти изяснява, че определянето на това, дали специфична транзакция отговаря на дефиницията, както за бизнес комбинация според МСФО 3 Бизнес комбинации, така и за инвестиционен имот според МСС 40 Инвестиционни имоти изисква отделното прилагане на двата стандарта независимо един от друг.

- КРМСФО 21 Налози (издадено на 20 май 2013г.) в сила от 1 януари 2014г., прието от ЕС на 13 юни 2014г., публикувано в ОВ на 14 юни 2014 г., за ЕС в сила от 17 юни 2014 г. - КРМСФО 21 предлага насоки относно признаването на задължение за налог наложен от държава, както за налози отчетени според МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи, така и за тези, за които моментът и сумата на налога са сигурни. Разяснението покрива отчитането на изходящи потоци на ресурси, наложени на предприятия от държави (включително правителствени агенции и подобни организации), в съответствие със закони и/или правила. Това обаче не включва данъци върху дохода (виж МСС 12 Данъци върху дохода), глоби и други наказания, задължения възникващи от търговски схеми на емисии и изходящи потоци на ресурси, влизащи в обхвата на други стандарти. КРМСФО 21 идентифицира задължаващото събитие за признаване на задължение като дейността, която задейства плащането на налога в съответствие със съответната правна рамка. Разяснението изяснява, че „икономическата принуда“ и принципът за действащо предприятие не създават или не предполагат, че задължаващото събитие се е случило.

Приемането на тези изменения към съществуващи стандарти не е довело до промени в счетоводната политика на дружеството.

Стандарти, разяснения и промени в стандарти, които са издадени от СМСС и са приети от ЕС, но не са в сила

- Изменения на МСС 19 Доходи на наети лица – Планове с дефинирани доходи: Вноски от наетите лица (издаден на 21 ноември 2013 г.), в сила от 1 юли 2014 г., приети от ЕС на 17 декември 2014 г., публикувани в ОВ на 9 януари 2015 г., за ЕС в сила от 1 февруари 2015 г. - Изменението изяснява параграф 93 от МСС 19 Доходи на наети лица, който се отнася за отчитането на вноски от заети лица, определени в официалните условия на план с дефинирани доходи, чрез осигуряване на насоки за ръководството на дружеството, относно отчитането на вноски от наети лица относно услуга.

- Годишни подобрения 2010г.-2012г. (издадени на 12 декември 2013г.), в сила от 1 юли 2014г., приети от ЕС на 17 декември 2014г., публикувани в ОВ на 9 януари 2015г. за ЕС в сила от 1 февруари 2015 г.

Изменението на МСФО 2 Плащане на базата на акции коригира дефинициите за „условие за придобиване“ и „пазарно условие“ и добавя дефиниции за „условие за резултат“ и „условие за отработен трудов стаж“ (които преди това бяха част от дефиницията за „условие за придобиване“).

Измененията на МСФО 3 Бизнес комбинации са по отношение на: отчитането на възнаграждения под условие при бизнес комбинация – уточнява се, че условно плащане, което е класифицирано като актив или пасив трябва да бъде измервано по справедлива стойност на всяка отчетна дата; сумарното представяне по оперативни сегменти – изисква се дружествата да оповестяват преценките, направени от ръководството при прилагане на критериите за сумарно представяне по оперативни сегменти.

Изменението на МСФО 8 Оперативни сегменти изяснява, че предприятията трябва да предоставят равнение на общата сума на активите на отчетените сегменти с активите на предприятието, ако активите на сегментите се отчитат регулярно.

Изменението на МСФО 13 Оценяване на справедлива стойност изяснява, че публикуването на МСФО 13 и изменението на МСФО 9 и МСС 39, не е премахнало възможността за оценяването на краткосрочни вземания и задължения без заявен лихвен процент по тяхната фактурна стойност без дисконтиране, ако ефектът от това, че не се дисконтират не е съществен.

Изменението на МСС 16 Имоти, машини и съоръжения изяснява, че когато даден имот, машина или съоръжение е преоценен, brutната балансова стойност се коригира по начин, който е последователен с преоценката на балансовата стойност.

Изменението на МСС 24 Оповестяване на свързани лица изяснява, че предприятие, което предоставя услуги свързани с ключов управленски персонал на отчитащото се предприятие или на дружеството майка на отчитащото се предприятие е свързано лице на отчитащото се предприятие.

Изменението на МСС 38 Нематериални активи изяснява, че когато нематериален актив е преоценен, brutната балансова стойност се коригира по начин, който е последователен с преоценката на балансовата стойност.

- Изменения на МСС 16 и МСС 41: Плододайни растения (издадени на 30 юни 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г., приети от ЕС на 23 ноември 2015 г., публикувани в ОВ на 24 ноември 2015 г.

- Изменения на МСФО 11 Отчитане на придобиване на дялове в съвместни споразумения (издадени на 6 май 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г., приети от ЕС на 24 ноември 2015 г., публикувани в ОВ на 25 ноември 2015 г. – Измененията изясняват отчитането на придобиването на участие в съвместно споразумение, когато споразумението представлява бизнес.

- Изменения към МСС 16 и МСС 38: Разяснения за допустими методи на амортизация (издадени на 12 май 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г., приети от ЕС на 2 декември 2015 г., публикувани в ОВ на 3 декември 2015 г. – Измененията поясняват, че методът, базиран на приходите не се счита за подходяща проява на изразходване.

- Годишни подобрения към МСФО 2012 г. – 2014 г. (издадени на 25 септември 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г., приети от ЕС на 15 декември 2015 г., публикувани в ОВ на 16 декември 2015 г.

Измененията на МСФО 5 Нетекущи активи, държани за продажба и преустановени дейности добавят специфични случаи за напътствие при прилагане, в които дружество рекласифицира актив, държан за продажба в такъв, държан за дистрибуция или обратното и случаи, в които се преустановява отчитане на държани за дистрибуция активи.

Измененията на МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестяване добавят допълнителни насоки, за да изяснят дали договор за обслужване представлява продължаващо участие в прехвърлен актив за целите на идентификацията на необходимите оповестявания. Последващото изменение на МСФО 1 изяснява приложимостта на измененията на МСФО 7, касаещи намаляването на оповестявания към кратките междинни финансови отчети.

Измененията на МСС 19 Доходи на наети лица изясняват, че първокачествените корпоративни облигации, използвани при определянето на дисконтовия процент за доходите след напускане трябва да се деноминират във валутата на доходите, които подлежат на плащане (следователно дълбочината на пазара за тези облигации трябва да се оцени на ниво валута).

Измененията на МСС 34 Междинно финансово отчитане изясняват значението на текста „на друго място във финансовия отчет“ и изискват използването на препратки.

- Изменения на МСС 1: Инициатива за оповестяване (издадени на 18 декември 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г., приети от ЕС на 18 декември 2015 г., публикувани в ОВ на 19 декември 2015 г. –

Измененията целят да разяснят МСС 1 и са насочени към забелязаните пречки пред съставителите при използването на преценки в представянето на финансовите отчети.

- Изменения на МСС 27: Метод на собствения капитал в индивидуални финансови отчети (издадени на 12 август 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г., приети от ЕС на 18 декември 2015 г., публикувани в ОВ на 23 декември 2015 г. - Измененията възстановяват метода на собствения капитал като вариант за отчитане на инвестиция в дъщерни предприятия, съвместни дружества или асоциирани предприятия в индивидуалните финансови отчети на дружеството.

Документи, издадени от СМСС/КРМСФО, които не са одобрени за прилагане от ЕС

Следните нови или ревизирани стандарти, нови разяснения и промени към съществуващи стандарти, които към отчетната дата са издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС), все още не са одобрени за прилагане от ЕС и съответно не са взети предвид от Дружеството при изготвянето на финансовите отчети

- МСФО 9 Финансови инструменти (издаден на 24 юли 2014), в сила от 1 януари 2018 г. - Окончателната версия на МСФО 9 Финансови инструменти обединява фазите от проекта на СМСС за замяна на МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване по отношение на класификация и оценка, обезценка и отчитане на хеджирането. Тази окончателна версия на МСФО 9 добавя новия модел на очакваната загуба при обезценка, променя модела за класификация и оценка на финансовите активи, чрез добавяне на нова категория – оценяван по справедлива стойност през друг всеобхватен доход за някои дългови инструменти и дава допълнителни насоки относно начина за прилагане на теста за бизнес модела и характеристиките на договорните парични потоци. Тази окончателна версия също добавя ограничени промени към класификацията и оценката на финансовите активи. Стандартът заменя всички предишни версии на МСФО 9.

- МСФО 14 Сметки за разсрочване в сектори, подлежащи на ценова регулация (издаден на 30 януари 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г. - МСФО 14 позволява на дружество, което прилага за първи път МСФО да продължи да отчита, с някои ограничени промени, салдата по сметките за разсрочване, съгласно изискванията на предишната база за съставяне на финансови отчети, както при първоначално прилагане на МСФО, така и при последващи финансови отчети. Салдата по сметките за разсрочване и движенията в тях се представят отделно в отчета за финансовото състояние, отчета за печалби и загуби, отчета за другия всеобхватен доход и в специфичните оповестявания, които се изискват.

- МСФО 15 Приходи от договори с клиенти (издаден на 28 май 2014 г.), включително изменения на МСФО 15: Дата на влизане в сила на МСФО 15 (издадени на 11 септември 2015 г.), в сила от 1 януари 2018 г. - МСФО 15 уточнява как и кога дружество, прилагащо МСФО признава приход и поставя изисквания такива дружества да предоставят на ползвателите на финансовите отчети повече информация в уместни оповестявания. Стандартът предвижда прилагането на един единствен, базиран на принципи модел в пет стъпки за всички договори с клиенти.

- Изменения към МСФО 10 и МСС 28: Продажба или вноски на активи между инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие (издадени на 11 септември 2014 г.), датата на влизане в сила е отложена за неопределено време.

Измененията са насочени към противоречие между изискванията на МСС 28 Инвестиции в асоциирани предприятия и изискванията на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети и поясняват, че в сделка, включваща асоциирано предприятие или съвместно предприятие степента на отчитане на печалби и загуби зависи от това дали продаденият или апортиран актив представлява бизнес.

- Изменения към МСФО 10, МСФО 12 и МСС 28: Инвестиционни дружества: Прилагане на изключението за консолидация (издадени на 18 декември 2014 г.) - Измененията се отнасят до проблеми, възникващи при прилагането на изключението за консолидация при инвестиционните дружества.

2.2. Сравнителни данни и преизчисление на началните салда

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за една предходна година.

Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година.

2.3. Отчетна валута

Функционалната и отчетна валута на дружеството е българският лев. От 01.07.1997г. левът е фиксиран в съответствие със Закона за БНБ към германската марка в съотношение BGN 1:DEM 1, а с въвеждането на еврото като официална валута на Европейския съюз - в съотношение BGN 1.95583 : EUR 1.

Паричните средства, вземанията и задълженията, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат в легова равностойност на база валутния курс към датата на операцията и се преоценяват на месечна база като се използва официалния курс на БНБ на последния работен ден от месеца. Към края на отчетния период те са представени по заключителния курс на БНБ.

Курсовите разлики от преоценката се третираат като текущи приходи и разходи и се включват в отчета за доходите като финансови приходи и разходи.

2.4. Приходи

Приходите се признават на база принципа за начисляване и до степента, до която стопанските изгоди се придобиват от дружеството и доколкото приходите могат надеждно да се измерят.

При предоставянето на услуги, приходите се признават, отчитайки етапа на завършеност на сделката към датата на баланса, ако този етап може да бъде надеждно измерен, както и разходите, извършени по сделката и разходите за приключването ѝ.

2.5. Разходи

Разходите се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост.

Отсрочените разходи се отлагат за признаване като текущ разход за периода, през който договорите, за които се отнасят, се изпълняват.

Финансовите приходи и разходи се включват в отчета за доходите, като се посочват нетно. Те включват: курсови разлики от валутни операции, лихви и банкови такси по заеми.

2.6. Имоти, машини и оборудване

Имотите машините и оборудването (дълготрайни материални активи) се представят по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка.

Първоначално придобиване

При първоначално придобиване на имоти, машини и оборудване, те се оценяват по себестойност, която включва покупната цена, митническите такси и всички други преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние. Преките разходи основно са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална доставка и обработка, разходите за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, невъзстановяеми данъци и др.

Последващо оценяване

Избраният подход за последваща балансова оценка на имоти, машини и оборудване е препоръчителния подход по МСС 16 – цена на придобиване, намалена с начислените амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

Последващи разходи

Извършени последващи разходи, свързани с имоти, машини и оборудване, които имат характер на подмяна на определени компоненти, възлови части и агрегати или на подобрения и реконструкция, се капитализират

към балансовата стойност на съответния актив. Същевременно неамортизираната част на заменените компоненти се изписва от балансовата стойност на активите и се признава в текущите разходи за периода на преустройството.

Разходи за лихви

Разходите за лихви по кредити /заеми, които се отнасят конкретно към имот, който се изгражда, се капитализират в стойността на имота.

Методи на амортизация

Използва се линеен метод на амортизация на дълготрайните материални активи. Земята не се амортизира. Срокът на годност по отделни активи е определен, като е съобразен с: физическото износване, спецификата на оборудването, бъдещите намерения за употреба и с предполагаемото морално остаряване. Срокът на годност по групи активи е както следва:

- машини, съоръжения и оборудване – от 3 до 4 години
- компютри, периферия, софтуер – 2 години
- леки автомобили – 4 години
- други – от 6 до 7 години

Определените срокове на полезен живот на дълготрайните активи се преглеждат в края на всеки отчетен период и при установяване на значителни отклонения спрямо бъдещите очаквания за срока на използването на активите, същият се коригира перспективно.

Към края на отчетния период Дружеството не притежава дълготрайни материални и нематериални активи.

Обезценка на активи

Балансовите стойности на имотите, машините и оборудването подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че балансовата стойност би могла да се отличава трайно от възстановимата им стойност. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната балансова стойност, то последната се коригира до възстановимата стойност на активите. Възстановимата стойност на дълготрайните материални активи е по-високата от двете: нетна пазарна цена или стойност при употреба. За определянето на стойността при употреба на активите бъдещите парични потоци се дисконтират до тяхната настояща стойност като се прилага дисконтов фактор преди данъци, който отразява текущите пазарни условия и оценки на времевата стойност на парите и рисковете специфични за съответния актив. Загубите от обезценка се отчитат в отчета за доходите, освен ако за дадения актив не е формиран преоценъчен резерв. Тогава обезценката се третира като намаление на този резерв, освен ако тя не надхвърля неговия размер, и надвишението се включва като разход в отчета за доходите.

2.7. Нематериални активи

Това са активи, които нямат физическа осезаема форма – програмни продукти, патенти, лицензи, търговски марки.

2.8. Инвестиционни имоти

Инвестиционни имоти са тези имоти, които се държат за доходи от наеми и/или заради увеличение на тяхната стойност. Няма инвестиционни имоти.

2.9. Инвестиции в дъщерни и асоциирани дружества

Дългосрочните инвестиции, представляващи акции в дъщерни и асоциирани дружества се представят по цена на придобиване.

Дружеството класифицира своите финансови активи в следните категории: финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата; заеми, вземания и финансови активи държани за продажба. Класификацията се извършва според целта, за която са придобити финансовите активи. Ръководството определя класификацията на финансовите си активи в момента на покупката и я преоценява на всяка отчетна дата. При установяване на условия за обезценка, същата се отразява в отчета за доходите.

2.10. Материални запаси

Към края на отчетния период Дружеството не притежава материални запаси. Материалните запаси се оценяват по по-ниската стойност от: себестойността и нетната реализуема стойност. Разходите, които се извършват, за да се доведе даден продукт в неговото настоящо състояние и местонахождение, се включват в себестойността, както следва:

Стоки – всички доставни разходи, които включват фактурна цена, вносни мита и такси, транспортни разходи, невъзстановяеми данъци и други разходи, които допринасят за привеждане на стоките в готов за продажба вид;

При употребата (продажбата) на материалните запаси се използва методът на средно-претеглената цена (себестойност)

Нетната реализуема стойност представлява приблизително определената продажна цена на даден актив в нормалния ход на стопанската дейност, намалена с приблизително определените разходи по довършването в търговски вид на този актив и приблизително определените разходи за реализация. Тя се определя на база анализ от специалисти в дружеството, като се използва информация за цени от последни доставки и/или офертни цени на материални запаси от същия вид.

2.11. Търговски и други вземания

Търговските вземания се представят и отчитат по стойността на оригинално издадената фактура (себестойност), намалена с размера на обезценката за несъбираеми суми. Приблизителната оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума или на част от нея съществува висока несигурност. Несъбираемите вземания се изписват, когато се установят правните основания за това.

2.12. Пари и парични еквиваленти

Паричните средства и еквиваленти включват касовите наличности, разплащателните сметки и краткосрочните депозити в банки, чийто оригинален матуритет е до 3 месеца.

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци:

- паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20%);
- лихвите по получени инвестиционни кредити се включват като плащания за финансова дейност, а лихвите, свързани с кредити, обслужващи текущата дейност се включват в оперативна дейност;
- краткосрочно блокираните парични средства са третираны като парични средства и еквиваленти.

2.13. Задължения към доставчици и други задължения

Задълженията към доставчици и другите текущи задължения се отчитат по стойността на оригиналните фактури (себестойност), която се приема за справедливата стойност на сделката, която ще бъде изплатена в бъдеще срещу получените стоки и услуги.

2.14. Лихвоносни заеми и други привлечени финансови ресурси

Всички заеми и други привлечени финансови ресурси са представени по себестойност (номинална сума), която се приема за справедлива стойност на полученото по сделката, нетно от преките разходи, свързани с тези заеми и привлечени ресурси. След първоначалното признаване, лихвоносните заеми и други привлечени ресурси, се оценяват последващо по амортизируема стойност, определена чрез прилагане на метода на ефективната лихва. Амортизируемата стойност е изчислена като са взети предвид всички видове такси, комисионни и други разходи, вкл. дисконт или премия, асоциирани с тези заеми. Печалбите и загубите се признават в отчета за доходите като финансови приходи/разходи през периода на амортизация или когато задълженията се отпишат или редуцират. Облигационните заеми с фиксиран лихвен процент се отчитат по цена не емитиране.

2.15. Лизинг

Финансовият лизинг, при който се трансферира съществена част от всички рискове и стопански изгоди, произтичащи от собствеността върху актива под финансов лизинг, се изписва от състава на имотите, машините и оборудването на лизингодателя и се представя в баланса като вземане със стойност, равна на нетната инвестиция от лизинга. Нетната инвестиция от лизинга е брутната инвестиция, намалена с непризнатия финансов приход. Брутната инвестиция е сумата на минималните лизингови плащания по финансовия лизинг и негарантираната остатъчна стойност, принадлежаща на лизингодателя. Придобитите под финансов лизинг активи се амортизират на база полезен живот на съответния актив.

Лизинговите плащания съдържат в определено съотношение финансовия разход (лихва) и приспадащата се част от лизинговото задължение (главница), така че да се постигне постоянен лихвен процент за оставащата неизплатена част от главницата по лизинговото задължение (вземане). Определените на такава база лихвени разходи (приходи), свързани с наетия (предоставен) под финансов лизинг актив, се представят нетно със задължението (вземането) към лизингодателя (от лизингополучателя) и се включват в отчета за доходите през периода на лизинговия договор, когато същите станат дължими.

Оперативен лизинг

Лизинг, при който наемодателят продължава да притежава съществена част от всички рискове и стопански изгоди от собствеността върху дадения актив се класифицира като оперативен лизинг. Плащанията/постъпленията по оперативния лизинг се признават като разходи/приходи в отчета за доходите на база линеен метод за периода на лизинга.

2.16. Акционерен капитал и резерви

Дружеството е акционерно и е задължено да регистрира в Търговския регистър определен размер на *акционерен капитал*, който да служи като обезпечение на вземанията на кредиторите към тях. Акционерите отговарят за задълженията до размера на своето акционерно участие в капитала и могат да претендират връщане на това участие само в производство по ликвидация или несъстоятелност.

Съгласно изискванията на Търговския закон и устава дружеството е длъжно да формира и резерв "*фонд Резервен*", като той се формира за сметка на:

- най-малко една десета от печалбата, която се отделя докато средствата във фонда достигнат една десета част от акционерния капитал или по-голяма част, определена по решение на Общото събрание на акционерите;
- средствата получени над номиналната стойност на акциите при издаването им (премиен резерв);
- други източници, предвидени по решение на Общото събрание.

Средствата от фонда могат да се използват само за покриване на годишната загуба и на загуби от предходни години. Когато средствата във фонда достигнат определения в устава минимален размер, средствата над тази сума могат да бъдат използвани за увеличаване на акционерния капитал.

2.17. Данъци върху печалбата

Текущите данъци върху печалбата се определят в съответствие с изискванията на българското данъчно законодателство – Закона за корпоративното подоходно облагане. Номинална данъчна ставка за 2017г. е 10% (за 2016г. също е 10%).

Отсрочените данъци се определят чрез прилагане на балансовия пасивен метод, за всички временни разлики към датата на финансовия отчет, които съществуват между балансовите стойности и данъчните основи на отделните активи и пасиви.

Отсрочените данъчни пасиви се признават за всички облагаеми временни разлики, с изключение на тези, породили се от признаването на актив или пасив, който към датата на стопанската операция не е повлиял върху счетоводната и данъчната печалба/(загуба).

Отсрочените данъчни активи се признават за всички намаляеми временни разлики и за неизползваните данъчни загуби, до степен, до която е вероятно те да се проявят обратно и да бъде генерирана в бъдеще достатъчна облагаема печалба или да се проявят облагаеми временни разлики, от които да могат да се приспадат тези намаляеми разлики, с изключение на разликите, породили се от признаването на актив или пасив, който към датата на стопанската операция не е повлиял върху счетоводната и данъчната печалба/(загуба).

Балансовата стойност на всички отсрочени данъчни активи се преглеждат на всяка дата на финансовия отчет и се редуцират до степен, до която е вероятно те да се проявят обратно и да се генерира достатъчно облагаема печалба или проявяващи се през същия период облагаеми временни разлики, с които те да могат да бъдат приспаднати или компенсирани.

Отсрочените данъци, свързани с обекти, които са отчетени директно в собствения капитал или друга балансова позиция, също се отчитат директно към съответния капиталов компонент или балансовата позиция.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се оценяват на база данъчните ставки, които се очаква да се прилагат за периода, през който активите ще се реализират, а пасивите ще се уредят (погасят), на база данъчните закони, които са в сила или в голяма степен на сигурност се очаква да са в сила.

Към края на отчетния период отсрочените данъци върху печалбата са оценени при ставка 10% (към 31.12.2016г. също 10%)

2.18. Оценяване по справедлива стойност

Някои от активите и пасивите на дружеството се оценяват и представят и/или само оповестяват по справедлива стойност за целите на финансовото отчитане. Такива са: а. на повтаряща се база – финансовите активи на разположение и за продажба, предоставени и получени банкови заеми и заеми от трети лица, търговски и други вземания и задължения б) на неповтаряща се база – нефинансови активи като; нетекущи активи, държани за продажба.

Справедливата стойност е цената, която би била получена при продажбата на даден актив или платена при прехвърлянето на пасив в обичайна сделка между независими пазарни участници на датата на оценяването. Справедливата стойност е изходяща цена и се базира на предположението, че операцията по продажбата ще се реализира или на основния пазар за този актив или пасив, или в случай на липса на основен пазар – на най-изгодния пазар за актива или пасива. Както определеният като основен, така и най-изгодният пазар са такива пазари, до които дружеството задължително има достъп.

Измерването на справедливата стойност се прави от позицията на предположенията и преценките, които биха направили потенциалните пазарни участници когато те биха определяли цената на съответния актив или пасив, като се допуска, че те биха действали за постигане на най-добра стопанска изгода от него за тях.

При измерването на справедливата стойност на нефинансови активи винаги изходната точка е предположението какво би било за пазарните участници най-доброто и най-ефективно възможно използване на дадения актив.

Дружеството прилага различни оценъчни техники, които биха били подходящи спрямо спецификата на съответните условия, и за които разполага с достатъчна база от входящи данни, като се стреми да използва в максимална степен наличната публично наблюдаема информация и респ. – да минимизира използването на ненаблюдаема информация. То използва и трите допустими подхода, пазарния, приходния и разходния подход, като най-често прилаганите оценъчни техники са пазарния подход.

Дружеството прилага справедлива стойност за оценка на повтаряема база за финансовите активи на разположение и за продажба.

Справедливата стойност на всички активи и пасиви, които се оценяват и/или оповестяват във финансовите отчети по справедлива стойност, се категоризира в рамките на следната йерархия на справедливите стойности, а именно:

Ниво 1 – Котирани (некоригирани) пазарни цени на активен пазар за идентични активи или пасиви;

Ниво 2 – Оценъчни техники, при които се използват входящи данни, които са различни от директно котирани цени, но са пряко или косвено достъпни за наблюдение, вкл. когато котираните цени са обект на значителни корекции; и

Ниво 3 – Оценъчни техники, при които се използват входящи данни, които в значителната си част са ненаблюдаеми.

Дружеството прилага основно справедлива стойност Ниво 1.

За тези активи и пасиви, които се оценяват по справедлива стойност във финансовите отчети на повтаряема база, дружеството прави преценка към датата на всеки отчет дали е необходим трансфер в нивата на йерархия на справедливата стойност на даден актив или пасив в зависимост от разполагаемите и използваните към тази дата входящи данни.

В дружеството се разработени вътрешни правила и процедури по измерването на справедливата стойност на различните видове активи и пасиви. За целта съставителя, организира осъществяването на целия оценъчен процес, вкл. координира и наблюдава работата на назначаваните външни оценители. Дружеството не използва експертизата на външни лицензирани оценители за определяне на справедливите стойности.

На датата на всеки финансов отчет съобразно счетоводната политика на дружеството съставителя прави общ анализ на предварително събрана информация за движението в стойностите на активите и пасивите, които подлежат на оценки или оповестяване по справедлива стойност, за типа налични данни и възможните фактори за наблюдаваните промени. При необходимост се консултира с външни оценители.

Резултатите от оценъчния процес на измерване на справедливата стойност се представят на съвета на директорите и на независимите одитори на дружеството.

За целите на оповестяванията на справедливата стойност, дружеството групира съответните си активи и пасиви на база тяхната същност, основни характеристики и рискове, както и на йерархичното ниво на справедливата стойност.

Не се оповестяват справедливи стойности на финансови инструменти като търговски вземания и задължения и търговски и облигационни заеми, тъй като балансовите им стойности са разумно близки до справедливата им стойност.

ОПОВЕСТЯВАНИЯ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКА.

Ликвиден риск

Ликвидният риск е рискът, че предприятието ще изпита трудности при изпълнение на задълженията си по текущите си пасиви. Подходът на предприятието за управление на ликвидността е да се гарантира, доколкото е възможно, че винаги ще разполага със значителна ликвидност да изпълнява своите задължения, когато е необходимо, при нормални и необичайни ситуации, без да понася неприемливи загуби или увреждане на репутацията на предприятието.

Валутен риск

“Грийнхаус Пропъртис” АД осъществява своята дейност в български левове. Ръководството счита, че в условията на Валутен борд и при фиксиран курс на лева спрямо еврото предприятието не е изложено на значителни неблагоприятни влияния на колебанията във валутния курс “лев/евро”.

Лихвен риск

Тъй както лихвоносните пасиви (получени заеми) са с фиксиран лихвен процент, експозицията на предприятието към лихвен риск се счита от ръководството за ниска.

Кредитен риск

Ръководството на предприятието определя кредитния риск като нисък, което произтича от спецификата на дейността на предприятието, тъй като услугите се разплащат своевременно.

3. ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТ

31.12.2017

31.12.2016

хил. лв.

хил. лв.

3. Приходи от дейност, по видове:

Приходи от услуги

5 745

6 052

Общо приходи от дейност:

5 745

6 052

4. Разходи за дейност, по видове:

Разходи за материали по видове:

Консумативи по обсл. на сграда

23

17

Поддръжка на ОВИК

1

4

ДМА под праг на същественост

3

4

Други

4

12

Общо

31

37

Разходи за външни услуги по видове:

Разходи за наеми

6 031

6 008

Банкови такси

93

50

Консултантски, Одиторски, Юридически

6

4

Застраховки

60

50

Данък сгради и такса смет

302

277

Охрана

129

131

Договор почистване

171

171

Разходи за поддръжка на сграда

49

34

Други външни услуги

55

46

Общо

6 896

6 771

БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД
КЪМ 31 Декември 2017 ГОДИНА

Разходи за възнаграждения и осигурителни вноски

Разходи за заплати	34	42
Разходи за осигурителни вноски	6	7
Общо	40	49

Разходи за амортизации

Разходи за амортизации	158	157
Общо	158	157

Други разходи дейността

Други разходи дейността	1	-
Общо	1	-

РАЗХОДИ ОТ ОСНОВНА ДЕЙНОСТ

7 126 **7 014**

5. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ/(РАЗХОДИ), НЕТНО

Финансови приходи, по видове:

Приходи от лихви	19	34
Други фин. приходи	153	1 168
Общо:	172	1 202

Финансови разходи, по видове:

Разходи за лихви	(379)	(166)
Отрицателни разлики от операции с финансови активи	(45)	(62)
Други фин. разходи	(2)	-
Общо:	(426)	(228)

6. РАЗХОД ЗА ДАНЪЦИ ВЪРХУ ПЕЧАЛБАТА

Отчет за доходите	(1 635)	12
Текущ данък върху печалбата - 10 % (2017 г.: 10%)		
Отсрочен данък върху печалбата	-	-

Общо разход за данъци от печалбата, отчетен в отчета за доходите

- -

Не е начисляван актив върху временни разлики от данъчни загуби и лихви.

7. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ

Имоти машини съоразжения

(х.лв)

<i>Отчетна стойност</i>	Земя и сгради	Машини, съоръжения и оборудване	Разходи по придобиване на ДМА	Нематериални активи	Общо
Салдо на 31 декември 2016г.		88		968	1056
Отписани		-	-	-	-

БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД
КЪМ 31 Декември 2017 ГОДИНА

Придобити		33	1	61	95
Салдо на 31 Декември 2017 г.		121	1	1 029	1151
<i>Натрупана амортизация</i>					
Салдо на 31 декември 2016 г.		(15)	-	(282)	(297)
Начислена амортизация за годината		(15)	-	(143)	(158)
Отписана амортизация				-	-
Салдо на 31 Декември 2017 г.		(30)	-	(425)	(455)
<i>Балансова стойност към 31 Декември 2017г.</i>		91	1	604	686

Инвестиции в дъщерни предприятия

	31.12.2017	31.12.2016
Еврохотелс АД	3 280	-
	3 280	-

На 19.01.2017г Грийнхаус Пропъртис придобива от Синтетика АД 1 822 002 бр акции на стойност 3 279 604 лева, представляващи приблизително 97,8 % от капитала на „ЕВРОХОТЕЛС“ АД

8. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	31.12.2017	31.12.2016
	хил. лв.	хил. лв.
<i>Текущи търговски и други вземания</i>		
Лихвоносни вземания от трети лица	-	4 605
Вземания от трети лица цесия	110	368
Вземания от клиенти и доставчици	938	1 147
Заеми/лихви	-	15
Други вземания	64	130
Предплатени разходи	64	78
Общо текущи търговски и други вземания	1 176	6 343

9. ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЧНИ АКТИВИ

	31.12.2017	31.12.2016
	хил. лв.	хил. лв.
Загуби от минали години	-	-
Общо	-	-

10. ФИНАНСОВИ АКТИВИ ЗА ТЪРГУВАНЕ

	31.12.2017	31.12.2016
	хил. лв.	хил. лв.
Синтетика АД	566	1 194

БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД
КЪМ 31 Декември 2017 ГОДИНА

Булленд инвестмънт АДСИЦ	622	522
Делта Кредит АДСИЦ	100	-
Интеркапитал Пропъртис Диверопънт АДСИД	201	-
Еврохолд България АД	233	
Общо:	1 722	1 716

11. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ЕКВИВАЛЕНТИ

	31.12.2017	31.12.2016
	хил. лв.	хил. лв.
Парични средства на каса	37	73
Парични средства по банкови сметки	13	18
Парични еквиваленти	5	32
Общо парични средства и еквиваленти	55	123

12. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

	31.12.2017	31.12.2016
	хил. лв.	хил. лв.
Основен акционерен капитал	850	850
Невнесен капитал	(15)	(15)
Резерви	3	3
Неразпределена печалба от минали години	61	49
Непокрити загуби от минали години	(618)	(618)
Текущ финансов резултат печалба/(загуба)	(1 635)	12
Общо:	(1 354)	281

13. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ОБЛИГАЦИОННИ ЗАЕМИ

	31.12.2017	31.12.2016
	хил. лв.	хил. лв.
<i>Нетекущи</i>		
Облигация - главница	6 300	6 300
	6 300	6 300
<i>Текущи</i>		
Облигация - лихва	37	37
	37	37

**БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД
КЪМ 31 Декември 2017 ГОДИНА**

На 14 Ноември 2016 година Дружеството е издало облигационен заем в размер на 6 300 хил.лева за срок от 5 години при 4,75% годишна лихва. Лихвата е платима на всеки шест месеца.

На 14 Ноември 2016 година дружеството е издало емисия облигации на обща стойност 6,300,000 (седем милиона) лева. Емисията е с код ISIN: BG2100017164. Броят на издадените облигации е 6 300 (шест хиляди и триста) с номинална стойност 1 000 (хиляда) лева. Главницата по облигацията е платима на датата на последното лихвено плащане, а именно на 16.11.2021 г. Лихвите по облигациите се изплащат на всеки шест месеца, считано от датата на издаване на емисията. Номиналният годишен лихвен процент е фиксиран в размер на 4,75% (четири цяло и седемдесет и пет десети процента).

Всички плащания по емисията се извършват в левове и се обслужват от Централен Депозитар АД. Издадената емисия облигация е вписана в регистъра по чл 30, ал 1, т 3 от ЗКФН, воден от КФН, с цел търговия на регулиран пазар от 16.05.2017г.

Облигационния заем е обезпечен със застрахователен договор „Облигационен заем“, който е сключен между емитента, като застраховател и „Застрахователното дружество „Евроинс“ АД, като застраховател, в полза на облигационерите, като застрахован, с покритие на 100% на риска от неплащане от страна на Емитента на което и да е и всяко едно лихвено плащане и/ или главнично плащане, с действие на полицата до датата на пълно погасяване на облигационния заем.

14. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31.12.2017	31.12.2016
	хил. лв.	хил. лв.
<u>Текущи задължения</u>		
Задължения по търговски заеми	324	-
Задължения към доставчици и клиенти	1 480	2 128
Задължения към персонал	2	2
Задължения към осигурители	3	2
Задължения за данъци	1	1
Други задължения	136	190
Общо текущи задължения	1 946	2 323

Изп.Директор:
Ива Гарванска-Софиянска



Съставител:
Снежана Гелева



GREENHOUSE
PROPERTIES

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 100о, ал.4, т.3 от ЗППЦК

Долуподписаните,

1. Ива Гарванска-Софиянска – Изпълнителен директор на СД на „Грийнхаус Пропъртис“ АД
2. Снежана Гелева – Главен счетоводител на „Грийнхаус Пропъртис“ АД

ДЕКЛАРИРАМЕ, че доколкото ни е известно:

1. Комплектът неконсолидирани финансови отчети за четвърто тримесечие на 2017 г., съставени съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразяват вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата на „Грийнхаус Пропъртис“ АД;

2. Междинният неконсолидиран доклад за дейността на „Грийнхаус Пропъртис“ АД за четвърто тримесечие на 2017 г. съдържа достоверен преглед на информацията по чл.100о, ал.4, т. 2 от ЗППЦК.

Декларатори:

1.....

Ива Гарванска-Софиянска

2.....

Снежана Гелева

29.01.2018 г., София

СПРАВКИ

годишни и шестмесечни

на индивидуална основа

по чл. 32, ал. 1, т. 7 и чл. 33, ал. 1, т. 6 от Наредба № 2
за публични дружества, други емитенти на ценни книжа,
акционерни дружества със специална инвестиционна цел и
лица по §1д от ЗППЦК

Данни за отчетния период	
Начална дата:	1.1.2017
Крайна дата:	31.12.2017
Дата на съставяне:	9.1.2018
Данни за лицето	
Наименование на лицето:	ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД
Тип лице:	
ЕИК:	200923185
Представяващ/и:	Ива Христова Гарванска-Софиянска
Начин на представяване:	Изп. Директор
Адрес на управление:	гр София, бул. Хр.Колумб 43
Адрес за кореспонденция:	гр София, бул. Хр.Колумб 43
Телефон:	024895523
Факс:	
E-mail:	
Уеб сайт:	
Медия:	
Съставител на отчета:	Снежана Петрова Гелева
Длъжност на съставителя:	

* Последна актуализация на 14.09.2016 г.

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
(на индивидуална основа)

на ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД
БИК по БУЛСТАТ: 200923185
към 31.12.2017 г.

АКТИВИ		Код на реда	Текущ период	Преходен период	СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ	Код на реда	Текущ период	Преходен период
а		б	1	2	а	б	1	2
A. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ					A. СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
I. Имоти, машини, съоръжения и оборудване					I. Основен капитал			
1. Земи (терени)		1-0011			Записан и внесен капитал т.ч.:	1-0411		
2. Сгради и конструкции		1-0012			обикновени акции	1-0411-1	850	850
3. Машини и оборудване		1-0013				1-0411-2		
4. Съоръжения		1-0014			привилегирвани акции	1-0417		
5. Транспортни средства		1-0015			Изкупени собствени обикновени акции	1-0417-1		
6. Стопански инвентар		1-0017-1	91		Изкупени собствени привилегирвани акции	1-0416	-15	-15
7. Разходи за придобиване и ликвидация на дълготрайни материални активи		1-0018	1		Невнесен капитал			
8. Други		1-0017	604	685	Общо за група I:	1-0410	835	835
Общо за група I:		1-0010	696	759				
II. Инвестиционни имоти		1-0041			II. Резерви			
III. Биологични активи		1-0016			1. Премийни резерви при емитиране на ценни книжа	1-0421		
IV. Нематериални активи					2. Резерв от последващи оценки на активите и пасивите	1-0422		
1. Прана върху собственост		1-0021			3. Целеви резерви, в т.ч.:	1-0423	3	3
2. Програмни продукти		1-0022			общи резерви	1-0424		
3. Продукти от развойна дейност		1-0023			специализирани резерви	1-0425		
4. Други		1-0024			други резерви	1-0426	3	3
Общо за група IV:		1-0020	0	0	Общо за група II:	1-0420	3	3
V. Търговска репутация					III. Финансов резултат			
1. Положителна репутация		1-0051			1. Натрупана печалба (загуба) в т.ч.:	1-0451	-557	-569
2. Отрицателна репутация		1-0052			неразделена печалба	1-0452	61	49
		1-0050	0	0	непокрита загуба	1-0453	-618	-618
Общо за група V:					еднократен ефект от промени в счетоводната политика	1-0451-1		
VI. Финансови активи					2. Текуща печалба	1-0454		12
1. Инвестиции в:		1-0031	3 280	0	3. Текуща загуба	1-0455	-1 635	-557
дъщерни предприятия		1-0032	3 280		Общо за група III:	1-0450	-2 192	
смесени предприятия		1-0033						
асоциирани предприятия		1-0034			ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "A" (I+II+III):	1-0400	-1 354	281
други предприятия		1-0035						
2. Държани до настъпване на падеж		1-0042	0	0	B. МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ			
държавни ценни книжа		1-0042-1				1-0400-1		
облигации, в т.ч.:		1-0042-2						
общински облигации		1-0042-3			В. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ			
други инвестиции, държани до настъпване на падеж		1-0042-4			I. Търговски и други задължения			
3. Други		1-0042-5	3 280		1. Задължения към свързани предприятия	1-0511		
Общо за група VI:		1-0040	3 280	0	2. Задължения по получени заеми от банки и небанкови финансови институции	1-0512		
VII. Търговски и други вземания					3. Задължения по ЗУНК	1-0512-1		
1. Вземания от свързани предприятия		1-0044			4. Задължения по получени търговски заеми	1-0514		
2. Вземания по търговски заеми		1-0045			5. Задължения по облигационни заеми	1-0515	6 300	6 300
3. Вземания по финансов лизинг		1-0046-1			6. Други	1-0517		
4. Други		1-0046			Общо за група I:	1-0510	6 300	6 300
Общо за група VII:		1-0040-1	0	0				
VIII. Разходи за бъдещи периоди					II. Други нетекучи пасиви	1-0510-1		
IX. Активи по отсрочени данъци		1-0060			III. Приходи за бъдещи периоди	1-0520		
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "A" (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX):		1-0100	3 976	759	IV. Пасиви по отсрочени данъци	1-0516		
					V. Финансирания	1-0520-1		
					Общо за РАЗДЕЛ "B" (I+II+III+IV+V):	1-0500	6 300	6 300

а	б	1	2	а	б	1	2
Б. ТЕКУЩИ АКТИВИ				Г. ТЕКУЩИ ПАСИВИ			
I. Материални запаси				I. Търговски и други задължения			
1. Материали	1-0071			1. Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции	1-0612		
2. Продукция	1-0072			2. Текуща част от нетекущите задължения	1-0510-2		
3. Стоки	1-0073			3. Текущи задължения, в т.ч.:	1-0630	1 486	2 133
4. Незавършено производство	1-0076			задължения към свързани предприятия	1-0611		
5. Биологични активи	1-0074			задължения по получени търговски заеми	1-0614		
6. Други	1-0077			задължения към доставчици и клиенти	1-0613	1 478	2 128
Общо за група I:	1-0070	0	0	получени аванси	1-0613-1	2	
III. Търговски и други вземания				задължения към персонала	1-0615	2	2
1. Вземания от свързани предприятия	1-0081			задължения към осигурителни предприятия	1-0616	3	2
2. Вземания от клиенти и доставчици	1-0082	922	1 147	данъчни задължения	1-0617	1	1
3. Предоставени аванси	1-0086-1	16		4. Други	1-0618	497	227
4. Вземания по предоставени търговски заеми	1-0083			5. Провизии	1-0619		
5. Съдебни и присъдени вземания	1-0084			Общо за група I:	1-0610	1 983	2 360
6. Данъци за възстановяване	1-0085	53	52	II. Други текущи пасиви	1-0610-1		
7. Вземания от персонала	1-0086-2						
8. Други	1-0086	121	5 066	III. Приходи за бъдещи периоди	1-0700		
Общо за група II:	1-0080	1 112	6 265	IV. Финансирания	1-0700-1		
III. Финансови активи							
1. Финансови активи, държани за търгуване в т. ч.	1-0093	1 722	1 716	ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV):	1-0750	1 983	2 360
дългови ценни книжа	1-0093-1	1 722	1 716				
деривативи	1-0093-2						
други	1-0093-3						
2. Финансови активи, обявени за продажба	1-0093-4						
3. Други	1-0095						
Общо за група III:	1-0090	1 722	1 716				
IV. Парични средства и парични еквиваленти							
1. Парични средства в брой	1-0151	37	73				
2. Парични средства в безсрочни депозити	1-0153	13	18				
3. Блокирани парични средства	1-0155						
4. Парични еквиваленти	1-0157	5	32				
Общо за група IV:	1-0150	55	123				
V. Разходи за бъдещи периоди	1-0160	64	78				
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Б" (I+II+III+IV+V)	1-0200	2 953	8 182	СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЪШНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ	1-0800	6 929	8 941
ОБЩО АКТИВИ (А + Б):	1-0300	6 929	8 941				

Дата на съставяне: 09.1.2018 г.

Съставител:

Представяващ/и:

Снежана Петрова Гелева

Ива Христова Гарванска-Софийска
Изп. Директор



ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ
(на индивидуална основа)

на ГРИНКАУС ПРОПЪРТИС АД
ЕНК по БУЛСТАТ: 200923185
към 31.12.2017 г.

РАЗХОДИ		Код на реда	Текущ период	Презходен период	ПРИХОДИ		Код на реда	Текущ период	Презходен период
а		б	1	2	а		б	1	2
А. Разходи за дейността					А. Приходи от дейността				
I. Разходи по икономически елементи					I. Неприходи от продажби на:				
1. Разходи за материали	2-1120	31	6 896	37 1	Продукция	2-1551			
2. Разходи за външни услуги	2-1130		158	6 771	Стоки	2-1552			
3. Разходи за амортизации	2-1160				Услуги	2-1560	5 745		5 949
4. Разходи за възстановления	2-1140	34		42	Други	2-1556			103
5. Разходи за осигуровки	2-1150	6		7	Общо по група I:		2-1610	5 745	6 052
6. Балансова стойност на продадени активи (без продукция)	2-1010								
7. Изменение на запасите от продукция и незавършено производство	2-1030				II. Приходи от финансиране		2-1620		
8. Други, в т.ч. обесценена на активи	2-1170	1			в т.ч. от правителството	2-1621			
Прозвонки	2-1172								
Общо по група I:		2-1100	7 126	7 014	III. Финансови приходи				
II. Финансови разходи					1. Приходи от дивиденди	2-1710	19		34
1. Разходи за лихви	2-1210	379			2. Приходи от продажби на активи и инструменти	2-1721			32
2. Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти	2-1220	45			3. Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти	2-1730			
3. Отрицателни разлики от промяна на валутни курсове	2-1230				4. Положителни разлики от промяна на валутни курсове	2-1740			
4. Други	2-1240	2							
Общо по група II:		2-1200	426	228	Общо по група III:		2-1700	172	1 202
Б. Общо разходи за дейността (I + II)		2-1300	7 552	7 242	Б. Общо приходи от дейността (I + II + III):		2-1600	5 917	7 254
В. Печалба от дейността		2-1310	0	12	В. Загуба от дейността		2-1810	1 635	0
III. Дел от печалбата на асоциирани и съвместни предприятия		2-1250-1			IV. Дел от загубата на асоциирани и съвместни предприятия		2-1810-1		
IV. Извънредни разходи		2-1350			V. Извънредни приходи		2-1750		
Г. Общо разходи (Б+ III + IV)	2-1350	7 552			Г. Общо приходи (Б + IV + V)	2-1800	5 917		7 254
Д. Печалба преди облагане с данъци	2-1400	0			Д. Загуба преди облагане с данъци	2-1850	1 635		0
Е. Разходи за данъци	2-1450	0							
1. Разходи за текущи корпоративни данъци върху печалбата	2-1451								
2. Разход (ликономия) на отсрочени корпоративни данъци върху печалбата	2-1452								
3. Други	2-1453								
Е. Печалба след облагане с данъци (Д - V)	2-0454								
в т.ч. за малцинствено участие	2-0454-1								
Ж. Нетна печалба за периода	2-0454-2	0							
Всичко (Г - V + Е):	2-1500	7 552							

Забележка: Справка № 2 - Отчет за доходите се изготвя само с награване.

Дата на съставяне: 09.1.2018 г.

Съставител:

Представяващи:



Оскама Петрова Гелева

Ива Христова Гараваиска-Софийска
Илн Директор

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ ПО ПРЕКИЯ МЕТОД

(на индивидуална основа)

на ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД

ЕИК по БУЛСТАТ: 200923185

към 31.12.2017 г.

(в хил. лева)

ПАРИЧНИ ПОТОЦИ	Код на реда	Текущ период	Предходен период
а	б	1	2
А. Парични потоци от оперативна дейност			
1. Постъпления от клиенти	3-2201	7 764	7 616
2. Плащания на доставчици	3-2201-1	-9 931	-7 629
3. Плащания/постъпления, свързани с финансови активи, държани с цел търговия	3-2202		
4. Плащания, свързани с възнаграждения	3-2203	-27	-36
5. Платени /възстановени данъци (без корпоративен данък върху	3-2206	214	55
6. Платени корпоративни данъци върху печалбата	3-2206-1		
7. Получени лихви	3-2204		
8. Платени банкови такси и лихви върху краткосрочни заеми за оборотни средства	3-2204-1		
9. Курсови разлики	3-2205		
10. Други постъпления /плащания от оперативна дейност	3-2208		
Нетен паричен поток от оперативна дейност (А):	3-2200	-1 980	6
Б. Парични потоци от инвестиционна дейност			
1. Покупка на дълготрайни активи	3-2301		
2. Постъпления от продажба на дълготрайни активи	3-2301-1	-93	-24
3. Предоставени заеми	3-2302		
4. Възстановени (платени) предоставени заеми, в т.ч. по финансов лизинг	3-2302-1		
5. Получени лихви по предоставени заеми	3-2302-2	58	
6. Покупка на инвестиции	3-2302-3	-3 280	
7. Постъпления от продажба на инвестиции	3-2302-4		
8. Получени дивиденди от инвестиции	3-2303		
9. Курсови разлики	3-2305		
10. Други постъпления/ плащания от инвестиционна дейност	3-2306		
Нетен поток от инвестиционна дейност (Б):	3-2300	-3 315	-24
В. Парични потоци от финансова дейност			
1. Постъпления от емитиране на ценни книжа	3-2401		
2. Плащания при обратно придобиване на ценни книжа	3-2401-1		
3. Постъпления от заеми	3-2403	5 864	8 387
4. Платени заеми	3-2403-1	-189	-8 314
5. Платени задължения по лизингови договори	3-2405		
6. Платени лихви, такси, комисиони по заеми с инвестиционно предназначение	3-2404	-448	-116
7. Изплатени дивиденди	3-2404-1		
8. Други постъпления/ плащания от финансова дейност	3-2407		
Нетен паричен поток от финансова дейност (В):	3-2400	5 227	-43
Г. Изменения на паричните средства през периода (А+Б+В):	3-2500	-68	-61
Д. Парични средства в началото на периода	3-2600	123	184
Е. Парични средства в края на периода, в т.ч.:	3-2700	55	123
наличност в касата и по банкови сметки	3-2700-1		
блокирани парични средства	3-2700-2		

Забележка:

В клетката "Парични средства в началото на периода" се поставя стойността на паричните средства в началото на съответната година.

Дата на съставяне: 09.1.2018 г.

Съставител: Снежана Петрова Гелева

Представяващ/и:

Ива Христова Гарванска-Софиянска
Изп. Директор



ОТЧЕТ ЗА ИЗМЕНЕНИЯТА В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
(на индивидуална основа)

на ГРИНХАУС ПРОПЪРТИС АД
ЕИК по БУЛСТАТ: 200923185
към 31.12.2017 г.

(в т.ч. 1.000)

ПОКАЗАТЕЛИ	Код на реда	Основен капитал	Резерви										Резерв от преводи	Общо собствен капитал	Малцинствено участие
			премисли от емисия (премислен резерв)	резерв от последващи оценки	целови резерви				Нагрупувани печалби/загуби						
					общ	специални зирани	други	печалба	загуба						
										2	3	4			
а		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11			
Код на реда - б		1-0410	1-0410	1-0422	1-0424	1-0425	1-0426	1-0452	1-0453	4-0426-1	1-0400	1-0400-1			
Салдо в началото на отчетния период	4-01	835	0	0	0	0	3	61	-618		281	0			
Промени в началните салда поради:	4-15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
Ефект от промени в счетоводната политика	4-15-1														
Фундаментални грешки	4-15-2														
Коригирано салдо в началото на отчетния период	4-01-1	835	0	0	0	0	3	61	-618	0	281	0			
Нетна печалба/загуба за периода	4-05														
1. Разпределение на печалбата за дивиденди	4-06	0	0	0	0	0	0	0	-1 635		-1 635	0			
4-07															
4-07-1															
4-08															
2. Покриване на загуби															
3. Последващи оценки на дълготрайни материални и нематериални активи, в т.ч.	4-09	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
увеличения	4-10														
намаления	4-11														
4. Последващи оценки на финансови активи и инструменти, в т.ч.	4-12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
увеличения	4-13														
намаления	4-14														
5. Ефект от отсрочени данъци	4-16-1														
4-16															
6. Други изменения															
Салдо към края на отчетния период	4-17	835	0	0	0	0	3	61	-2 253	0	-1 354	0			
7. Промени от преводи на годишни финансови отчети на предприятия в чужбина	4-18										0				
8. Промени от преизчисляване на финансови отчети при сархификация	4-19										0				
Собствен капитал към края на отчетния период	4-20	835	0	0	0	0	3	61	-2 253	0	-1 354	0			

Забележка: На ред "Салдо в началото на отчетния период" се посочва салдото, което е в края на предходната година.

Дата на съставяне: 09.1.2018 г.

Съставител: Снежана Петрова Гелева

Представяващи/и:

Ива Христова Гарванска-Софиянска
Изп. Директор



СПРАВКА ЗА ИНВЕСТИЦИИТЕ В ДЪЩЕРНИ, СМЕСЕНИ, АСОЦИИРАНИ И ДРУГИ ПРЕДПРИЯТИЯ

на ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД
 ЕИК по БУЛСТАТ: 200923185
 към 31.12.2017 г.

(в хил. лева)

Наименование и седалище на предприятията, в които са инвестициите	Код на реда	Размер на инвестицията	Процент на инвестицията в капитала на другото предприятие	Инвестиция в ценни книжа, приети за търговия на фондова борса	Инвестиция в ценни книжа, неприети за търговия на фондова борса
а	б	1	2	3	4
A. В СТРАНАТА					
I. Инвестиции в дъщерни предприятия					
1. Еврохотелс АД		3 280	98		3 280
2					0
3					0
4					0
5					0
6					0
7					0
8					0
9					0
10					0
11					0
12					0
13					0
14					0
15					0
Обща сума I:	8-4001	3 280		0	3 280
II. Инвестиции в смесени предприятия					
1					0
2					0
3					0
4					0
5					0
6					0
7					0
8					0
9					0
10					0
11					0
12					0
13					0
14					0
15					0
Обща сума II:	8-4006	0		0	0
III. Инвестиции в асоциирани предприятия					
1					0
2					0
3					0
4					0
5					0
6					0
7					0
8					0
9					0
10					0
11					0
12					0
13					0
14					0
15					0
Обща сума III:	84011	0		0	0

Наименование и седалище на предприятията, в които са инвестициите	Код на реда	Размер на инвестицията	Процент на инвестицията в капитала на другото предприятие	Инвестиция в ценни книжа, приети за търговия на фондова борса	Инвестиция в ценни книжа, неприети за търговия на фондова борса
а	б	1	2	3	4
IV. Инвестиции в други предприятия					
1					0
2					0
3					0
4					0
5					0
6					0
7					0
8					0
9					0
10					0
11					0
12					0
13					0
14					0
15					0
Обща сума IV:	8-4016	0		0	0
Обща сума за страната (I+II+III+IV):	8-4025	3 280		0	3 280
Б. В ЧУЖБИНА					
I. Инвестиции в дъщерни предприятия					
1					0
2					0
3					0
4					0
5					0
6					0
7					0
8					0
9					0
10					0
11					0
12					0
13					0
14					0
15					0
Обща сума I:	8-4030	0		0	0
II. Инвестиции в смесени предприятия					
1					0
2					0
3					0
4					0
5					0
6					0
7					0
8					0
9					0
10					0
11					0
12					0
13					0
14					0
15					0
Обща сума II:	8-4035	0		0	0

Наименование и седалище на предприятията, в които са инвестициите	Код на реда	Размер на инвестицията	Процент на инвестицията в капитала на другото предприятие	Инвестиция в ценни книжа, приети за търговия на фондова борса	Инвестиция в ценни книжа, неприяети за търговия на фондова борса
а	б	1	2	3	4
III. Инвестиции в асоциирани предприятия					
1					0
2					0
3					0
4					0
5					0
6					0
7					0
8					0
9					0
10					0
11					0
12					0
13					0
14					0
15					0
Обща сума III:	8-4040	0		0	0
IV. Инвестиции в други предприятия					
1					0
2					0
3					0
4					0
5					0
6					0
7					0
8					0
9					0
10					0
11					0
12					0
13					0
14					0
15					0
Обща сума IV:	8-4045	0		0	0
Обща сума за чужбина (I+II+III+IV):	8-4050	0		0	0

Дата на съставяне: 09.1 2018 г.

Съставител: Снежана Петрова Гелева

Представяващ/и:

Ива Христова Гарванска-Софиянска
Изп. Директор



СПРАВКА ЗА НЕТЕКУЩИТЕ АКТИВИ

на ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД

ЕИК по БУЛСТАТ: 200923185

към 31.12.2017 г.

ПОКАЗАТЕЛИ	Код на реда	Отчетна стойност на текущите активи					Преоценка		Амортизация					Преоценка амортизации в края на периода (11+12-13)	Балансова стойност за текущия период (7-14)
		в начало на периода	на постъпване през периода	на излизане през периода	в края на периода (1+2-3)	увеличение	намаление	Преоценка (4+5-6)	в начало на периода	начислена през периода	отчислена през периода	в края на периода (8+9-10)	увеличение	намаление	
I. Имоти, машини, съоръжения и оборудване	б	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	15
1. Зми (терени)	5-1001				0			0				0			0
2. Страни и конструкции	5-1002				0			0				0			0
3. Машини и оборудване	5-1003	1			1			1		1		1			0
4. Съоръжения	5-1004				0			0				0			0
5. Транспортни средства	5-1005				0			0				0			0
6. Стопански инвентар	5-1007-1	87	33		120			120	15	14		29			91
7. Р-ли за придобиване и ликвидация на активи по стопански начин	5-1007-2		1		1			1				0			1
8. Други	5-1007				0			0				0			0
Обща сума I:	5-1015	88	34	0	122	0	0	122	15	15	0	30	0	0	92
II. Инвестиционни имоти	5-1037				0			0				0			0
III. Биологични активи	5-1006				0			0				0			0
IV. Нематериални активи					0			0				0			0
1. Права върху собственост	5-1017				0			0				0			0
2. Програмни продукти	5-1018				0			0				0			0
3. Продукти от разнородна дейност	5-1019				0			0				0			0
4. Други	5-1020	968	61	0	1029			1029	282	143		425			604
Обща сума IV:	5-1030	968	61	0	1029	0	0	1029	282	143	0	425	0	0	604
V. Финансови активи (без дългосрочни вземания)															
1. Инвестиции в:															
дъщерни предприятия	5-1032	0	3280	0	3280	0	0	3280	0	0	0	0	0	0	3280
смесени предприятия	5-1033		3 280		3280			3280				0			3280
асоциирани предприятия	5-1034				0			0				0			0
други предприятия	5-1035				0			0				0			0
2. Държавни ценни книжа	5-1036				0			0				0			0
3. Други	5-1038	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Други	5-1038-1				0			0				0			0
5. Други	5-1038-2				0			0				0			0
6. Други	5-1038-3				0			0				0			0
7. Други	5-1038-4				0			0				0			0
8. Други	5-1038-5				0			0				0			0
9. Други	5-1045	0	3280	0	3280	0	0	3280	0	0	0	0	0	0	3280
10. Други	5-1050				0			0				0			0
Обща сума V:	5-1060	1056	3375	0	4431	0	0	4431	297	158	0	455	0	0	3976
Общ сбор (I+ II+ III+ IV+V+VI)															

Забележка: Предприятията, които имат собствени текущи материални активи в чужбина, представят отделна справка за всяка страна.

09.1.2018 г.

Дата на съставяне:

Съставител:

Снежана Петрова Гелева

Представяващи/и:

Ива Христова Гарванска-Софийска

Изп. Директор



СПРАВКА ЗА ВЗЕМАНИЯТА, ЗАДЪЛЖЕНИЯТА И ПРОВИЗИИТЕ

на ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД

ЕИК по БУЛСТАТ: 200923185

към 31.12.2017 г.

А. ВЗЕМАНИЯ

(в хил.лева)

ПОКАЗАТЕЛИ	Код на реда	Сума на вземанията	Степен на ликвидност	
			до 1 година	над 1 година
а	б	1	2	3
I. Невнесен капитал	6-2070			0
II. Нетекущи търговски и други вземания				
1. Вземания от свързани предприятия, в т.ч.:	6-2021	0	0	0
- предоставени заеми	6-2022			0
- продажба на активи и услуги	6-2241			0
- други	6-2023			0
2. Вземания от предоставени търговски заеми	6-2024			0
3. Други дългосрочни вземания, в т.ч.:	6-2026	0	0	0
- финансов лизинг	6-2027			0
- други	6-2029			0
Всичко за II:	6-2020	0	0	0
III. Данъчни активи				0
Активи по отсрочени данъци	6-2030			0
IV. Текущи търговски и други вземания				
1. Вземания от свързани предприятия, в т.ч.:	6-2031	0	0	0
- предоставени заеми	6-2032			0
- от продажби	6-2033			0
- други	6-2034			0
2. Вземания от клиенти и доставчици	6-2035	922		922
3. Вземания от предоставени аванси	6-2036	16		16
4. Вземания от предоставени търговски заеми	6-2037			0
5. Съдебни вземания	6-2039			0
6. Присъдени вземания	6-2040			0
7. Данъци за възстановяване, в т.ч.:	6-2041	53	0	53
- корпоративни данъци върху печалбата	6-2043			0
- данък върху добавената стойност	6-2044	53		53
- възстановими данъчни временни разлики	6-2045			0
- други данъци	6-2046			0
8. Други краткосрочни вземания, в т.ч.:	6-2047	121	0	121
- по липси и начети	6-2048			0
- от осигурителните организации	6-2049			0
- по рекламации	6-2050			0
- други	6-2051	121		121
Всичко за IV:	6-2060	1 112	0	1 112
ОБЩО ВЗЕМАНИЯ (I+II+III+IV):	6-2070	1 112	0	1 112

Б. ЗАДЪЛЖЕНИЯ

(в хил. лева)

ПОКАЗАТЕЛИ	Код на реда	Сума на задължението	Степен на изискуемост		Стойност на обезпечението
			до 1 година	над 1 година	
а	б	1	2	3	4
I. Нетекущи търговски и други задължения					
1. Задължения към свързани предприятия, в т.ч. от:	6-2111	0	0	0	0
- заеми	6-2112			0	
- доставки на активи и услуги	6-2113			0	
- други	6-2244			0	
2. Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции, в т.ч.:	6-2114	0	0	0	0
- банки, в т.ч.:	6-2115			0	
- просрочени	6-2116			0	
- небанкови финансови институции, в т.ч.:	6-2114-1			0	
- просрочени	6-2114-2			0	
3. Задължения по ЗУНК	6-2123-1			0	
4. Задължения по получени търговски заеми	6-2118			0	
5. Задължения по облигационни заеми	6-2120	6 300		6300	
6. Други дългосрочни задължения, в т.ч.:	6-2123			0	
- по финансов лизинг	6-2124			0	
Всичко за I:	6-2130	6300	0	6300	0
II. Данъчни пасиви					
Пасиви по отсрочени данъци	6-2122			0	
III. Текущи търговски и други задължения					
1. Задължения към свързани предприятия, в т.ч. от:	6-2141	0	0	0	0
- доставени активи и услуги	6-2142			0	
- дивиденди	6-2143			0	
- други	6-2143-1			0	
2. Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции, в т.ч.:	6-2144	0	0	0	0
- към банки, в т.ч.:	6-2145			0	
- просрочени	6-2146			0	
- небанкови финансови институции, в т.ч.:	6-2144-1			0	
- просрочени	6-2144-2			0	
3. Текуща част от нетекущите задължения:	6-2161-1	0	0	0	0
- по ЗУНК	6-2161-2			0	
- по облигационни заеми	6-2161-3			0	
- по получени дългосрочни заеми от банки и небанкови финансови институции	6-2161-4			0	
- други	6-2161-5			0	
4. Текущи задължения:	6-2148	1486	0	1486	0
Задължения по търговски заеми	6-2147			0	
Задължения към доставчици и клиенти	6-2149	1 478		1478	
Задължения по получени аванси	6-2150	2		2	
Задължения към персонала	6-2151	2		2	
Данъчни задължения, в т.ч.:	6-2152	1	0	1	0
- корпоративен данък върху печалбата	6-2154			0	
- данък върху добавената стойност	6-2155			0	
- други данъци	6-2156	1		1	
Задължения към осигурителни предприятия	6-2157	3		3	
5. Други краткосрочни задължения	6-2161	497		497	
Всичко за III:	6-2170	1983	0	1983	0
ОБЩО ЗАДЪЛЖЕНИЯ (I+II+III):	6-2180	8283	0	8283	0

В. ПРОВИЗИИ

(в хил. лева)

ПОКАЗАТЕЛИ	Код на реда	В началото на годината	Увеличение	Намаление	В края на периода
а	б	1	2	3	4
1. Провизии за правни задължения	6-2210				0
2. Провизии за конструктивни задължения	6-2220				0
3. Други провизии	6-2230				0
Обща сума (1+2+3):	6-2240	0	0	0	0

Забележка: Вземанията и задълженията от и към чужбина се посочват в отделна справка за всяка страна.

Дата на съставяне: 09.1.2018 г.

Съставител: Снежана Петрова Гелева

Представяващ/и:

 Ива Христова Гарванска-Софиянска
 Изп. Директор


СПРАВКА ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА

на ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД
ЕИК по БУЛСТАТ: 200923185
към 31.12.2017 г.

(в хил. лева)

ПОКАЗАТЕЛИ	Код на реда	Вид и брой на ценните книжа			Стойност на ценните книжа			
		обикновени	привилегировани	конвертируеми	отчетна стойност	преценка		преоценена стойност (4+5-6)
						увеличение	намаление	
а	б	1	2	3	4	5	6	7
I. Нетекущи финансови активи в ценни книжа								
1. Акции	7-3031							0
2. Облигации, в т.ч.:	7-3035	6 300			6 300			6 300
общински облигации	7-3035-1							0
3. Държавни ценни книжа	7-3036							0
4. Други	7-3039							0
Обща сума I:		6 300	0	0	6 300	0	0	6 300
II. Текущи финансови активи в ценни книжа								
1. Акции	7-3001	797 162			1 722			1 722
2. Изкупени собствени акции	7-3005							0
3. Облигации	7-3006							0
4. Изкупени собствени облигации	7-3007							0
5. Държавни ценни книжа	7-3008							0
6. Деривативи и други финансови инструменти	7-3010-1							0
7. Други	7-3010							0
Обща сума II:		797 162	0	0	1 722	0	0	1 722

Забележка: Предприятията, които притежават чуждестранни ценни книжа с характер на краткосрочни и дългосрочни инвестиции, съставят отделна справка за всяка страна.

Дата на съставяне: 09.1.2018 г.

Съставител: Снежана Петрова Гелева

Представяващ/и:

Ива Христова Гарванска-Софиянска
Изп. Директор
.....



ВЪТРЕШНА ИНФОРМАЦИЯ

по чл.7 от Регламент (ЕС) №596/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 16 април относно пазарната злоупотреба за обстоятелствата, настъпили през отчетния период

В периода 01.01.2017 г. – 31.12.2017 г. „Грийнхаус Пропъртис“ АД е оповестило вътрешна информация, както следва:

19 януари, 2017 г.

„Грийнхаус Пропъртис“ АД уведомява, че е придобило 1 822 002 (един милион осемстотин двадесет и две хиляди и две) броя акции от капитала на предприятието „Еврохотелс“ АД, равняващи се на 97.80% от капитала на дружеството.

02 август, 2017 г.

„Грийнхаус Пропъртис“ АД представи тримесечен отчет за Второ тримесечие на 2017 г.

30 август, 2017 г.

„Грийнхаус Пропъртис“ АД представи тримесечен консолидиран отчет за Второ тримесечие на 2017 г.

30 август, 2017 г.

„Грийнхаус Пропъртис“ АД представи тримесечен отчет за периода 01-01-2017 -- 30-06-2017 за спазване на задълженията на емитента към облигационерите за емисия BG2100017164.

30 октомври, 2017 г.

„Грийнхаус Пропъртис“ АД представи тримесечен отчет за Трето тримесечие на 2017 г.

15 ноември, 2017 г.

„Грийнхаус Пропъртис“ АД представи уведомление за второ лихвено плащане по емисия корпоративни облигации ISIN BG2100017164.

29 ноември, 2017 г.

„Грийнхаус Пропъртис“ АД представи тримесечен отчет за Второ тримесечие на 2017 г.

29 ноември, 2017 г.

„Грийнхаус Пропъртис“ АД представи тримесечен консолидиран отчет за Второ тримесечие на 2017 г.

29 ноември, 2017 г.

„Грийнхаус Пропъртис“ АД представи тримесечен отчет за Трето тримесечие на 2017 г.

30 ноември, 2017 г.

„Грийнхаус Пропъртис“ АД представи тримесечен консолидиран отчет за Трето тримесечие на 2017 г.



30 ноември, 2017 г.

„Грийнхаус Пропъртис“ АД представи тримесечен отчет за периода 01-01-2017 -- 30-09-2017 за спазване на задълженията на емитента към облигационерите за емисия BG2100017164.

29.01.2018 г.

Ива Гарванска,
Изпълнителен директор на "Грийнхаус Пропъртис" АД

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ДЕЙНОСТТА НА ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД ЗА ВТОРО ПОЛУГОДИЕ НА 2017 г.

***съгласно изискванията на чл.33, ал.1, т.7 от
НАРЕДБА № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично
предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни
книжа и за разкриването на информация***

- 1. Информация за промените в счетоводната политика през отчетния период, причините за тяхното извършване и по какъв начин се отразяват на финансовия резултат и собствения капитал на емитента**

Няма настъпили промени в счетоводната политика на „Грийнхаус Пропъртис“ АД през отчетния период.

- 2. Информация за настъпили промени в група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството на емитента, ако участва в такава група**

Няма настъпили промени в икономическата група на „Грийнхаус Пропъртис“ АД през отчетния период.

- 3. Информация за резултатите от организационни промени в рамките на емитента, като преобразуване, продажба на група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството, апортни вноски от дружеството, даване под наем на имущество, дългосрочни инвестиции, преустановяване на дейност**

Не са извършвани организационни промени в рамките на емитента през отчетния период.

- 4. Становище на управителния орган относно възможностите за реализация на публикувани прогнози за резултатите от текущата финансова година, като се отчитат резултатите от текущото тримесечие, както и информация за факторите и обстоятелствата, които ще повлияят на постигането на прогнозните резултати най-малко до края на текущата година**

Няма публикувани прогнози за дванадесетте месеца на 2017 година.

- 5. Данни за лицата, притежаващи пряко и непряко най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание към края на съответното тримесечие, и промените в притежаваните от лицата гласове за периода от началото на текущата финансова година до края на отчетния период**

	Име	Брой акции	% от капитала
1.	Камалия Трейдинг Лимитид	688 000	81%
2.	„Еврохолд България“ ЕООД	162 000	19%
3.	Физически лица	0	0.00%

6. Данни за акциите, притежавани от управителните и контролни органи на емитента към края на съответното тримесечие, както и промените, настъпили за периода от началото на текущата финансова година до края на отчетния период за всяко лице поотделно

Няма членове на Съвета на директорите на „Грийнхаус Пропъртис“ АД, които да притежават акции, емитирани от дружеството към 31.12.2017 г.

7. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал на емитента; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно

Няма висящо съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до дружеството или негово дъщерно дружество, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на Дружеството.

8. Информация за отпуснатите от емитента или от негово дъщерно дружество заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, в това число и на свързани лица с посочване на характера на взаимоотношенията между емитента и лицето, размера на неизплатената главница, лихвен процент, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, условия и срок

	31.12.2017г.	31.12.2016г.
Вземания по предоставени заеми в т.ч. главници и лихви		
текущи вземания	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Камалия Трейдинг Лимитид в това число :	110	368
- главници	110	368
	110	368

29.01.2018 г.

Ива Гарванска,
Изпълнителен директор на "Грийнхаус Пропъртис" АД

ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ №9

съгласно изискванията на чл.33, ал.1, т.3 от НАРЕДБА № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация

- 1. Промяна в лицата, упражняващи контрол върху дружеството**
Няма промяна в лицата, упражняващи контрол върху Дружеството.
- 2. Откриване на производство по несъстоятелност за дружеството или за негово дъщерно дружество и всички съществени етапи, свързани с производството**
Не е откривано производство по несъстоятелност за Дружеството или за негово дъщерно дружество.
- 3. Сключване или изпълнение на съществени сделки**
През отчетния период не са сключвани или изпълнявани съществени сделки.
- 4. Решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие**
Не е приемано решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие.
- 5. Промяна в одиторите на дружеството и причини за промяната**
Не е извършвана промяна в одиторите на дружеството.
- 6. Образуване или прекратяване на съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до задължения или вземания на дружеството или негово дъщерно дружество, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на дружеството**
Не е образувано или прекратено съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до задължения или вземания на Дружеството или негово дъщерно дружество, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на Дружеството.
- 7. Покупка, продажба или учреден залог на дялови участия в търговски дружества от емитента или негово дъщерно дружество**
През отчетния период не е извършвана покупка, продажба или учреден залог на дялови участия в търговски дружества.
- 8. Други обстоятелства, които дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават публично предлагани ценни книжа**
Няма други обстоятелства, които Дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават публично предлагани ценни книжа.

29.01.2018 г.

Ива Гарванска,
Изпълнителен директор на "Грийнхаус Пропъртис" АД