



**МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА
ДЕЙНОСТТА И МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ДВАНАДЕСЕТТЕ МЕСЕЦА
НА 2018 Г.**

МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

НА ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД ЗА ДВАНАДЕСЕТТЕ МЕСЕЦА

НА 2018 г.

ОТНОСНО: Информация за важни събития, настъпили през четвъртото тримесечие на 2018 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 ЧЕТВЪРТОТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2018 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.

Предметът на дейност на Групата през отчетния период включва управление и отдаване под наем на недвижими имоти, предоставяне на заеми на нефинансови предприятия, хотелиерска дейност, туроператорска дейност, туристически услуги, мениджмънт на ресторанти и заведения за бързо хранене.

На проведено на 28.06.2018 г. редовно заседание на общо събрание на акционерите на „Грийнхаус Пропъртис“ АД е прието решение за увеличение на капитала на дружеството от 850 000 (осемстотин и педесет хиляди) лева на 2 850 000 (два милиона осемстотин и педесет хиляди) лева чрез издаване на нови 2 000 000 (два милиона) броя акции с номинал 1 (един) лев всяка една, от същия вид и клас като съществуващата емисия акции на дружеството, а именно налични, поименни, непривилегировани акции с право на 1 (един) глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и ликвидационен дял. Всеки един от акционерите придобива такава част от новите акции, която съответства на неговия дял в капитала преди увеличението. На 13.09.2018 г. бе вписано в Търговския регистър увеличението на капитала на дружеството от 850 000 лева на 2 850 000 лева.

Преструктурирането на дейността на дружеството съгласно точка 2 от приетите мерки се очаква да се осъществи в началото на 2019 г.

Реализирани финансови резултати през четвъртото тримесечие на 2018 година

Съгласно междинния консолидиран финансов отчет на Грийнхаус Пропъртис АД за дванадесетте месеца на 2018 година финансовият резултат е загуба в размер на 1 716 хиляди лева, което представлява спад от 5.77% в сравнение с 31.12.2017 г. Загубата от оперативна дейност на дружеството намалява своя размер с 57 хил.лв., като възлиза на (1 447) хил.лв. спрямо (1 504) хил.лв. към края на четвърто тримесечие на 2017 г.

През отчетния период Групата е реализирала 6 969 хил. лв. приходи от основна дейност и 324 хил. лв. финансови приходи. Генерираните консолидирани приходи от основна дейност отбелязват ръст от 5.83% към 31.12.2018 г. спрямо същия период на 2017 г., дължащо се на нарастването на приходите от продажба на стоки с 463 хил.лв. Реализираните финансови приходи бележат ръст от 124 хил.лв. за отчетния период.

Отчетените разходи през четвъртото тримесечие на 2018 г. са в размер на 9 009 хил. лв., от които 8 416 хил. лв. от основна дейност и 593 хил. лв. финансови разходи.

Към 31.12.2018 г. година активите на Групата възлизат на 7 578 хил. лв., като намаляват със 491 хил. лв. спрямо 31.12.2017 г.

Пасивите на Групата през дванадесетте месеца на 2018 г. са в размер на 10 303 хил. лв., като се увеличават с 693 хил.лв. в сравнение с 31.12.2017 г.

В края на четвърто тримесечие на 2018 година се отчита нетно увеличение на паричните средства в размер на 51 хил. лв.

II. ВЛИЯНИЕ НА ВАЖНИТЕ СЪБИТИЯ ЗА ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД, НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ДВАНАДЕСЕТТЕ МЕСЕЦА НА 2018 г. И ОКАЗАЛИ ВЛИЯНИЕ ВЪРХУ ОТЧЕТА КЪМ 31.12.2018

г.

На проведено на 28.06.2018 г. редовно заседание на общо събрание на акционерите на „Грийнхаус Пропъртис“ АД е прието решение за увеличение на капитала на дружеството от 850 000 (осемстотин и педесет хиляди) лева на 2 850 000 (два милиона осемстотин и педесет хиляди) лева чрез издаване на нови 2 000 000 (два милиона) броя акции с номинал 1 (един) лев всяка една, от същия вид и клас като съществуващата емисия акции на дружеството, а именно налични, поименни, непривилегирани акции с право на 1 (един) глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и ликвидационен дял. Всеки един от акционерите придобива такава част от новите акции, която съответства на неговия дял в капитала преди увеличението. На 13.09.2018 г. бе вписано в Търговския регистър увеличението на капитала на дружеството от 850 000 лева на 2 850 000 лева.

Преструктурирането на дейността на дружеството съгласно точка 2 от приетите мерки се очаква да се осъществи в началото на 2019 г.

На 01.02.2019г на заседание на съвета на директорите на Грийнхаус Пропъртис АД, бе взето решение за изкупуване на 2,2% акции от дъщерното дружество Еврохотелс. На

04.02.2019г. в Търговския регистър е вписана пряма в акционерната структура на капитала на дружеството като считано от тази дата Грийнхаус Пропъртис АД е едноличен собственик на капитала на Еврехотелс ЕАД.

Не са настъпили други важни събития, които да оказват влияние върху резултатите в консолидирания финансов отчет за четвъртото тримесечие на 2018 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 Групата могат да бъдат класифицирани в зависимост от техния характер, проявление, специфики на Групата 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 Групата, 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 Групата и на капиталовите изисквания. Ако факторите описани по-горе се материализират, изцяло или частично, то те биха могли да имат значително негативно влияние и последици 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.

Кредитен риск на държавата

Кредитният риск представлява вероятността от влошаване на международните кредитни рейтинги на дадена страна. Ниските кредитни рейтинги на страната могат да доведат до по-високи лихвени нива, по-тежки условия на финансиране на икономическите субекти, в това число и на „Грийнхаус Пропъртис“ АД.

На 16.11.2018 г., рейтинговата агенция Fitch Ratings затвърди перспективата на кредитния рейтинг на България като стабилна. Агенцията повиши дългосрочния кредитен рейтинг на България „BBB“ от „BBB-“ в чуждестранна и местна валута и потвърди тавана за рейтинг на страната „BBB+“, както и краткосрочния кредитен рейтинг в чуждестранна и местна валута „F2“. Затвърждаването на перспективата като стабилна, отразява оценката на Fitch Ratings, че показателите за развитието на външния сектор на България значително се подобриха. Продължителният период на постоянен спад на съотношението на външния дълг към БВП и положителните тенденции по текущата сметка, доведоха до по-добро представяне на външните финанси на България в сравнение със страните от групата с рейтинг „BBB“. Спрямо другите страни със сходен рейтинг, показателите за публичните финанси на страната повлияват положително за повишаването на оценката на рейтинга. Държавният дълг към БВП ще продължи да намалява под този на страните с рейтинг „BBB“.

На 30.11.2018 г. рейтинговата агенция S&P Global Ratings оцени перспективата на кредитния рейтинг на България като положителна. В същото време агенцията повиши дългосрочния и краткосрочния кредитен рейтинг в чуждестранна и местна валута „BBB-/A-3“. Затвърдената перспектива за кредитния рейтинг на България отразява очакванията на S&P Global Ratings, че фискалните и външните показатели ще продължат да се подобряват и, че властите ще предприемат по-нататъшни стъпки за укрепване на финансовия сектор, където равнището на необслужваните кредити остава високо. Агенцията отбелязва, че през 2018 г. икономическото възстановяване на страната ще продължи с нарастващ принос на вътрешното търсене пред нетния износ. Подобренията се отразяват на пазара на труда, като по този начин се увеличават разполагаемият доход и частното потребление. Публичните инвестиции, финансирани чрез европейски фондове също ще бъдат важен фактор за икономическото възстановяване. В същото време, България продължава да изпитва структурни ограничения от демографските предизвикателства. Нетната емиграция, особено при квалифицираната част от работната сила и застаряващото население, представляват предизвикателства пред икономическата политика и възможностите за социално сближаване.

Източник: www.minfin.bg

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 Групата. 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 Групата може да има значителен неблагоприятен ефект върху стопанските субекти в страната, включително върху „Грийнхаус Пропъртис“ АД. 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 Групата 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 Групата 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 Групата като цяло, оперативните ѝ 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 Групата до отстраняване на причинените щети.

Кредитен риск

Това е рискът, произтичащ от невъзможността на Групата да посрещне задълженията си по привлечените средства. Той е свързан с ненавременно, 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 Групата 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 Групата 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 матурирещите 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 флуктуации 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 минимизирани потенциални 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 анализират се 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 2018 г.

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

28.02.2019 г.

Ива Гарванска-Софиянска, Изпълнителен директор

„ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД
Предварителен Консолидиран
Финансов Отчет
31 декември 2018 година

ПРЕДВАРИТЕЛЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31.12.2018г

ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА И ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД
Към 31 декември 2018 КОНСОЛИДИРАН

	Бележки	31.12. 2018 BGN'000	31.12. 2017 BGN'000
Приходи от договори с клиенти	4	6 969	6 585
Разходи за материали	5	(204)	(172)
Разходи за външни услуги	5	(7 137)	(7 085)
Разходи за персонал	5	(591)	(443)
Разходи за амортизации		(257)	(225)
Балансова стойност на продадените стоки		(127)	(114)
Други разходи		(100)	(50)
Печалба от оперативна дейност		(1 447)	(1 504)
Финансови приходи	6	324	200
Финансови разходи		(593)	(517)
Печалба преди данъци върху печалбата		(1 716)	(1 821)
Разход за данъци	7	-	-
Нетна загуба за периода	7	(1 716)	(1 821)
Друг всеобхватен доход за периода			
Общ всеобхватен доход		(1 716)	(1 821)
В т.ч. загуба за икономическата група		(1 715)	(1 817)
В т.ч. Загуба за малцинството		(1)	(4)
Загуба на акция		(0,601)	(2.13)

Приложенията на страници от 5 до 32 са неразделна част от финансовия отчет.

Изпълнителен директор:

Ива Гарванска-Софийска

Съставител:

Снежана Гелева

Дата: 20/02/2019 г.



**ПРЕДВАРИТЕЛЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2018 ГОДИНА**

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	Бележки	31.12. 2018 BGN'000	31.12. 2017 BGN'000
КЪМ 31 декември 2018 ГОДИНА			
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Земи и сгради	8	663	717
Машини и съоразения и разходи за придобиване на ДМА	8	235	247
Нематериални активи	8	511	604
Търговска репутация	9	3 319	3 319
		4 728	4 887
Текущи активи			
Материални запаси	10	16	14
Търговски и други вземания	11	944	1 175
Финансови активи	12	1 572	1 722
Парични средства и краткосрочни депозити	13	318	271
		2 850	3 182
		7 578	8 069
ОБЩО АКТИВИ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Собствен капитал			
Основен капитал		2 850	850
Невнесен капитал		(1 420)	(15)
Резерви		3	3
Неразпределена печалба/(загуба)		(2 438)	(557)
Текущ финансов резултат		(1 715)	(1 817)
Общо собствен капитал	14	(2 720)	(1 536)
Малцинствено участие		(8)	(5)
Нетекущи задължения			
Задължения по облигационни заеми	15	6 300	6 300
Задължения по лизингови договор		16	20
		6 316	6 320
Текущи задължения			
Търговски и други задължения	16	3 953	3 253
Задължения по облигационни заеми	15	37	37
		3 990	3 290
Общо пасиви		10 303	9 610
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		7 578	8 069

Приложенията на страници от 5 до 32 са неразделна част от финансовия отчет.

Изпълнителен директор:

Ива Гарванска-Софиянска

Съставител:

Снежана Гелева

Дата: 20/02/2019 г.

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
Към 31 декември 2018 година

	31.12.2018	31.12.2017
	BGN'000	BGN'000
Парични средства на 1 януари	271	302
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	9 126	8 797
Плащания на доставчици	(9 164)	(10 414)
Плащания на персонала и за социалното осигуряване	(545)	(403)
Други постъпления/(плащания), нетно	53	122
Нетни парични потоци (използвани в)/от оперативна дейност	(530)	(1 898)
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Парични потоци с ДМА	(24)	(103)
Получени лихви по предоставени заеми	-	58
Покупка на инвестиции	-	(3 280)
Нетни парични потоци използвани в инвестиционна дейност	(24)	(3 325)
Парични потоци от финансова дейност		
Постъпления от емитиране на ценни книжа	595	-
Постъпления от заеми	1 553	7 171
Плащания по заеми	(1 427)	(1 579)
Постъпления от лихви по заеми и лизингови договори	-	-
Плащания на лихви по заеми и лизингови договори	(301)	(402)
Други постъпления	185	2
Нетни парични потоци от финансова дейност	605	5 192
Нетно увеличение/(намаление) на паричните средства	51	(31)
Ефект от очаквани кредитни загуби	(4)	-
Парични средства на 31 Декември	318	271

Приложенията на страници от 5 до 32 са неразделна част от финансовия отчет.

Изпълнителен директор:
Ива Гарванска-Софиянска

Съставител:
Снежана Гелева

Дата: 20/02/2019 г



**ПРЕДВАРИТЕЛЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2018 ГОДИНА**

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ КЪМ 31 декември 2018 ГОДИНА	Основен акционерен капитал	Резерви	Неразпределени печалби/ (загуби)	Текущ финансов резултат	Общо собствен капитал
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
На 1 януари 2017 г.	850	3	61	(618)	296
Невнесен капитал	(15)	-	-	-	(15)
На 31 декември 2017 г.	835	3	61	(618)	281
Разпределение на финансовия резултат	-	-	-	-	-
Текущ финансов резултат	-	-	-	(1 817)	(1 817)
Общо всеобхватен доход	-	-	-	(1 817)	(1 817)
На 31 декември 2017 г.	835	3	61	(2 435)	(1 536)
На 1 Януари 2018 г.	835	3	61	(2 435)	(1 536)
Ефект от прилагането на МСФО 9	-	-	(61)	(3)	(64)
На 1 Януари 2018 преизчислен	835	3	-	(2 438)	(1 600)
Внесен капитал	15	-	-	-	15
Емисия на собствен капитал	2 000	-	-	-	2 000
Невнесен капитал	(1 420)	-	-	-	(1 420)
Текущ финансов резултат	-	-	-	(1 715)	(1 715)
Общо всеобхватен доход	-	-	-	(1 715)	(1 715)
На 31 декември 2018 г.	1 430	3	-	(4 153)	(2 720)

Приложенията на страници от 5 до 32 са неразделна част от финансовия отчет.

Изпълнителен директор:
Ива Гарванска-Софиянска

Съставител:
Снежана Гелева



Дата: 20/02/2019 г.

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО - МАЙКА

“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

Собственост и управление

Регистрираният капитал на дружеството е 2 850 хил. лева, разпределен в 2 850 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. Пауър Лоджистикс ЕАД – Дружество учредено и вписано в Агенция по вписванията, Търговски регистър с ЕИК 175227641 – 19%

“Грийнхаус Пропъртис” АД, придобива 97,8% от капитала на „Еврохотелс“ АД на 19.01.2017г.

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.

1.1 ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЪЩЕРНОТО ДРУЖЕСТВОТО

Еврохотелс АД е акционерно дружество, учредено с решение по ФД № 1048/1999 г. на Софийски окръжен съд, със седалище гр. Самоков, к.к. Боровец, Хотел „Ела“, България. Финансовата година на Дружеството приключва на 31 декември.

ЕИК 130035983
ДДС № 130035983

Собственост и управление

Регистрираният капитал на дружеството е 1 863 хил. лева, разпределен в 1 863 003 броя акции на приносител (непривилигировани) с номинална стойност 1 лв.

Собственик на акционерния капитал на дружеството към 31.12.2018 г. е :

- Грийнхаус Пропъртис АД – 97.80%
Физически лица – 2.20%

Дружеството е с едностепенна система на управление. Съветът на директорите се състои от три члена в състав: Ива Христова Гарванска - Софийанска, Борис Тодоров Стратиев и Маргарит Митев Цонев. Дружеството се представлява и управлява от изпълнителния директор Маргарит Митев Цонев.

Нает персонал към 31.12.2018г. – 43 служители (към 31.12.2017г. – 38 служители).

1.2. Резюме на дейността

Предметът на дейност на групата през отчетния период включва управление и отдаване под наем на недвижими имоти, предоставяне на заеми на нефинансови предприятия, хотелиерска дейност, туроператорска дейност туристически услуги, мениджмънт на ресторанти и заведения за бързо хранене. Отчетната и функционалната валута на дружеството е лев (BGN).

1.3 Изявление за съответствие

Предварителният Консолидиран Финансовият отчет на Групата на “Грийнхаус Пропъртис”

АД е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз („МСФО, приети от ЕС“).

2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет

2.1.База за изготвяне на финансовия отчет

Консолидираният финансов отчет на “Грийнхаус Пропъртис” АД е съставен в съответствие с всички Международни стандарти за финансово отчитане (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансово отчитане и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила от 1 януари 2018 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз. МСФО, приети от ЕС, е общоприетото наименование на рамката с общо предназначение-счетоводна база, еквивалентна на рамката, въведена с дефиницията съгласно § 1, т. 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството под наименованието „Международни счетоводни стандарти” (МСС).

За текущата финансова година дружеството е приело всички нови и/или ревизирани стандарти и тълкувания, издадени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и респ. от Комитета за разяснения на МСФО, които са били уместни за неговата дейност.

2.2. Промени в счетоводната политика

2.2.1. Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са влезли в сила от 1 януари 2018 г.

Групата прилага следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които имат ефект върху финансовия отчет на Дружеството и са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2018 г.:

МСФО 9 „Финансови инструменти” в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС

МСФО 9 „Финансови инструменти“ заменя МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване”. Новият стандарт въвежда значителни промени в класификацията и оценяването на финансови активи и нов модел на очакваната кредитна загуба за обезценка на финансови активи. При прилагането на МСФО 9 Групата е използвало преходното облекчение и е избрало да не преизчислява предходни периоди. Разлики, възникващи от прилагането на МСФО 9, във връзка с класификация, оценяване и обезценка се признават в неразпределената печалба.

Класификацията и оценяването на финансовите активи на Групата са прегледани на базата на новите критерии, които взимат под внимание договорените парични потоци за активите и бизнес модела, по който те са управлявани.

Определят се само две основни категории оценки - по амортизирана и по справедлива стойност.

С влизане в сила на МСФО 9 от 01 януари 2018г. се елиминират съществуващите преди категории в МСС 39: 1. Инвестиции, държани до падеж, 2. Заеми и вземания и 3. Финансови активи на разположение за продажба.

Прилагането на МСФО 9 няма значим ефект върху финансовите му отчети. Класификацията и оценяването на финансовите инструменти на Групата не се променят съществено в условията на МСФО 9, поради характера на дейността на Групата и видовете финансови инструменти, с които то разполага. На база на бизнес модела на Дружеството за управление на финансовите активи и характеристиките на произтичащите договорни парични потоци, ръководството е приело да класифицира финансовите активи основно в категорията „Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност“ и „Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата“

Ефекта от прилагане на МСФО 9, подхода и прекласификациите са оповестени в Пояснително приложение „Промени в счетоводната политика“.

**ПРЕДВАРИТЕЛЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2018 ГОДИНА**

Новият модел на очакваната кредитна загуба заменя модела на понесената загуба в МСС 39, което означава, че няма да е нужно да има събитие, свързано със загуба преди да се признае обезценка. На базата на извършените към 01 януари 2018г. изчисления обезценката на финансовите активи, която е отразена в настоящия финансов отчет на Групата, няма съществен ефект както върху стойността на финансовите активи, така върху натрупаните печалби/загуби от в началото на отчетния период.

Промени в резултат на МСФО 9 - Класификации

Групата е възприела следния подход за класификация на финансовите активи при преминаване от категории на МСС 39 към категории на МСФО 9:

Категории по МСС 39	Категории по МСФО 9
Кредити и вземания	Финансови активи, дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност, в т.ч.: <i>Парични средства</i>
	<i>Търговски и други вземания, представляващи финансови активи</i>
	<i>Кредити и заеми</i>
	<i>Вземания по предоставени депозити</i>
Инвестиции, държани до падеж	Финансови активи, дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалби и загуби	Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата
Финансови активи на разположение за продажба	Финансови активи, капиталови инструменти, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата

След прекласификацията Финансовите активи на Групата към 1 януари 2018 г., са оповестени в таблицата по-долу.

	Оценъчна категория		Ефекти от прилагане на МСФО 9			
	Финансови активи съгласно МСС 39	Финансови активи съгласно МСФО 9	Салдо 31 декември 2017 г. МСС 39	Рекласификация	Очаквани кредитни загуби/ Преоценка	Салдо 1 януари 2018 г. МСФО 9
Текущи финансови активи						
Кредити и вземания от клиенти	Кредити и вземания	Амортизирана стойност	1 111	-	(64)	1 047
Капиталови инструменти	Държани за търгуване	Справедлива стойност през печалби и загуби	1 521	-	-	1 521
Корпоративни облигации	Държани за търгуване	Справедлива стойност през печалби и загуби	201	-	-	201
			2 833	-	(64)	2 769

Промени в резултат на МСФО 9 - Обезценки

За оценка и измерване на очакваните кредитни загуби на финансовите активи, ръководството на Дружеството е възприело следните подходи:

- търговски и други вземания – опростен подход, базиран на „очакван процент на неизпълнение“, чрез използване на матрица на провизиите;
- предоставени кредити и заеми – общ (тристепенен) стандартизиран подход, базиран на метода „вероятност от неизпълнение“, като на всяка отчетна дата след първоначалното признаване Групата оценява към кой етап се отнася финансовия актив, който е предмет на проверка за обезценка. Етапът определя съответните изисквания за обезценка.

Етап 1	Етап 2	Етап 3
Включва финансово стабилни финансови активи, които се очаква да бъдат обслужвани съгласно техните договорни условия и за които няма признаци за увеличен кредитен риск. Обезценка се	Включва финансови активи, чиито кредитен риск се е увеличил значително след първоначалното им признаване, но няма обективно доказателство за кредитна обезценка.	Включва финансови активи, чиито кредитен риск се е увеличил значително след първоначалното им признаване и има обективно доказателство за обезценка. Обезценка се формира на базата на

**ПРЕДВАРИТЕЛЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2018 ГОДИНА**

формира на базата на очакваните загуби за следващите 12 месеца, а не за целия срок на актива.	Преминаването към Етап 2 е предизвикано от относителната промяна в кредитния риск, а не от абсолютния кредитен риск към датата на отчитане. Обезценка се формира на базата на очакваните загуби за целия срок на актива.	очакваните загуби за целия срок на актива.
---	--	--

Групата е извършила анализ и преценка на изменението на кредитния риск към датата на първоначалното признаване на индивидуална база на финансовите активи, оценявани по амортизирана стойност спрямо кредитния риск към датата на първоначалното прилагане на МСФО 9 и при първоначалното прилагане е определило да приложи следните презумпции:

- "просрочие на договорни плащания над 150 дни" за търговските вземания;
- практическото улеснение за нисък кредитен риск за предоставените заеми. Оценката за "нисък кредитен риск" се основава на стабилната способност на заемополучателите да изпълняват задълженията си във връзка с договорните парични потоци в краткосрочен план, а евентуалните неблагоприятни промени на икономическите и стопанските условия в дългосрочен план не се очаква да намалят съществено тази способност.

Оценката на значително увеличение на кредитния риск след първоначалното признаване се базира на преценка за макроикономическите условия, икономическия сектор и географския регион, от значение за всеки контрагент, в допълнение към минал опит и специфични, оперативни и други индивидуални характеристики. Подходът включва преценка на цялата разумна и аргументирана информация за бъдещи периоди.

Моделът на очакваните кредитни загуби има ефект върху търговските вземания на Групата, както и върху дълговите инструменти, които преди са били класифицирани в категориите държани до падеж или на разположение за продажба. За активи по договор, произтичащи от МСФО 15 и за търговски вземания Групата прилага опростен подход за признаване на очакваните кредитни загуби, тъй като те не съдържат съществен компонент на финансиране.

На тази база е определена загубата от обезценка към 1 януари 2018 г. на търговските вземания, както следва:

01 януари 2018 година	Очакван процент на загуба до 150 дни	Брутна отчетна стойност	Признати очаквани кредитни загуби и загуба от обезценка
Вземания от клиенти, несвързани лица	2,39%	39	1
Вземания от клиенти, свързани лица	0,60%	-	-

01 януари 2018 година	Очакван процент на загуба	Брутна отчетна стойност	Признати очаквани кредитни загуби и загуба от обезценка
Експозиция към свързани лица			
От 150 до 365, просрочие	10%	-	-
От 1 година до 2 години, просрочие	15%	-	-
От 2 години до 3 години, просрочие	20%	-	-
От 3 години до 4 години, просрочие	25%	-	-
Повече от 4 години, просрочие	30%	-	-
Експозиция към несвързани лица	Очакван процент на загуба		
От 150 до 365, просрочие	15%	41	6

**ПРЕДВАРИТЕЛЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС” АД
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2018 ГОДИНА**

От 1 година до 2 години, просрочие	30%	21	6
От 2 години до 3 години, просрочие	60%	42	26
От 3 години до 4 години, просрочие	80%	15	12
Повече от 4 години, просрочие	100%	13	13

Натрупаната загуба от обезценка на търговски вземания към 31 декември 2017 г. се равнява с началното салдо на натрупаната обезценка към 1 януари 2018 г., както следва:

**Обезценка на
търговски
вземания
хил. лв.**

Към 31 декември 2017 г. – изчислена съгласно МСС 39	-
Суми, признати в неразпределената печалба	64
Към 1 януари 2018 г. – изчислена съгласно МСФО 9	64

МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти” в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС

МСФО 15 Приходи по договори с клиенти (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. – приет от ЕК). Този стандарт е изцяло нов стандарт. Той въвежда цялостен комплекс от принципи, правила и подходи за признаването, отчитането и оповестяването на информацията относно вида, сумата, периода и несигурностите във връзка с приходите и паричните потоци, произхождащи от договори с контрагенти. Стандартът заменя действащите до този момент стандарти, свързани с признаването на приходи, основно МСС 18 и МСС 11 и свързаните с тях тълкувания. Водещият принцип на новия стандарт е в създаването на модел от стъпки, чрез който определянето на параметрите и времето на прихода са съизмерими спрямо задължението на всяка от страните по сделката помежду им. Ключовите компоненти са: а) договори с клиенти с търговска същност и оценка на вероятността за събиране на договорените суми от страна на предприятието съгласно условията на дадения договор; б) идентифициране на отделните задължения за изпълнение по договора за стоки или услуги – отграничаемост от останалите поети ангажименти по договора, от които клиентът би черпил изгоди; в) определяне на цена на сделката – сумата, която предприятието очаква, че има право да получи срещу прехвърлянето на съответната стока или услуга към клиента – особено внимание се отделя на променливия компонент в цената, финансовия компонент, както и на компонента, получаван в натура; г) разпределение на цената на операцията между отделните задължения за изпълнение по договора – обичайно на база самостоятелната (индивидуалната) продажна цена на всеки компонент; и д) моментът или периодът на признаване на прихода – при успешното изпълнение на задължение по договора чрез трансериране на контрола върху обещаната стока или услуга, било то в даден момент или за определен период във времето. Направени са пояснения (а) за идентифициране на задължения за изпълнение на базата на конкретни обещания за доставката на стоки или услуги, (б) за идентифициране дали дружество е принципал или агент при предоставянето на стоки или услуги, и (в) при трансфера на лицензии. Стандартът допуска както пълно ретроспективно приложение, така и модифицирано ретроспективно приложение, от началото на текущия отчетен период, с определени оповестявания за предходните периоди. Новият стандарт не оказва влияние върху счетоводната политика и върху стойностите и класификацията на активите, пасивите, операциите и резултатите на дружеството по отношение на неговите приходи от дейността и/или вземанията му.

МСС 40 “Инвестиционни имоти” (изменен) – Трансфер на инвестиционни имоти в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС

Изменението пояснява, че трансфер от и към инвестиционни имоти може да се извърши, само ако има промяна в използването на имотите, която се дължи на обстоятелството дали тези имоти започват или спират да отговарят на дефиницията за инвестиционен имот.

Разяснението дава насоки как да се отчитат авансови постъпления или плащания съответно на непарични активи или непарични пасиви преди дружеството да е признало свързания с тях актив, разход или приход. Датата на сделката за целите на определяне на обменния курс е датата на първоначалното предплащане за непаричен актив или за пасив по отсрочени приходи. Ако има няколко авансови плащания или постъпления, за всяко отделно плащане се определя дата на сделката.

Годишни подобрения на МСФО 2014-2016 г., в сила от 1 януари 2018 г., приети от ЕС

- МСФО 1 “Прилагане за първи път на МСФО” – Премахване на краткосрочните освобождавания за предприятия, които прилагат за първи път МСФО, относно преминаване към МСФО 7, МСС 19 и МСФО 10, които вече не са приложими.
- МСС 28 “Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия” – Оценяване на асоциирано или съвместно предприятие по справедлива стойност. Изменението пояснява, че изборът от страна на организации с рисков капитал, съвместни фондове, тръстове и подобни организации да оценяват инвестициите в асоциирани или съвместни предприятия по справедлива стойност през печалбата или загубата следва да се извършва отделно за всяко асоциирано или съвместно предприятие при първоначално признаване.

2.2.2. Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Групата

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани *нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2018 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството*. Информация за тези стандарти и изменения, които имат ефект върху финансовия отчет на Групата, е представена по-долу.

Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Групата през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

МСФО 9 „Финансови инструменти” (изменен) – Предплащания с отрицателно компенсиране, в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС

Измененията дават възможност на дружествата да оценяват определени финансови активи, които могат да бъдат изплатени предсрочно с отрицателно компенсиране, по справедлива стойност в другия всеобхватен доход вместо в печалбата или загубата.

МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени” в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС

МСФО 14 позволява на групата, прилагаща за първи път МСФО, да продължат признаването на суми, свързани с регулирани цени в съответствие с изискванията на тяхната предишна счетоводна база, когато прилагат МСФО. С цел подобряване на съпоставимостта с отчети на дружества, които вече прилагат МСФО и не признават такива суми, стандартът изисква да бъде представен отделно ефекта от регулираните цени.

МСФО 16 „Лизинг” в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС

Този стандарт заменя указанията на МСС 17 „Лизинг“ и въвежда значителни промени в отчитането на лизинги особено от страна на лизингополучателите.

Съгласно МСС 17 от лизингополучателите се изискваше да направят разграничение между финансов лизинг (признат в баланса) и оперативен лизинг (признат извънбалансово). МСФО 16 изисква лизингополучателите да признават лизингово задължение, отразяващо бъдещите лизингови плащания, и ‘право за ползване на актив’ за почти всички лизингови договори. СМСС е

**ПРЕДВАРИТЕЛЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2018 ГОДИНА**

включил право на избор за някои краткосрочни лизинги и лизинги на малоценни активи; това изключение може да бъде приложено само от лизингополучателите.

Счетоводното отчитане от страна на лизингодателите остава почти без промяна.

Съгласно МСФО 16 за договор, който е или съдържа лизинг, се счита договор, който предоставя правото за контрол върху ползването на актива за определен период от време срещу възнаграждение.

Дружеството няма активи наети по лизингови договори и стандарта не оказва влияние.

МСС 19 „Доходи на наети лица“ (изменен) – Промяна в плана, съкращаване или уреждане - в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС

Тези изменения изискват Дружеството да:

- да използва актуализирани допускания, за да определи разходите за текущ стаж и нетния лихвен процент за остатъка от периода след изменението, съкращаването или уреждането на плана; и
- признава в печалбата или загубата като част от разходите за минал трудов стаж или печалба или загуба от сетълмент всяко намаление на излишъка, дори ако този излишък не е бил признат преди поради въздействието на тавана на актива.

МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия“ (изменен) – Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС

Изменението пояснява, че дружествата следва да отчитат дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия, за които не се прилага методът на собствения капитал, съгласно изискванията на МСФО 9.

КРМСФО 23 “Несигурност относно отчитането на данък върху дохода” в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС

Разяснението дава насоки как да се прилагат изискванията на МСС 12 относно признаване и оценяване, когато има несигурност относно отчитането на данък върху дохода.

Годишни подобрения на МСФО 2015-2017 г., в сила от 1 януари 2019 г., все още не са приети от ЕС

Тези изменения включват незначителни промени в:

- МСФО 3 "Бизнес комбинации" - дружеството преоценява предишния си дял в съвместно контролирана дейност, когато придобие контрол върху дейността.
- МСФО 11 "Съвместни предприятия" - дружеството не преоценява предишния си дял в съвместно контролирана дейност, когато придобие съвместен контрол върху дейността.
- МСС 12 "Данъци върху дохода" - дружеството отчита всички данъчни последици от плащанията на дивиденди по същия начин както самите тях.
- МСС 23 "Разходи по заеми" - дружеството третира като част от общите заеми всеки заем първоначално взет за разработване на актив, когато активът е готов за планираната употреба или продажба.

(б) Използване на приблизителни оценки и преценки

Представянето на финансов 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, на приходите и разходите, и на оповестяването на условни вземания и задължения към датата на отчета. 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 (като в условия на финансова криза несигурностите са по-значителни).

(в) Действащо предприятие

Финансовият отчет е изготвен на базата на предположението, че Групата е действащо предприятие.

През на 2018 дружеството е отчетло нетна загуба в размер на 1 715 хил.лв. (за същия период на 2017г: нетна загуба в размер на 1 817 хил. лв.)

Ръководството има основание да счита, че Групата ще успее да продължи дейността си като действащо предприятие в обозримо бъдеще. Ръководството има основание да счита, че ще успее да реализира предположенията, заложи в бизнес план на Групата за 2018 година, разработен от ръководството.

(г) Функционална валута и валута на представяне

Групата води своите счетоводни регистри в български лев (BGN), който приема като негова отчетна валута за представяне. Данните в отчета и приложенията към него са представени в хиляди лева, освен ако нещо друго изрично не е указано.

2.3. Сравнителни данни и преизчисление на началните салда

Групата 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.

2.4. Отчетна валута

Функционалната и отчетна валута на групата 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 третират като текущи приходи и разходи и се включват в отчета за доходите като финансови приходи и разходи.

2.5. Приходи

Основните приходи, които Групата генерира са свързани с преотдаване под наем на недвижим имот, хотелиерска дейност, туроператорска дейност туристически услуги, мениджмънт на ресторанти и заведения за бъро хранене.

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

- 1 Идентифициране на договора с клиент
- 2 Идентифициране на задълженията за изпълнение
- 3 Определяне на цената на сделката
- 4 Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение
- 5 Признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

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

Групата признава като задължения по договор възнаграждение, получено по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение и ги представя като други задължения в отчета за финансовото състояние. По същия начин, ако Групата удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в отчета за финансовото състояние или актив по

**ПРЕДВАРИТЕЛЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2018 ГОДИНА**

договора, или вземане, в зависимост от това дали се изисква нещо друго освен определено време за получаване на възнаграждението.

Във всички случаи общата цена на сделката за даден договор се разпределя между различните задължения за изпълнение въз основа на относителните самостоятелни продажни цени на отделните продукти и услуги. Цената на сделката по договора изключва всички суми, събрани от името и за сметка на трети страни.

Приходи от лихви и дивиденди

Приходите от лихви са свързани с предоставени заеми и дългови ценни книжа – корпоративни облигации. Те се отчитат текущо по метода на ефективната лихва.

Приходите от дивиденди се признават в момента на възникване на правото за получаване на плащането.

Активи и пасиви по договори с клиенти

Групата признава активи и/или пасиви по договор, когато една от страните по договора е изпълнила задълженията си в зависимост от връзката между дейността на предприятието и плащането от клиента. Групата представя отделно всяко безусловно право на възнаграждение като вземане. Вземане е безусловното право на предприятието да получи възнаграждение.

Пасиви по договор се признават в отчета за финансовото състояние, ако клиент заплаща възнаграждение или дружеството има право на възнаграждение, което е безусловно, преди да е прехвърлен контрола върху стоката или услугата.

Групата признава активи по договор, когато задълженията за изпълнение са удовлетворени и плащането не е дължимо от страна на клиента. Актив по договор е правото на предприятието да получи възнаграждение в замяна на стоките или услугите, които предприятието е прехвърлило на клиент.

Последващо Групата определя размера на обезценката за актив по договора в съответствие с МСФО 9 „Финансови инструменти“.

2.6. 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.

2.7. 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 препоръчителният 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:

- Сгради – 25 години
 - 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 Групата 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.

2.8. Нематериални активи

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

2.9. Инвестиционни имоти

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

2.10. Инвестиции в дъщерни и асоциирани дружества

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

Групата 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.

2.11. Материални запаси

Към края на отчетния период Групата 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.

2.12. Финансови инструменти съгласно МСФО 9, считано от 01.01.2018 г.

2.12.1. Признаване и отписване

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Групата стане страна по договорните условия на финансовия инструмент.

Финансовите активи се отписват, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато финансовият актив и по същество всички рискове и изгоди се прехвърлят.

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението, посочено в договора, е изпълнено, е отменено или срокът му е изтекъл.

2.12.2. Класификация и първоначално оценяване на финансови активи

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

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

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

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

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

Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват във финансови разходи, финансови приходи или други финансови позиции с изключение на обезценката на търговските вземания, която се представя на ред други разходи в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

2.12.3. Последващо оценяване на финансовите активи

Финансови активи, дългови инструменти по амортизирана стойност

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

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

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

които преди са били класифицирали като финансови активи, държани до падеж в съответствие с МСС 39.

- **Търговски вземания**

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

Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата

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

Тази категория съдържа също така инвестиция в капиталови инструменти. Групата отчита тази инвестиция по справедлива стойност през печалбата или загубата и не е направила неотменим избор за отчитане по справедлива стойност през друг всеобхватен доход.

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

Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход

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

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

Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход включват:

- Капиталови ценни книжа, които не са държани за търгуване и които дружеството неотменимо е избрало при първоначално признаване, да признае в тази категория.
- Дългови ценни книжа, при които договорните парични потоци са само главница и лихви, и целта на бизнес модела на дружеството за държане се постига както чрез събиране на договорни парични потоци, така и чрез продажба на финансовите активи.

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

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

2.12.4. Обезценка на финансовите активи

Новите изисквания за обезценка съгласно МСФО 9, използват повече информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“, който замества „модела на понесените загуби“, представен в МСС 39.

Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват заеми и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност и по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, търговски вземания, активи по договори, признати и оценявани съгласно МСФО 15, както и кредитни ангажименти и някои договори за финансова гаранция (при емитента), които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

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

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

- финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск (Етап 1) и
- финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък (Етап 2)
- „Етап 3“ обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата.

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

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

Търговски и други вземания, активи по договор и вземания по лизингови договори

Групата използва **опростен подход** при отчитането на търговските и други вземания, както и на активите по договор и признава загуба от обезценка като очаквани кредитни загуби за целия срок. Те представляват очакваният недостиг в договорните парични потоци, като се има предвид възможността за неизпълнение във всеки момент от срока на финансовия инструмент. Групата използва своя натрупан опит, външни показатели и информация в дългосрочен план, за да изчисли очакваните кредитни загуби чрез разпределянето на клиентите по индустрии и срочна структура на вземанията и използвайки матрица на провизиите.

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход

Групата признава очакваните 12-месечни кредитни загуби за финансови активи, отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход. Към всяка отчетна дата Групата оценява дали съществува значително увеличение на кредитния риск на инструмента.

При оценяването на тези рискове Групата разчита на готовата налична информация като кредитните рейтинги, публикувани от основните агенции за кредитен рейтинг за съответния актив. Дружеството държи единствено прости финансови инструменти, за които специфични кредитни рейтинги обикновено са на разположение. Ако няма информация или информацията относно факторите, които влияят на рейтинга на наличния актив, е ограничена, Групата обединява подобни инструменти в един портфейл, за да оцени на тази база дали има значително увеличение на кредитния риск.

В допълнение, Групата разглежда и други показатели като неблагоприятни промени в дейността, икономически или финансови условия, които могат да засегнат способността на издателя на капиталовия инструмент / кредитополучателя да изпълни задълженията си по дълга или неочаквани промени в оперативните резултати на емитента / заемополучателя.

Ако някой от тези показатели води до значително увеличение на кредитния риск на инструментите, Групата признава за тези инструменти или този клас инструменти очаквани кредитни загуби за целия срок на инструмента.

2.12.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на Групата включват получени заеми, търговски и други финансови задължения.

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва.

Всички разходи свързани с лихви и, ако е приложимо, промени в справедливата стойност на инструмента, които се отчитат в печалбата или загубата, се включват във финансовите разходи или финансовите приходи.

2.13. Финансови инструменти, съгласно МСС 39, до 31.12.2017

Финансовите активи и пасиви се признават, когато Групата стане страна по договорни споразумения, включващи финансови инструменти.

Финансов актив се отписва, когато се загуби контрол върху договорните права, които съставляват финансовия актив, т.е. когато са изтекли правата за получаване на парични потоци или е прехвърлена значимата част от рисковете и изгодите от собствеността.

Финансов пасив се отписва при неговото погасяване, изплащане, при анулиране на сделката или при изтичане на давностния срок.

При първоначално признаване на финансов актив и финансов пасив Групата ги оценява по справедлива стойност плюс разходите по транзакцията с изключение на финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се признават първоначално по справедлива стойност.

Финансовите активи се признават на датата на сделката /датата на уреждането.

Финансовите активи и финансовите пасиви се оценяват последващо, както е посочено по-долу.

2.13.1. Финансови активи

С цел последващо оценяване на финансовите активи, с изключение на хеджиращите инструменти, те се класифицират в следните категории:

- кредити и вземания;
- финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата;
- инвестиции, държани до падеж;
- финансови активи на разположение за продажба.

Финансовите активи се разпределят към отделните категории в зависимост от целта, с която са придобити. Категорията на даден финансов инструмент определя метода му на оценяване и дали приходите и разходите се отразяват в печалбата или загубата или в другия всеобхватен доход на Групата. Всички финансови активи с изключение на тези, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, подлежат на тест за обезценка към датата на финансовия отчет. Финансовите активи се обезценяват, когато съществуват обективни доказателства за това. Прилагат се различни критерии за определяне на загубата от обезценка в зависимост от категорията на финансовите активи, както е описано по-долу.

Всички приходи и разходи, свързани с притежаването на финансови инструменти, се отразяват в печалбата или загубата при получаването им, независимо от това как се оценява балансовата стойност на финансовия актив, за който се отнасят, и се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на редове „Финансови разходи“, „Финансови приходи“ или „Други финансови позиции“, с изключение на загубата от обезценка на търговски вземания, която се представя на ред „Други разходи“.

Кредити и вземания

Кредити и вземания, възникнали първоначално в Групата, са недеривативни финансови инструменти с фиксирани плащания, които не се търгуват на активен пазар. Кредитите и вземанията последващо се оценяват по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, намалена с размера на обезценката. Всяка промяна в стойността им се отразява в печалбата или загубата за текущия период. Парите и паричните еквиваленти, търговските и по-голямата част от други вземания на Дружеството спадат към тази категория финансови инструменти. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е незначителен. Значими вземания се тестват за обезценка по отделно, когато са просрочени към датата на финансовия отчет или когато съществуват обективни доказателства, че контрагентът няма да изпълни задълженията си. Всички други вземания се тестват за обезценка по групи, които се определят в зависимост от индустрията и региона на контрагента, както и от други кредитни рискове, ако съществуват такива. В този случай процентът на обезценката се определя на базата на исторически данни относно непогасени задължения на контрагенти за всяка идентифицирана група. Загубата от обезценка на търговските вземания се представя в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Други разходи“.

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, са активи, които са държани за търгуване или са определени при първоначалното им признаване като финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата. Активите от тази категория се оценяват по справедлива стойност, чийто изменения се признават в печалбата или загубата.

Инвестиции, държани до падеж

Инвестиции, държани до падеж, са недеривативни финансови инструменти с фиксирани или определяеми плащания и определена дата на падежа, различни от кредити и вземания. Инвестициите се определят като държани до падеж, ако намерението на ръководството на Групата е да ги държи до настъпване на падежа им. Инвестициите, държани до падеж, последващо се оценяват по амортизирана стойност чрез метода на ефективната лихва. При наличието на обективни доказателства за обезценка на инвестицията на базата на кредитен рейтинг, финансовите активи се оценяват по настояща стойност на очакваните бъдещи парични потоци. Всички промени в преносната стойност на инвестицията, включително загубата от обезценка, се признават в печалбата или загубата.

Финансови активи на разположение за продажба

Финансови активи на разположение за продажба са недеривативни финансови активи, които са определени като финансови активи на разположение за продажба или не спадат към нито една от останалите категории финансови активи. Финансовите активи от тази категория последващо се оценяват по справедлива стойност с изключение на тези, за които няма котировки на пазарната цена на активен пазар и чиято справедлива стойност не може да бъде надеждно определена. Последните се оценяват по амортизирана стойност по метода на ефективната лихва или по себестойност, в случай че нямат фиксиран падеж. Промените в справедливата им стойност се отразяват в другия всеобхватен доход и се представят в съответния резерв в отчета за собствения капитал, нетно от данъци, с изключение на загубите от обезценка и валутни курсови разлики на парични активи, които се признават в печалбата или загубата. Когато финансов актив на разположение за продажба бъде продаден или обезценен, натрупаните печалби и загуби, признати в другия всеобхватен доход, се рекласифицират от собствения капитал в печалбата или загубата за отчетния период и се представят като рекласифицираща корекция в другия всеобхватен доход. Лихви, изчислени по метода на ефективната лихва, и дивиденди се признават в печалбата или загубата като „финансови приходи“. Възстановяване на загуби от обезценка се признава в другия всеобхватен доход с изключение на дълговите финансови инструменти, при които възстановяването се признава в печалбата или загубата, само ако възстановяването може обективно да бъде свързано със събитие, настъпило след момента на признаване на обезценката.

2.13.2. Финансови пасиви

Финансовите пасиви на групата включват търговски и други задължения.

Финансовите пасиви се признават, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия. Всички разходи, свързани с лихви, и промени в справедливата стойност на финансови инструменти, ако има такива, се признават в печалбата или загубата на ред „Финансови разходи“ или „Финансови приходи“.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, с изключение на финансови инструменти, държани за търгуване или определени за оценяване по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се оценяват по справедлива стойност с отчитане на промените в печалбата или загубата.

Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизирана стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението.

Дивидентите, платими на акционерите / съдружниците, се признават, когато дивидентите са одобрени на общото събрание на акционерите / от съдружниците.

2.14. Акционерен капитал и резерви

Дружествата и групата са акционерни дружества и са задължени 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.

2.15. 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 2018г. е 10% (за 2017г. 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 степента, 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 приспаднат 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 степента, 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 31.12.2017г. също 10%)

3. ЕФЕКТ ОТ ПРОМЯНА НА СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА

МСФО 9 и МСФО 15 са приложени без преизчисляване на сравнителната информация. Прекласификациите и корекциите, произтичащи от тези промени в счетоводната политика на Дружеството, не се отразяват в отчета за финансовото състояние към 31 декември 2017 г., а се признават в отчета за финансовото състояние към 1 януари 2018 г.

Общият ефект върху неразпределената печалба на Групата към 1 януари 2018 г. е представен, както следва:

	Натрупана загуба
	хил. лв.
Крайно салдо към 31 декември 2017 г. – МСС 39/МСС 18	(2 846)
Корекции от прилагането на МСФО 9:	
Увеличение на загубата от обезценка на търговски вземания	(64)
Начално салдо към 1 януари 2018 г. – МСФО 9/МСФО 15	(2 910)

4. ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТ

	31.12.2018	31.12.2017
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
<u>4. Приходи от дейност, по видове:</u>		
Приходи от услуги	6 207	6 264
Приходи от продажба на стоки	669	206
Други приходи	93	115
Общо приходи от дейност:	6 969	6 585

5. Разходи за дейност, по видове:

Разходи за материали по видове:

Ел. енергия	41	38
Природен газ	52	48
Инвентар	21	21
Вода	3	3
Консумативи	18	20
Консумативи по обсл. на сграда	28	23
Поддръжка на ОВИК	1	1
ДМА под праг на същественост	13	3
Други	27	15
Общо	204	172

Разходи за външни услуги по видове:

Разходи за наеми	6 029	6 067
Пране на бельо	27	21
Банкови такси	91	105
Туристически данък	20	18
Консултантски, Одиторски, Юридически	13	9
Застраховки	66	62
Данък сгради и такса смет	308	307
Охрана	144	129
Договор почистване	196	171
Разходи за поддръжка на сграда	40	56
Комисионни	93	44
Други външни услуги	110	96
Общо	7 137	7 085

Разходи за възнаграждения и осигурителни вноски

Разходи за заплати	502	376
Разходи за осигурителни вноски	89	67
Общо	591	443

Разходи за амортизации

Разходи за амортизации	257	225
Общо	257	225

Други разходи дейността

Други разходи дейността	100	50
Балансова стойност на продадените стоки	127	114
Общо	227	164

РАЗХОДИ ОТ ОСНОВНА ДЕЙНОСТ

8 416	8 089
--------------	--------------

**ПРЕДВАРИТЕЛЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2018 ГОДИНА**

6. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ/(РАЗХОДИ), НЕТНО

Финансови приходи:	31.12.2018	31.12.2017
Приходи от лихви	210	30
Приходи от дивиденди	2	-
Други фин. приходи	112	170
Общо:	324	200

Финансови разходи:

Разходи за лихви	(452)	(452)
Отрицателни разлики от операции с финансови активи	(73)	(62)
Други фин. разходи	(68)	(3)
Общо	(593)	(517)

Нетно финансови приходи / разходи

(269) (317)

7. РАЗХОД ЗА ДАНЪЦИ ВЪРХУ ПЕЧАЛБАТА

Отчет за доходите (1 716) (2 293)

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, както и върху обезценено търговско вземане.

8 . НЕТЕКУЩИ АКТИВИ

Имоти машини съоразения

(х.лв)

Отчетна стойност	Земя и сгради	Машини, съоръжения и оборудване	Други	Нематериални активи	Общо
Салдо на 31 декември 2017г.	1 418	384	701	1 036	3 539
Отписани	-	(35)	-	(7)	(42)
Придобити	-	18	12	70	100
Салдо на 31 декември 2018 г.	1 418	367	713	1 099	3 597
Натрупана амортизация					
Натрупана амортизация					
Салдо на 31 декември 2017г.	(701)	(276)	(563)	(432)	(1 972)
Начислена амортизация за годината	(54)	(27)	(15)	(159)	(255)
Отписана амортизация	-	35	-	4	39
Салдо на 31 декември 2018 г.	(755)	(268)	(578)	(587)	(2 188)
Балансова стойност към 31 декември 2018г.	663	99	135	512	1 409

9. Търговска репутация

	<u>31.12.2018г.</u> <i>хил. лв</i>	<u>31.12.2017г.</u> <i>хил. лв</i>
Еврохотелс АД	3 319	3 319
Балансова стойност към 31.12.2018г.	3 319	3 319

Отчетена е положителна търговска репутация от придобиването на 1 822 002 бр акции на стойност 3 279 604 лева, представляващи приблизително 97,8 % от капитала на „ЕВРОХОТЕЛС“ АД.

10. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ

	<u>31.12.2018г.</u> <i>хил. лв.</i>	<u>31.12.2017г.</u> <i>хил. лв.</i>
Стоки	16	14
Ощо материални запаси	16	14

11. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	<u>31.12.2018</u> <i>хил. лв.</i>	<u>31.12.2017</u> <i>хил. лв.</i>
<i>Текущи търговски и други вземания</i>		
Вземания от клиенти, несвързани лица, брутна сума преди обезценка	636	966
Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка на търговски вземания	(113)	(-)
Вземания от клиенти	523	966
Вземания от клиенти, свързани лица	7	40
Лихви по облигации, брутна сума преди обезценка	204	-
Очаквани кредитни загуби от обезценка	(32)	-
Лихви по облигации	179	40
Предоставени заеми, брутна сума преди обезценка	139	66
Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка на предоставени заеми	(47)	(42)
Предоставени заеми	92	24
Предплатени разходи	52	64
Предоставени гаранции	25	12
Предоставени аванси	10	16
Лихви по предоставени заеми	1	-
ДДС за възстановяване	62	53
Общо текущи търговски и други вземания	944	1 175

Вземанията от клиенти са заложен по договор за банкова гаранция с Общинска банка АД.

Всички вземания са краткосрочни. Нетната балансова стойност на търговските и други вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Всички търговски и други финансови вземания на Дружеството са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение, а за всички вземания от клиенти е приложен опростен подход за определяне на очакваните кредитни загуби към края на периода.

12. КРАТКОСРОЧНИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ

Другите краткосрочни финансови активи през представените отчетни периоди включват

**ПРЕДВАРИТЕЛЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2018 ГОДИНА**

различни инвестиции, които не отговарят на бизнес модела за събиране на договорните парични потоци, или Дружеството е решило да използва възможността да класифицира тези активи като такива.

	31.12.2018	31.12.2017
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Борсови капиталови инструменти	1 412	1 521
Борсови дългови инструменти	160	201
Общо:	1 572	1 722
Борсовите капиталови инструменти включват:		
Синтетика АД	374	566
Булленд инвестъмънт АДСИЦ	684	622
Делта Кредит АДСИЦ	100	100
Интеркапитал Пропъртис Диверопънт АДСИД	160	201
Еврохолд България АД	254	233
Общо:	1 412	1 521
Дълговите капиталови инструменти включват:		
Интеркапитал Пропъртис Диверопънт АДСИД	160	201
Общо:	160	201

Краткосрочните финансови активи са оценени по справедлива стойност, определена на базата на борсовите котировки към датата на финансовия отчет.

Печалбите и загубите са признати в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи“ и ред „Финансови приходи“.

**13. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И
ЕКВИВАЛЕНТИ**

	31.12.2018	31.12.2017
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Парични средства на каса	91	102
Парични средства по банкови сметки	231	164
Парични еквиваленти	-	5
Брутна стойност на парични средства и еквиваленти	322	271
<i>Очаквани кредитни загуби</i>	<i>(4)</i>	<i>-</i>
Парични средства и еквиваленти	318	271

14. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

	31.12.2018	31.12.2017
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Основен акционерен капитал	2 850	850
Невнесен капитал	(1 420)	(15)
Резерви	3	3
Неразпределена печалба от минали години	-	61
Непокрити загуби от минали години	(2 438)	(618)
Текущ финансов резултат печалба/(загуба)	(1 715)	(1 817)
Общо:	(2 720)	(1 536)

Предвид отрицателната стойност на капитала, и влошени финансови показатели, съвета на директорите на „Грийнхаус пропъртис“ АД на заседание проведено на 12.3.2018 г. е обсъдил изготвяне на Програма за привеждане в съответствие със

заложените в Проспект за Допускане на дългови ценни книжа до търговия на регулиран пазар с ISIN BG2100017164 финансови показатели.

Приетата от СД „Програма за привеждане в съответствие“ включва следните мерки:

1. Увеличение на капитала на „Грийнхаус пропъртис“ АД с 2 000 000 лева. - СД предлага да бъде свикано общо събрание на акционерите на „Грийнхаус пропъртис“ АД с дневен ред приемане на решение за увеличение на капитала на дружеството с 2 000 000 лева, чрез издаването на 2 000 000 броя обикновени акции с номинална стойност от 1 (един) лев всяка, с цел подкрепа на собствения капитал. СД на Емитента е провел предварителен разговор с акционерите на компанията „Камалия Трейдинг Лимитид“ и „Пауър Лоджистикс“ ЕАД, които притежават съответно 81 % и 19 % от капитала на Дружеството. Акционерите са изразили готовност да участват в предложеното увеличение на капитала и да подкрепят бъдещото развитие на дейността на „Грийнхаус пропъртис“ АД.
2. Реструктуриране на основната дейност на „Грийнхаус пропъртис“ АД. Към датата на изготвяне на „Програма за привеждане в съответствие“ основната дейност на „Грийнхаус Пропъртис“ АД е съсредоточена в отдаването на офиси и шоуруми под наем. Емитентът има сключен дългосрочен договор с наемодателя „Вапцаров Бизнес Център“ ЕООД за наем на бизнес сграда и шоуруми. На основание сключения договор „Грийнхаус Пропъртис“ АД извършва пълен пропърти мениджмънт на наетите имоти и ги преотдава под наем на трети лица. След направен анализ на генерираните приходи се установява, че в последните години, Емитентът не може да преотдаде наетите бизнес площи на достатъчно висока цена, за да постигне покритие на разходите за наем към наемодателя и съпътстващите разходи като застраховка на имота, местни данъци и такси, разходи по банкова гаранция обезпечаваща „добро изпълнение“ и др., в следствие, на което дружеството реализира големи загуби от тази дейност.

На 04.04.2018г бе проведено събрание на облигационерите на емисия корпоративни облигации ISIN код BG2100017164.

Общото събрание на облигационерите одобри и прие програма с мерки за привеждане в съответствие със заложените в проспекта за допускане на дългови ценни книжа с ISIN код BG2100017164 издадена от „Грийнхаус Пропъртис“ АД финансови показатели. Програмата включва следните мерки:

1. Увеличение на капитала на „Грийнхаус Пропъртис“ АД, посредством парична вноска от акционерите на дружеството в размер на 2 000 000 (два милиона) лева;
2. Реструктуриране на основната дейност на „Грийнхаус Пропъртис“ АД и насочването и единствено в областта на пропърти мениджмънта.

На проведено на 28.06.2018 г. редовно заседание на общо събрание на акционерите на „Грийнхаус Пропъртис“ АД е прието решение за увеличение на капитала на дружеството от 850 000 (осемстотин и педесет хил) лева на 2 850 000 (два милиона осемстотин и педесет хиляди) лева чрез издаване на нови 2 000 000 (два милиона) броя акции с номинал 1 (един) лев всяка една, от същия вид и клас като съществуващата емисия акции на дружеството, а именно налични, поименни, непривилегировани акции с право на 1 (един) глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и ликвидационен дял. Всеки един от акционерите придобива такава част от новите акции, която съответства на неговия дял в капитала преди увеличението.

На 13.09.2018г бе вписано в Търговския регистър увеличението на капитала на дружеството от 850 000 лева на 2 850 000 лева. Акционерите на дружеството са внесени 25% от увеличението от номиналната стойност на капитала, като останалата част от стойността на акциите акционерите ще внесат в срок не по-дълъг от две години от вписването на увеличението на капитала в Търговския регистър.

Реструктурирането на дейността на дружеството съгласно точка 2 от приетите мерки се очаква да се осъществи в началото на 2019г.

15. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ОБЛИГАЦИОННИ ЗАЕМИ	31.12.2018	31.12.2017
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
<i>Нетекущи</i>		
Облигация - главница	6 300	6 300
Задължения по лизингови договори	16	20
	6 316	6 320
<i>Текущи</i>		
Облигация - лихва	37	37
Задължение по лизингови договори - текущи	3	3
	40	40

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 за срок от 5 години. 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 застраховащ 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.

На 23.10.2017г Еврохотелс ЕАД сключва договор за лизинг с Евролиз Ауто ЕАД, за покупка на автомобил на стойност 27 900 лева за срок от 5 години.

16. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	31.12.2018	31.12.2017
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
<i>Текущи задължения</i>		
Задължения към доставчици и клиенти	2 127	1 637
Задължения по търговски заеми	1 637	1 394
Задължения към персонал	33	39
Задължения към осигурители	20	17
Задължения за данъци	13	10
Задължения за застраховки	48	58
Получени гаранции	17	9
Други задължения	17	48
Общо текущи задължения	3 912	3 212

Получените заеми са с лихвен процент 6%.

16. ОПОВЕСТЯВАНЕ НА СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Крайна компания- майка

Крайната компания-майка на Дружеството е Хай Рейт ЕООД

**ПРЕДВАРИТЕЛЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2018 ГОДИНА**

Компания – майка

КАМАЛИЯ ТРЕЙДИНГ ЛИМИТИД – мажоритарен собственик на капитала с 81%.

Дъщерно предприятие

Еврохотелс АД – гр. Самоков, КК Боровец, Хотел Ела

Други свързани лица:

Етропал АД, Синтетика АД, Юнион Ивкони ООД, Уандър Груп АД, ЧСУ Свети Георги ЕООД, ЧДГ Свети Георги ЕООД, Образователно-спортен комплекс Лозенец ЕАД, ИТА Лизинг ЕООД са свързани лица под общ контрол.

Сделки със свързани лица, отразени в отчета за всеобхватния доход		Приходи от продажби	Разходи за покупки	Приходи от лихви по заеми
		хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Други свързани лица (под общ контрол)				
Синтетика АД	2017	285	-	16
Синтетика АД	2018	73	-	-
Камалия трейдинг лимитид	2017	30	-	-
Камалия трейдинг лимитид	2018	71	-	-
	2017	315	-	16
Общо 31.12.2018	2018	144	-	-

Сделки със свързани лица, отразени в отчета за финансовото състояние		Вземания от свързани лица	Задължения към свързани лица
		хил. лв.	хил. лв.
Други свързани лица (под общ контрол)			
Синтетика АД	2016	4 503	-
Синтетика АД	2017	-	101
Камалия трейдинг лимитид	2016	368	-
Камалия трейдинг лимитид	2017	38	-
Камалия трейдинг лимитид	2018	38	10
Общо	2017	38	101
Общо 31.12.2018	2018	38	10

Сделки със свързани лица, отразени в отчета за паричните потоци		Постъпления по заеми	Плащания по заеми	Плащане за акции
		хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Други свързани лица				
Синтетика АД	2016	-	4 480	-
Синтетика АД	2017	4 540	100	3 280
Синтетика АД	2018	-	102	-
Камалия трейдинг лимитид	2016	-	-	-
Камалия трейдинг лимитид	2017	330	-	-
Камалия трейдинг лимитид	2018	10	-	-
Общо	2016	-	4 480	-

**ПРЕДВАРИТЕЛЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2018 ГОДИНА**

	2017	4 870	100	3 280
Общо 31.12.2018	2018	10	102	-

Условия на сделките със свързани лица

Продажбите на и покупките от свързани лица се извършват по договорени цени. Неиздължените салда в края на периода са необезпечени, безлихвени (с изключение на заемите) и уреждането им се извършва с парични средства. За вземанията от или задълженията към свързани лица не са предоставени или получени гаранции. Дружеството не е извършило обезценка на вземанията от свързани лица към 31 Декември 2018 г.

17. ЦЕЛИ И ПОЛИТИКА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

Основните финансови пасиви на Дружеството включват лихвоносни заеми и привлечени средства, и търговски задължения. Основната цел на тези финансови инструменти е да се осигури финансиране за дейността на Дружеството. Дружеството притежава финансови активи като например, търговски вземания и парични средства, които възникват пряко от дейността.

Към 31.12.2018г. Дружеството притежава финансови инструменти – финансови активи за търгуване.

Основните рискове, произтичащи от финансовите инструменти на Дружеството са лихвен риск, ликвиден риск, валутен риск и кредитен риск. Политиката, която ръководството на Дружеството прилага за управление на тези рискове, е обобщена по-долу.

Лихвен риск

Дружеството е изложено на риск от промяна в пазарните лихвени проценти, основно, по отношение краткосрочните и дългосрочни си финансови пасиви с променлив (плаващ) лихвен процент. Политиката на Дружеството е да управлява разходите за лихви чрез използване на финансови инструменти, както с фиксирани, така и с плаващи лихвени проценти.

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

Дружеството извършва покупки и получава заеми в лева.

Кредитен риск

Дружеството търгува единствено с платежоспособни контрагенти. Неговата политика е, че всички клиенти, които желаят да търгуват на отложено плащане, подлежат на процедури за проверка на тяхната платежоспособност. Освен това, салдата по търговските вземанията се следят текущо, в резултат на което експозицията на Дружеството по трудносъбираеми и несъбираеми вземания не е съществена. Няма значителни концентрации на кредитен риск в Дружеството. Кредитният риск, който възниква от другите финансови активи на Дружеството, като например, парични средства и други финансови активи, представлява кредитната експозицията на Дружеството, произтичаща от възможността неговите контрагенти да не изпълнят своите задължения.

Максималната кредитна експозиция на Дружеството по повод на признатите финансови активи, възлиза на съответната им стойност по отчета за финансовото състояние към 31 декември 2018г.

Управление на капитала

Основната цел на управлението на капитала на Дружеството е да се осигури стабилен кредитен рейтинг и капиталови показатели, с оглед продължаващото функциониране на бизнеса и максимизиране на стойността му за акционерите.

Дружеството управлява капиталовата си структура и я изменя, ако е необходимо, в зависимост от промените в икономическите условия. С оглед поддържане или промяна на капиталовата си структура, Дружеството може да коригира изплащането на дивиденди на акционерите, да закупи

обратно собствени акции, да намали или увеличи основния си капитал, по решение на акционерите. През 2017 г., както и през 2018 г., няма промени в целите, политиките или процесите по отношение на управлението на капитала на Дружеството. Предприети са действия в подкрепа на капитала на Дружеството през 2018г.

Финансови инструменти

Справедливи стойности

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:

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 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 дружествата задължително имат 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.

Грийнхаус Пропъртис АД 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. Дружеството използва и трите допустими подхода, пазарния, приходния и разходния подход, като най-често прилаганите оценъчни техники са пазарния подход.

Грийнхаус Пропъртис АД 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, Грийнхаус Пропъртис АД 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 са разработени вътрешни правила и процедури по измерването на справедливата стойност на различните видове активи и пасиви. За целта съставителят, организира осъществяването на целия оценъчен процес, вкл. координира и наблюдава работата на назначаваните външни оценители.

Грийнхаус Пропъртис АД използва експертната на външни лицензирани оценители за определяне на справедливите стойности, по отношение на акционерно участие в дъщерни предприятия.

На датата на всеки финансов отчет съобразно счетоводната политика на дружеството съставителят прави общ анализ на предварително събрана информация за движението в стойностите на

**ПРЕДВАРИТЕЛЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
НА "„ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС" АД
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2018 ГОДИНА**

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 дружествата.

За целите на оповестяванията на справедливата стойност, дружествата групират 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.

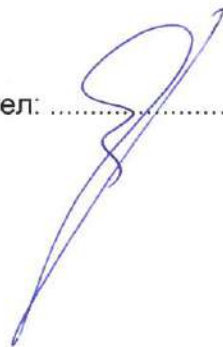
През периода не са правени трансфери между нивата на йерархия на справедливи стойности.

18. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА ОТЧЕТА

На 01.02.2019г на заседание на съвета на директорите на Грийнхаус Пропъртис АД, бе взето решение за изкупуване на 2,2% акции от дъщерното дружество Еврохотелс. На 04.02.2019г. в Търговския регистър е вписана пряма в акционерната структура на капитала на дружеството като считано от тази дата Грийнхаус Пропъртис АД е едноличен собственик на капитала на Еврохотелс ЕАД .

Изп. Директор:
Ива Гарванска-Софиянска

Съставител:
Снежана Гелева



<p>СПРАВКИ годишни и шестмесечни на консолидирана основа по чл. 32а, ал. 1, т. 5 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</p>
--

Данни за отчетния период	
Начална дата:	1.1.2018
Крайна дата:	31.12.2018
Дата на съставяне:	20.2.2019
Данни за лицето	
Наименование на лицето:	ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД
Тип лице:	Емитент на облигации
ЕИК:	200923185
Представяващ/и:	Ива Христова Гарванска - Софийска
Начин на представяване:	Изпълнителен Директор
Адрес на управление:	гр. София, бул. Хр. Колумб № 43
Адрес за кореспонденция:	
Телефон:	
Факс:	
E-mail:	
Уеб сайт:	
Медия:	
Съставител на отчета:	Снежана Петрова Гелева
Длъжност на съставителя:	Гл.счетоводител

* Последна актуализация на 14.09.2016 г.

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
(на консолидирана основа)

на ПАУЪР ЛОДЖИСТИКС ЕАД,
ЕИК по БУЛСТАТ: 175227641
към 31.12.2018 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
А. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ									
I. Имоти, машини, съоръжения и оборудване					I. Основен капитал				
1. Земи (терени)		1-0011			Записан и внесен капитал в т.ч.:				
2. Сгради и конструкции		1-0012			1. Обикновени акции		1-0411	400	400
3. Машини и оборудване		1-0013	2		1-0411-1		1-0411-1		
4. Съоръжения		1-0014	3		1-0411-2		1-0417		
5. Транспортни средства		1-0015	88		Изкупени собствени обикновени акции		1-0417-1		
6. Стопански инвентар		1-0017-1			Изкупени собствени привилегирани акции		1-0416		
7. Разходи за придобиване и ликвидация на дълготрайни материални активи		1-0018			Невнесен капитал		1-0410	400	400
8. Други		1-0017	14	18	Общо за група I:				
Общо за група I:		1-0010	107	9 278	II. Резерви				
II. Инвестиционни имоти		1-0021			1. Премийни резерви при смятане на ценни книжа		1-0421		
III. Биологични активи		1-0021	8 675		2. Резерв от последващи оценки на активите и пасивите		1-0422		
IV. Нематериални активи		1-0016			3. Целеви резерви, в т.ч.:		1-0423	0	0
1. Права върху собственост		1-0021			юбилейни резерви		1-0424		
2. Програмни продукти		1-0022			специализирани резерви		1-0425		
3. Продукти от развойна дейност		1-0023			други резерви		1-0426		
4. Други		1-0024			Общо за група II:		1-0420	0	0
Общо за група II:		1-0020	0	0	III. Финансов резултат				
V. Търговска репутация		1-0051			1. Нагружани печалби (загуба) в т.ч.:		1-0451	-1 609	-1 230
1. Положителна репутация		1-0051			неразпределена печалба		1-0452	941	1 093
2. Отрицателна репутация		1-0052			непокрита загуба		1-0453	-2 550	-2 323
Общо за група V:		1-0050	0	0	еднократен ефект от промени в счетоводната политика		1-0451-1		
VI. Финансови активи					2. Текуща печалба		1-0454		
1. Инвестиции в:		1-0031	1 045	950	3. Текуща загуба		1-0455	-946	-227
дъщерни предприятия		1-0032			Общо за група III:		1-0450	-2 555	-1 457
смесени предприятия		1-0033			ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А" (I+II+III):		1-0400	-2 155	-1 057
асоциирани предприятия		1-0034	1 045	950	Б. МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ		1-0400-1		
други предприятия		1-0035			В. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ				
2. Държани до настъпване на падеж		1-0042	0	0	I. Търговски и други задължения				
държавни ценни книжа		1-0042-1			1. Задължения към свързани предприятия		1-0511	3 285	2 935
облигации, в т.ч.:		1-0042-2			2. Задължения по получени земи от банки и небанкови финансови институции		1-0512		
общински облигации		1-0042-3			3. Задължения по ЗУНК		1-0512-1		
други инвестиции, държани до настъпване на падеж		1-0042-4			4. Задължения по получени търговски земи		1-0514	1 056	1 056
3. Други		1-0042-5	1 045	950	5. Задължения по облигационни земи		1-0515	6 900	6 900
Общо за група VI:		1-0040	1 045	1 686	6. Други		1-0517		
VII. Търговски и други вземания		1-0044	1 275	1 686	Общо за група I:		1-0510	11 241	10 891
1. Вземания от свързани предприятия		1-0045			II. Други нетекущи пасиви		1-0510-1		
2. Вземания по търговски земи		1-0046-1			III. Приходи за бъдещи периоди		1-0520		
3. Вземания по финансов лизинг		1-0046	1 275	1 686	IV. Пасиви по отсрочени данъци		1-0516	140	138
4. Други		1-0040-1			V. Финансиране		1-0520-1		
Общо за група VII:		1-0040-1	1 275	1 686	ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Б" (I+II+III+IV+V):		1-0500	11 381	11 029
VIII. Разходи за бъдещи периоди		1-0060			Г. ТЕКУЩИ ПАСИВИ				
IX. Активи по отсрочени данъци		1-0060-1	3		I. Търговски и други задължения				
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А" (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX):		1-0100	11 105	11 936					
Б. ТЕКУЩИ АКТИВИ									
I. Материални запаси									

(в тил. лева)

а	б	в	г	д	е	ж	з	и	к	л
1. Материали	1-0071						1. Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции			
2. Продукция	1-0072						2. Текуща част от итекущите задължения			
3. Стоки	1-0073						3. Текущи задължения, в т.ч.:			
4. Незавършено производство	1-0076	559					задължения към свързани предприятия		2 351	2 974
5. Биологични активи	1-0074						задължения по получени търговски заеми		1 115	1 341
6. Други	1-0077						задължения към доставчици и клиенти		634	706
	1-0070	559					получени аванси		359	
							задължения към персонала		1-0615	70
II. Търговски и други вземания							задължения към осигурителни предприятия		1-0616	20
1. Вземания от свързани предприятия	1-0081	497					давнически задължения		1-0617	60
2. Вземания от клиенти и доставчици	1-0082	402					Други		1-0618	1 533
3. Предоставени аванси	1-0086-1	295					5. Прованзи		1-0619	1 724
4. Вземания по предоставени търговски заеми	1-0083						Общо за група I:		1-0610	4 075
5. Съдебни и присъдени вземания	1-0084						II. Други текущи пасиви		1-0610-1	
6. Данъци за възстановяване	1-0085									
7. Вземания от персонала	1-0086-2						III. Приходи за бъдещи периоди		1-0700	
8. Други	1-0080	219					IV. Финансирания		1-0700-1	
		1 413								
III. Финансови активи										
1. Финансови активи, държани за търгуване в т.ч. дългови ценни книжа	1-0093	0					ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV):		1-0750	4 075
2. Держани за продажба	1-0093-1									
3. Други	1-0093-2									
	1-0093-3									
2. Финансови активи, обвиели за продажба	1-0093-4									
3. Други	1-0095									
	1-0090	0								
IV. Парични средства и парични еквиваленти										
1. Парични средства в брой	1-0151	26								
2. Парични средства в безсрочни депозити	1-0153	159								
3. Блокирани парични средства	1-0155									
4. Парични еквиваленти	1-0157									
	1-0150	185								
I. Приходи за бъдещи периоди	1-0160	39								
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Б" (I+II+III+IV+V)	1-0200	2 196								
ОБЩО АКТИВИ (А + Б):	1-0300	13 301					СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИОНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ (А+Б+В+Г):		1-0800	13 301
										14 790



Дата на съставяне: 25.2.2019 г.
Съставител: Снежана Петрова Гелева
Представител:

ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ
(по консолидирана сметка)

на ГРИЙНАУС ПРОПЪРТИС АД

ЕИК по БУЛСТАТ: 200923185

към 31.12.2018 г.

РАЗХОДИ		Код на реда	Текущ период	Презходен период	ПРИХОДИ	Код на реда	Текущ период	Презходен период	
а		б	1	2	а		б	2	
A. Разходи за дейността					A. Приходи от дейността				
I. Разходи по икономически елементи					I. Непени приходи от продажби на:				
1. Разходи за материални	2-1120	204	7 137	172	1. Продажвания	2-1551	669	206	
2. Разходи за работна сила	2-1130	257	225	3	2. Стоки	2-1552	6 204	6 204	
3. Разходи за амортизации	2-1160	502	89	376	4. Други	2-1556	93	115	
4. Разходи за влягане	2-1140	89	127	114	Общо за група I:		6 969	6 585	
5. Разходи за осигуровка	2-1150								
6. Балансова стойност на продадени активи (без продажби)	2-1010								
7. Изменение на запасите от продукция и незавършено производство	2-1030				II. Приходи от финансиращия				
8. Други, в т.ч. обществена на активи	2-1170	100		50	1. в т.ч. от правителството	2-1620			
9. Други	2-1171					2-1621			
Общо за група I:		2-1100	8 416	8 089	III. Финансови приходи				
II. Финансови разходи					1. Приходи от лихви	2-1710	210	30	
1. Разходи за лихви	2-1210	515		452	2. Приходи от ликвидности	2-1721	2		
2. Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти	2-1220	73		62	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	5		3		2-1745	112	170	
Общо за група II:		2-1200	593	517	Общо за група III:		2-1700	324	200
B. Общо разходи за дейността (I + II)		2-1300	9 009	8 606	B. Общо приходи от дейността (I + II + III):		2-1600	7 293	6 785
V. Печалба от дейността		2-1310	0	0	В. Загуба от дейността		2-1810	1 821	
III. Дел от загубата на асоциирани и съвместни предприятия		2-1250-1			IV. Дел от загубата на асоциирани и съвместни предприятия		2-1810-1		
IV. Извънредни разходи		2-1250			V. Извънредни приходи		2-1750		
Г. Общо разходи (B + III + IV)		2-1350	9 009	8 606	Г. Общо приходи (B + IV + V)		2-1800	7 293	6 785
Д. Печалба преди облагане с данъци		2-1400	0	0	Д. Загуба преди облагане с данъци		2-1850	1 716	1 821
Г. Разходи за данъци		2-1450	0	0					
1. Разходи за текущи корпоративни данъци върху печалбата	2-1451								
2. Разход (интерес) на отсрочени корпоративни данъци върху печалбата	2-1452								
3. Други	2-1453								
Е. Печалба след облагане с данъци (Д - V)		2-0454	0	0	Е. Загуба след облагане с данъци (Д + V)		2-0455	1 716	1 821
В т.ч. за малцинствено участие		2-0454-1			В т.ч. за малцинствено участие		2-0455-1		
Ж. Нетна печалба за периода		2-0454-2	0	0	Ж. Нетна загуба за периода		2-0455-2	1 715	1 817
Всичко (Г + V + Г):		2-1500	9 009	8 606	Всичко (Г + V + Г):		2-1900	9 009	8 606

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



Дата на съставяне: 20.2.2019 г.

Съставител: Снежана Петрова Елева

Представител(и):

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ ПО ПРЕКИЯ МЕТОД

(на консолидирана основа)

на ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД

ЕИК по БУЛСТАТ: 200923185

към 31.12.2018 г.

(в хил.лева)

ПАРИЧНИ ПОТОЦИ	Код на реда	Текущ период	Предходен период
а	б	1	2
A. Парични потоци от оперативна дейност			
1. Постъпления от клиенти	3-2201	9 126	8 797
2. Плащания на доставчици	3-2201-1	-9 164	-10 414
3. Плащания/постъпления, свързани с финансови активи, държани с цел търговия	3-2202		
4. Плащания, свързани с възнаграждения	3-2203	-545	-403
5. Платени /възстановени данъци (без корпоративен данък върху	3-2206	168	214
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	-5	-1
10. Други постъпления /плащания от оперативна дейност	3-2208	-114	-91
Нетен паричен поток от оперативна дейност (А):	3-2200	-534	-1 898
B. Парични потоци от инвестиционна дейност			
1. Покупка на дълготрайни активи	3-2301	-24	-10
2. Постъпления от продажба на дълготрайни активи	3-2301-1		-93
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	-24	-3 325
B. Парични потоци от финансова дейност			
1. Постъпления от емитиране на ценни книжа	3-2401	595	
2. Плащания при обратно придобиване на ценни книжа	3-2401-1	0	
3. Постъпления от заеми	3-2403	1 553	7 171
4. Платени заеми	3-2403-1	-1 427	-1 579
5. Платени задължения по лизингови договори	3-2405	0	0
6. Платени лихви, такси, комисиони по заеми с инвестиционно предназначение	3-2404	-301	-402
7. Изплатени дивиденди	3-2404-1		0
8. Други постъпления/ плащания от финансова дейност	3-2407	185	2
Нетен паричен поток от финансова дейност (В):	3-2400	605	5 192
Г. Изменения на паричните средства през периода (А+Б+В):	3-2500	47	-31
Д. Парични средства в началото на периода	3-2600	271	302
Е. Парични средства в края на периода, в т.ч.:	3-2700	318	271
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: 20.2.2019 г.

Съставител: Снежана Петрова Гелева

Представяващ/и:

.....



ОТЧЕТ ЗА ИЗМЕНЕНИЯТА В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

(на консолидирана основа)

на ГРИНХАУС ПРОПЪРТИС АД
ЕИК по БУЛСТАТ: 200923185
към 31.12.2018 г.

(в хиляди лева)

ПОКАЗАТЕЛИ	Код на реда	Основен капитал	премии от емисия (премисен резерв)	резерв от последващи оценки	Резерви				Натрупани печалби/загуби			Резерв от преводи	Общо собствен капитал	Малцинствено участие
					4	целеви резерви		7	8	9				
						общ	специални зирани				други			
а	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11			
Код на реда - б	1-0410	1-0410	1-0410	1-0422	1-0424	1-0425	1-0426	1-0452	4-0426-1	1-0400	1-0400-1			
Салдо в началото на отчетния период	4-01	835	0	0	0	0	3	61	-2 435	-1 536	-5			
Промени в началните салда поради:	4-15	0	0	0	0	0	0	-61	-3	-64	0			
Ефект от промени в счетоводната политика	4-15-1													
Фундаментални грешки	4-15-2							-61	-3	-64	0			
Коригирано салдо в началото на отчетния период	4-01-1	835	0	0	0	0	3	0	-2 438	0	-5			
Нетна печалба/загуба за периода	4-05							0	-1 715	-1 715	0			
1. Разпределение на печалбата за дивиденди	4-06	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
4-07														
4-07-1														
4-08														
2. Покриване на загуби														
3. Последващи оценки на дълготрайни материални и нематериални активи, в т.ч. увеличавания	4-09	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
4-10														
4-11														
4-12														
4-13														
4-14														
4-16-1														
4-16	595													
4-17	1 430	0	0	0	0	0	3	0	-4 153	0	-3			
4-18											-8			
4-19														
Собствен капитал	4-20	1 430	0	0	0	0	3	0	-4 153	0	-8			

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

Дата на съставяне: 20.2.2019 г.

Съставител: Снежана Петрова Гелера

Представяващи:



СПРАВКА ЗА НЕТЕКУЩИТЕ АКТИВИ

на ТРИЙНКАУС ПРОПЪРТИС АД
ЕИК по БУЛСТАТ: 200923185
към 31.12.2018 г.

ПОКАЗАТЕЛИ	Отчетна стойност на нетекучите активи						Преценка			Преценка			Преценка амортизация в края на периода (11+12+13)	Балансова стойност за текущия период (7-14)		
	Кол на реда		на		на		на		на		на					
	в	на	на	на	на	на	на	на	на	на	на	на				
I. Имоти, машини, съоръжения и оборудване	6	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1. Земи (терени)	5-1001	65			65			65							0	65
2. Страни и конструкции	5-1002	1 353			1 353			1 353	701	54	35	755			755	598
3. Машини и оборудване	5-1003	321	18		339			339	228	9	237				237	102
4. Съоръжения	5-1004	0			0			0	0	0	0				0	0
5. Транспортни средства	5-1005	0			0			0	0	0	0				0	0
6. Стопически инвеститари	5-1007-1	119	2		121			121	29	19	48				48	73
7. Р-ли за придобиване и ликвидация на активи по стопически начин	5-1007-2	1	4		5			5							0	5
8. Други	5-1007	644	6	35	615			615	582	14	35	561			561	54
Обща сума I:	5-1015	2503	30	35	2498	0	0	2498	1540	96	35	1601	0	0	1601	897
II. Инвестиционни имоти	5-1037															
III. Биологични активи	5-1006															
IV. Нематериални активи	5-1017															
1. Права върху собственост	5-1018	7	2		9			9	7	1	8				8	1
2. Програмни продукти	5-1019	0			0			0	0	0	0				0	0
3. Продукти от развойна дейност	5-1020	1 029	68	7	1090			1090	425	158	4	579			579	511
4. Други	5-1040	1036	70	7	1099	0	0	1099	432	159	4	587	0	0	587	512
V. Финансови активи (без дългосрочни вземания)	5-1032	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Инвестиции в:																
дъщерни предприятия	5-1033	0			0			0	0	0	0	0	0	0	0	0
смесени предприятия	5-1034	0			0			0	0	0	0	0	0	0	0	0
асоциирани предприятия	5-1035	0			0			0	0	0	0	0	0	0	0	0
други предприятия	5-1036	0			0			0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Държавни облигации на пазар:																
държавни ценни книжки	5-1038-1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
облигации, в т.ч.:																
общински облигации	5-1038-2	0			0			0	0	0	0	0	0	0	0	0
Други инвестиции, държани до настъпване на падеж	5-1038-3	0			0			0	0	0	0	0	0	0	0	0
Други инвестиции, държани до настъпване на падеж	5-1038-4	0			0			0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Други	5-1038-5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Обща сума V:	5-1045	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VI. Търговска резултация	5-1050	3 319			3 319			3 319			39					3 319
Общ сбор (I+ II+ III+ IV+V+VI)	5-1060	6858	100	42	6916	0	0	6916	1972	255	39	2188	0	0	2188	4728

Забележка: Предприятията, които имат собствени нетекучи материални активи в чужбина, представят отделна справка за всяка страна.
Дата на съставяне: 20.2.2019 г.

Съставител:

Снежана Петрова Генчева

Представяващи/и:



СПРАВКА ЗА ВЗЕМАНИЯТА, ЗАДЪЛЖЕНИЯТА И ПРОВИЗИИТЕ

на ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД

ЕИК по БУЛСТАТ: 200923185

към 31.12.2018 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	6-2010			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	7	0	7
- предоставени заеми	6-2032			0
- от продажби	6-2033	7		7
- други	6-2034			0
2. Вземания от клиенти и доставчици	6-2035	523		523
3. Вземания от предоставени аванси	6-2036			0
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	62	0	62
- корпоративни данъци върху печалбата	6-2043			0
- данък върху добавената стойност	6-2044	62		62
- възстановими данъчни временни разлики	6-2045			0
- други данъци	6-2046			0
8. Други краткосрочни вземания, в т.ч.:	6-2047	300	0	300
- по липси и начети	6-2048			0
- от осигурителните организации	6-2049			0
- по рекламации	6-2050			0
- други	6-2051	300		300
Всичко за IV:	6-2060	892	0	892
ОБЩО ВЗЕМАНИЯ (I+II+III+IV):	6-2070	892	0	892

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		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		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	19	0	19	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	19		19	
4. Текущи задължения:	6-2148	2193	0	2193	0
Задължения по търговски заеми	6-2147			0	
Задължения към доставчици и клиенти	6-2149	1 978		1978	
Задължения по получени аванси	6-2150	149		149	
Задължения към персонала	6-2151	33		33	
Данъчни задължения, в т.ч.:	6-2152	13	0	13	0
- корпоративен данък върху печалбата	6-2154			0	
- данък върху добавената стойност	6-2155	13		13	
- други данъци	6-2156			0	
Задължения към осигурителни предприятия	6-2157	20		20	
5. Други краткосрочни задължения	6-2161	1 791		1791	
Всичко за III:	6-2170	4003	0	4003	0
ОБЩО ЗАДЪЛЖЕНИЯ (I+II+III):	6-2180	10303	0	10303	0

В. ПРОВИЗИИ

(в хил.лв)

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: 20.2.2019 г.

Съставител: Снежана Петрова Гелева

Представяващ/и:

.....



СПРАВКА ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА

на ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД
 ЕИК по БУЛСТАТ: 200923185
 към 31.12.2018 г.

(в хиляди лева)

ПОКАЗАТЕЛИ	Код на реда	Вид и брой на ценните книжа			Стойност на ценните книжа			преоценена стойност (4+5-6)	7
		обикновени	привилегировани	конвертируеми	отчетна стойност	увеличение	преоценка		
а	б	1	2	3	4	5	6		
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:	7-3040	6 300	0	0	6 300	0	0	6 300	
II. Текущи финансови активи в ценни книжа									
1. Акции	7-3001	797 207			1 572			1 572	
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:	7-3020	797 207	0	0	1 572	0	0	1 572	

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

Дата на съставяне: 20.2.2019 г.

Съставител: Снежана Петрова Гелева

Представяващ/и:



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 междинен консолидирани финансови отчети за четвърто тримесечие на 2018 г., съставени съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразяват вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата на „Грийнхаус Пропъртис“ АД;
2. Междинен консолидиран доклад за дейността на „Грийнхаус Пропъртис“ АД за четвърто тримесечие на 2018 г. съдържа достоверен преглед на информацията по чл.100о, ал.4, т. 2 от ЗППЦК.

Декларатори:

1.....

Ива Гарванска-Софиянска

2.....

Снежана Гелева

28.02.2019 г., София



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 01.01.2018 г. – 31.12.2018 г. „Грийнхаус Пропъртис“ АД е оповестило вътрешна информация, както следва:

30 януари, 2018 г.

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

01 март, 2018 г.

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

01 март, 2018 г.

„Грийнхаус Пропъртис“ АД представи тримесечен отчет за периода 01-01-2017 -- 31-12-2017 за спазване на задълженията на емитента към облигационерите за емисия BG2100017164;

26 март, 2018 г.

„Грийнхаус Пропъртис“ АД представи покана за свикване на Общо събрание на облигационерите по емисия ISIN BG2100017164, с емитент Грийнхаус Пропъртис АД;

02 април, 2018 г.

„Грийнхаус Пропъртис“ АД публикува Годишен отчет на публично дружество и емитент на ценни книжа към 31-12-2017 г.;

04 април, 2018 г.

„Грийнхаус Пропъртис“ АД представи протокол от Общо събрание на облигационерите по емисия ISIN BG2100017164, проведено на 04.04.2018 г.;

30 април, 2018 г.

„Грийнхаус Пропъртис“ АД представи тримесечен отчет за Първо тримесечие на 2018 г.;

30 април, 2018 г.

„Грийнхаус Пропъртис“ АД публикува Годишен консолидиран отчет на публично дружество и емитент на ценни книжа към 31-12-2017 г.;

04 май, 2018 г.

„Грийнхаус Пропъртис“ АД представи информация относно Трето лихвено плащане по емисия облигации ISIN BG2100017164;

30 май, 2018 г.

„Грийнхаус Пропъртис“ АД представи тримесечен консолидиран отчет за Първо тримесечие на 2018 г.;

30 май, 2018 г.

„Грийнхаус Пропъртис“ АД представи тримесечен отчет за периода 01-01-2018 -- 31-03-2018 за спазване на задълженията на емитента към облигационерите за емисия BG2100017164;

12 юни, 2018 г.

„Грийнхаус Пропъртис“ АД представи информация относно Трето лихвено плащане по емисия облигации ISIN BG2100017164;

26 юли, 2018 г.

„Грийнхаус Пропъртис“ АД представи тримесечен отчет за Второ тримесечие на 2018 г.;

29 август, 2018 г.

„Грийнхаус Пропъртис“ АД представи тримесечен консолидиран отчет за Второ тримесечие на 2018 г.;

29 август, 2018 г.

„Грийнхаус Пропъртис“ АД представи тримесечен отчет за периода 01-01-2018 -- 30-06-2018 за спазване на задълженията на емитента към облигационерите за емисия BG2100017164;

29 октомври, 2018 г.

„Грийнхаус Пропъртис“ АД представи тримесечен отчет за Трето тримесечие на 2018 г.;

13 ноември, 2018 г.

„Грийнхаус Пропъртис“ АД представи информация относно Четвърто лихвено плащане по емисия облигации ISIN BG2100017164;

29 ноември, 2018 г.

„Грийнхаус Пропъртис“ АД представи тримесечен консолидиран отчет за Трето тримесечие на 2018 г.;

29 ноември, 2018 г.

„Грийнхаус Пропъртис“ АД представи тримесечен отчет за периода 01-01-2018 -- 30-09-2018 за спазване на задълженията на емитента към облигационерите за емисия BG2100017164;

12 декември, 2018 г.

„Грийнхаус Пропъртис“ АД представи информация относно изплащане на Четвърто лихвено задължение по емисия облигации ISIN BG2100017164.

28.02.2019 г.

Ива Гарванска,
Изпълнителен директор на "Грийнхаус Пропъртис" АД

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ КЪМ МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ДЕЙНОСТТА НА ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД ЗА ДВАНАДЕСЕТТЕ МЕСЕЦА НА 2018 Г.

***съгласно изискванията на чл.33а, 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**

На 01.02.2019г на заседание на съвета на директорите на Грийнхаус Пропъртис АД, бе взето решение за изкупуване на 2,2% акции от дъщерното дружество Еврохотелс. На 04.02.2019г. в Търговския регистър е вписана пряма в акционерната структура на капитала на дружеството като считано от тази дата Грийнхаус Пропъртис АД е едноличен собственик на капитала на Еврохотелс ЕАД.

- 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 2018 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	2 308 500	81%
2.	„Пауър Лоджистикс“ ЕАД	541 500	19%

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 31.12.2018 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

	31.12.2018г.	31.12.2017г.
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 :	29	110
- главници	29	110
	29	110



28.02.2019 г.

Ива Гарванска,
Изпълнителен директор на "Грийнхаус Пропъртис" АД

ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ №9

съгласно изискванията на чл.33а, 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**
На 01.02.2019г на заседание на съвета на директорите на Грийнхаус Пропъртис АД, бе взето решение за изкупуване на 2,2% акции от дъщерното дружество Еврохотелс. На 04.02.2019г. в Търговския регистър е вписана прямяна в акционерната структура на капитала на дружеството като считано от тази дата Грийнхаус Пропъртис АД е едноличен собственик на капитала на Еврохотелс ЕАД.
- 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**
На проведено на 28.06.2018 г. редовно заседание на общо събрание на акционерите на „Грийнхаус Пропъртис“ АД е прието решение за увеличение на капитала на дружеството от 850 000 (осемстотин и педесет хиляди) лева на 2 850 000 (два милиона осемстотин и педесет хиляди) лева чрез издаване на нови 2 000 000 (два милиона) броя акции с номинал 1 (един) лев всяка една, от същия вид и клас като съществуващата емисия акции на дружеството, а именно налични, поименни, непривилегирани акции с право на 1 (един) глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и ликвидационен дял. Всеки един от акционерите придобива такава част от новите акции, която съответства на неговия дял в капитала преди увеличението. На 13.09.2018 г. бе вписано в Търговския регистър увеличението на капитала на дружеството от 850 000 лева на 2 850 000 лева.



Преструктурирането на дейността на дружеството съгласно точка 2 от приетите мерки се очаква да се осъществи в началото на 2019 г.

28.02.2019 г.

Ива Гарванска,
Изпълнителен директор на "Грийнхаус Пропъртис" АД