[Type here]

GREENHOUSE
PROPERTIES

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

НА ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД

ЗА 2018 ГОДИНА

ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
2018 година

Съветът на директорите на „Грийнхаус Пропъртис" АД изготви настоящия доклад за дейността в съответствие с разпоредбите на чл. 39 от Закона за счетоводство, бл. 100 н, ал. 7 от БППЦК и Приложение №10, към чл. 32, ал. 1,т. 2 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 от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа.

Годишният доклад за дейността на „Грийнхаус Пропъртис" АД представя коментар и анализ на финансовите отчети и друга съществена информация относно финансовото състояние и постигнатите резултати от дейността на дружеството. Докладът отразява състоянието и перспективите за развитието на дружеството.

I. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

1. ИСТОРИЯ

Юридическото и търговско наименованието на дружеството е „Грийнхаус Пропъртис" АД. На латиница дружеството се изписва, както следва: GREENHOUSE PROPERTIES AD.

„Грийнхаус Пропъртис" АД е акционерно дружество, осъществяващо своята дейност спрямо българското законодателство.

„Грийнхаус Пропъртис" АД е създадено за неопределен срок, а именно Дружеството не е ограничено със срок или друго прекратително условие, съгласно чл. 5 от Учредителния акт на дружеството.

От създаването си през 2009 г. до датата на издаване на настоящия доклад Дружеството е утвърдило дейността си в областта на недвижимите имоти, управление и стопанисване на инвестиционни имоти. През годините Грийнхаус Пропъртис АД е натрупало опит в областта на управление на недвижими имоти, наемна дейност и пропърти мениджмънт.

„Грийнхаус Пропъртис" АД е българско акционерно дружество, учредено по реда на чл. 158 и сл. от Търговския закон.

Дружеството е учредено с търговско наименование „Баскетболен клуб Черно море" АД с адрес на управление гр. Варна 9010, Област Варна, "НИКОЛА ВАПЦАРОВ", № 9. По късно наименованието му е променено на „Еврохолд Имоти" АД, като извършва дейността си под това име до месец декември 2016 г., когато с решение на собствениците на капитала се променя наименованието на дружеството на „Грийнхаус Пропъртис" АД. Търговско дружество е вписано в Търговския регистър, воден от Агенцията по вписванията при Министерство на правосъдието на Република България под ЕИК 200923185

ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
2018 година

2. ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ

„Грийнхаус Пропъртис" АД извършва своята дейност в съответствие със законодателството на Република България, както и с европейското законодателство с пряко действие на територията на страната.

Предметът на дейност според устава на Дружеството включва: Покупко-продажба на недвижими имоти, развитие, благоустрояване и строителна дейност, наемна дейност, консултантски и управленски услуги, покупка на стоки и други вещи с цел продажба в първоначален или преработен вид, търговско представителство и посредничество, както и всяка друга дейност, която не е забранена от закона Промени в предмета на дейност на Дружеството през отчетния период не са извършвани.

Основната дейност на Дружеството е управление на недвижими имоти и отдаване под наем.

Описание на обектите:

Към настоящия момент „Грийнхаус Пропъртис" АД има наети следните обектиМ

1. Бизнес срада находяща се в гр. София, бул. „Христофор Колумб" 43
2. Офис сграда находяща се в гр. София, ул. „Хайдушка поляна" 57
3. Обект в гр. Севлиево – недвижим имот и срада

Ефекти в макро, микро и социален аспект от изграждане на инвестиционния имот:

Макроикономически ефект

В макроикономически план се очаква подобряване и облагородяване на градската среда чрез осигуряване на подходяща инфраструктура в района на изграждането на обектите.
Микроикономически ефект

Построените сгради ще бъдат енергийно ефективни, с което разходите за отопление, осветление и охлаждане ще бъдат минимизирани.

3. СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ

Седалището и адресът на управление на Дружеството е Република България, гр. София, район Искър, бул. "Христофор Колумб" 43. Това е и официалният бизнес адрес за кореспонденция на дружеството.

Бизнес адрес	**гр. София, п.к. 1407, бул. "Христофор Колумб" 43**
Телефон	+ 3952 4895 523
Факс	
Електронен адрес	office@ghproperties.bg
Електронна страница	

ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
2018 година

4. ОРГАНИ НА УПРАВЛЕНИЕ

- **Управителен орган**

„Грийнхаус Пропъртис" АД е с едностепенна система на управление и се управлява от Съвет на директорите в състав от 3 лица, както следва:

Ива Гарванска-Софиянска	изп. член на СД
Пламен Пеев Патев	член на СД
Николай Атанасов Дачев	член на СД

„Грийнхаус Пропъртис" АД се представлява от Ива Гарванска-Софиянска

- **Контролни органи**

- Към датата на настоящия документ общият размер на акционерния капитал на емитента е 2 850,000 (Два мленосемстотин и педесет хил.) лв., разпределен в 2 850 000 (Два млн. осемстотин и педесет хиляди) броя налични, поименни акции с право на глас, с номинална стойност 1 (един) лев всяка една. От записаният капитал са внесени 98%.
- Собственик на капитала на Дружеството са:
- - „Камалия Трейдинг" ЛТД - дружество, учередено и валидно съществуващо съгласно законите на Кипър притежава 2 308 500/Два млн. Триста и осем хил. и петстотин/ бр акции или представляващи 81% от капитала на дружеството.
- - Пауър Лоджистикс ЕАД – ЕИК 175227641 – 541 500/Петстотин четиредесет ии една хил. и петстотин/ бр акции или представляващи 19% от капитала на дружеството.
- Не съществуват други лица, упражняващи пряк или непряк контрол върху дейността на дружеството.
- Дружеството не е изкупувало, съответно не притежава собствени акции.
- Към датата на настоящия документ няма дъщерно дружество, което да притежава акции от неговия капитал.
- Капиталът на дружеството не е увеличаван чрез апортни вноски.
- „Хай Рейт" ЕООД упражнява непряк контрол върху „Грийнхаус Пропъртис" АД, доколкото дружеството притежава 99,9 % от капитала на едноличния собственик на капитала на емитента – „Камалия Трейдинг Лимитид".

Пламен Патев упражнява непряк контрол върху емитента, доколкото лицето притежава 100 % от капитала на „Хай Рейт" ЕООД.

- **Одитен комитет**

Във връзка с емитиран облигационен заем допуснат за търговия до регулиран пазар през месец декември 2017 г. за дружеството е възникнало задължение за избор на одитен комитет.

Съгласно изискванията на новоприетия Закон за независимия финансов одит (ЗНФО), обнародван в ДВ, бр. 95 от 29.11.2016 г., Общото събрание на дружеството е избрало одитен комитет. При избора на членовете на одитния комитет е спазено изискването на закона, а именно, избрани са членове които притежават образователно – квалификационна степен „магистър", познания в областта в която работи предприятието, като поне едно от тях следва да има не по-малко от 5 години професионален стаж в областта на счетоводството или одита. Мнозинството на членовете на одитния комитет са външни и независими от предприятието лица. За председател на одитния комитет е избран един от независимите му членове.

На 10.1.2018 г. на проведено събрание на едноличния собственик на капитала, на което е избран одитен комитет в следния състав:

Атанаска Дончена Иванова - член на одитния комитет

Катрин Михайлова Петкова – независим член и Председател на одитния комитет

Радка Христова Кузманова – независим член на одития комитет

5. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ И АКЦИОНЕРНА СТРУКТУРА

Към датата на настоящия документ общият размер на акционерния капитал на емитента е 2 850,000 (Два мл. осемстотин и педесет хил.) лв., разпределен в 2 850 000 (Два млн. осемстотин и педесет хиляди) броя налични, поименни акции с право на глас, с номинална стойност 1 (един) лев всяка една. От записаният капитал са внесени 50.17%.

Собственик на капитала на Дружеството са:

- „Камалия Трейдинг" ЛТД - дружество, учередено и валидно съществуващо съгласно законите на Кипър притежава 2 308 500/Два млн. триста и осем хил и петстотин/ бр акции или представляващи 81% от капитала на дружеството.

- Пауър Лоджистикс ЕАД – ЕИК 175227641 – 541 500/Петстотин четиредесет и една хил. и петстотин/ бр акции или представляващи 19% от капитала на дружеството.

Не съществуват други лица, упражняващи пряк или непряк контрол върху дейността на дружеството.

Дружеството не е изкупувало, съответно не притежава собствени акции.

Към датата на настоящия документ няма дъщерно дружество, което да притежава акции от неговия капитал.

Капиталът на дружеството не е увеличаван чрез апортни вноски.

Дружеството не е издавало акции, които не представляват капитал.

Акциите на Дружеството не се търгуват на Българската фондова борса.

Всички издадени от Дружеството акции са от един и същи клас и дават по едно право на глас в Общото събрание на акционерите.

Едноличен собственик на капитала на Дружеството е Камалия Трейдинг Лимитид.

През 2018 г. е извършвана промяна в акционерния капитал на дружеството. На проведено на 28.06.2018 г. редовно заседание на общо събрание на акционерите на „Грийнхаус

ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
2018 година

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 увеличение 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.

Няма промяна в акционерната структура на дружеството.

II.ПРЕГЛЕД НА РАЗВИТИЕТО И РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ДЕЙНОСТТА. ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ

1. ОСНОВНИ ДЕЙНОСТИ

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 бърз хранене.

2. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

Към 31.12.2018 г. и към датата на изготвяне на настоящия доклад за дейността „Грийнхаус Пропъртис" АД притежава дъщерни компании.

Дъщерно дружество

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

Регистрираният капитал на дружеството е 1 863 хил. лева, разпределен в 1 863 003 броя акции на приносител (непривилигировани) с номинална стойност 1 лв.
Към 31.12.2018 г. разпределението на акционерния капитал на Еврохотелс АД е както следва:

1. Гринхаус Пропъртис АД – 97.80%
2. Физически лица – 2.20%

Дружеството е с едностепенна система на управление. Съветът на директорите се състои от три члена в състав: Ива Христова Гарванска - Софиянска, 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).

ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
2018 година

III. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

1. ПРИХОДИ/ РАЗХОДИ

Приходи /Разходи	2018 г.	2017 г.
	хил. лв.	хил. лв.
Нетни приходи от продажба услуги		
Приходи от услуги	6 604	6 264
Приходи от продажба на стоки	145	92
Общо приходи от услуги	**6 749**	**6 356**
Приходи от други продажби	1 613	115
Общо приходи от дейността	**8 362**	**6 471**
Приходи от дивиденти	2	-
Приходи от лихви	210	30
Други	111	170
Общо финансови приходи	**323**	**200**
ВСИЧКО ПРИХОДИ	**8 685**	**6 671**
Разходи за материали	204	172
Разходи за външни услуги	7 132	7 085
Разходи за възнаграждения	592	443
Разходи за амортизации	202	174
Други разходи	118	50
Общо разходи за дейността	**8 248**	**7 924**
Разходи от обезценка на фин. активи	73	62
Разходи за лихви	513	452
Други финансови разходи	4	3
Общо финансови разходи	**590**	**517**
ВСИЧКО РАЗХОДИ	**8 838**	**8 441**

2. НЕТНА ПЕЧАЛБА

Резултатът на групата на база през 2018 година е загуба в размер на 149 хил. лева. За сравнение през 2017 година Групата формира загуба 1 824 хил. лева.

Печалба (Загуба)	2018 г.	2017 г.
	Хил. Лв.	Хил. Лв.
Резултат от основната дейност	114	(1 453)
Резултат от финансовата дейност	(267)	(317)
Финансов резултат преди облагане с данъци	(149)	(1 770)
Разход за данъци върху печалбата		
Нетен финансов резултат	**(149)**	**(1 770)**

3. ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ НА НЕКОНСОЛИДИРАНА БАЗА

Динамика на активите

АКТИВИ	2018 г.	2017 г.
	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи активи		
Нематериални активи	511	604
МСО, Съоръжения и други	233	245
НДМА в процес на изграждане	5	1
Репутация	94	94
Финансови активи		
Инвестиции в дъщерни предприятия	5 512	3 994
Общо нетекущи активи	**6 355**	**4 938**
Текущи активи		
Търговски, други вземания и свързани лица	933	1 175
Акции идялове в предприятия	1 572	1 722
Материални запаси	16	14
Парични средства и парични еквиваленти	317	271
Общо текущи активи	**2 838**	**3 182**
Общо АКТИВИ	**9 193**	**8 120**

Динамика на пасивите

ПАСИВИ	2018 г.	2017 г.
	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи задължения	6 300	6 300
Общо нетекущи пасиви	**6 300**	**6 300**
Текущи задължения		
Задължения към доставчици	2 577	1 479
Други задължения и свързани лица	9	481
Общо текущи пасиви	**2 586**	**1 960**
Общо ПАСИВИ	**8 886**	**8 260**
Собствен капитал		
Основен акционерен капитал	2 850	850
Невнесен капитал	(1 420)	(15)
Резерви	3	3
Натрупани печалби/(загуби), нето	(2 267)	(557)
Текуща печалба/загуба	(49)	(1 659)
Общо СОБСТВЕН КАПИТАЛ	**(883)**	**(1 378)**
Общо СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	**8 003**	**6 882**

Капиталова структура

	Неконсолидирани данни	
	2018 г.	2017г.
1. Собствен капитал	**(833)**	**(1 378)**
2. Дългосрочни пасиви	6 300	6 300
3. Краткосрочни пасиви	2 586	1 960
4. Всичко пасиви (2+3)	**8 886**	**8 260**
Коефициент на финансова автономност (1 : 4)	(0.0937)	(0,1668)
Коефициент на задлъжнялост (4 : 1)	(10.66)	(5,99)

Показателите за финансова автономност дават количествена характеристика на степента на финансовата независимост на фирмата. Те показват съотношението между собствения капитал и общия размер на пасивите. Към 31.12.2018 г. е налице сериозно превишение на задълженията спрямо собствения капитал.

IV. ОСНОВНИ РИСКОВЕ И НЕСИГУРНОСТИ, ПРЕД КОЙТО Е ИЗПРАВЕНО ДРУЖЕСТВОТО

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

Систематични рискове

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

Макроикономическата ситуация и икономическия растеж на България и Европа са от основно значение за развитието на дружеството, като в това число влизат и държаните 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.

Следователно, съществува риск, че ако бизнес средата като цяло се влоши, продажбите на дружеството може да са по-ниски от първоначално планираното. Също така, общите промени в политиката на правителството и регулаторните системи може да доведе до увеличаване на оперативните разходи на дружеството и на капиталовите изисквания. Ако факторите описани по-горе се материализират, изцяло или частично, то те биха могли да имат значително негативно влияние и последствия за перспективите на дружеството, 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 им външната и вътрешната политика гарантират липсата на сътресения и значителни промени в провежданата политика в бъдеще.

Инфлационен риск

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

Предвид това, всеки инвеститор би трябвало добре да осмисли и отчете както текущите нива на инфлационния риск, така и бъдещите възможности за неговото проявление.

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.

Там, където курсовете на валутите се определят от пазарните условия, като Централните Банки на държавите единствено интервенират и балансират краткосрочните флуктуации на валутните курсове, появата на стресови ситуации причинени от еднократни външни фактори може да предизвика значителни флуктуации в стойността на местната валута.

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

Лихвен риск

Лихвеният риск е свързан с възможността за промяна на преобладаващите лихвени равнища в страната. Неговото влияние се изразява с възможността нетните доходи на дружеството да намалеят вследствие на повишение на лихвените равнища, при които дружеството финансира своята дейност. Лихвеният риск се включва в категорията на макроикономическите рискове, поради факта, че основна предпоставка за промяна в лихвените равнища е появата на нестабилност във финансовата система като цяло. Този риск може да се управлява посредством балансираното използване на различни източници на финансов ресурс. Типичен пример за проявлението на този риск е глобалната икономическа криза, предизвикана от ликвидни проблеми на големи ипотечни институции в САЩ и Европа. В резултат на кризата лихвените надбавки за кредитен риск бяха преосмисляни и повишени в глобален мащаб. Ефектът от тази криза има осезателно проявление в Източна Европа и на Балканите, изразено в ограничаване свободния достъп до заемни средства.

Повишаването на лихвите, при равни други условия, би се отразило върху цената на финансовия ресурс, използван от дружеството при реализиране на различни бизнес проекти. Също така, може да повлияе върху размера на разходите на компанията, тъй като не малка част от пасивите на дружеството са лихвени и тяхното обслужване е свързано с текущите лихвени нива.

Рискове, свързани с промени в нормативната уредба

Резултатите на дружеството могат да бъдат повлияни от промените в нормативната уредба. Възможността от по-радикални промени в регулаторната рамка в България може да има неблагоприятен ефект върху дейността на дружеството като цяло, оперативните й резултати, както и финансовото й 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 характкер, дължащи се на човешка или не системна грешка. Настъпването на такива събития могат да нарушат обичайния ред на дружеството до отстраняване на причинените щети.

Кредитен риск

Това е рискът, произтичащ от невъзможността на дружеството да посрещне задълженията си по привлечените средста. Той е свързан с ненавременно, частично или пълно неизпълнение на задълженията на дружеството за изплащане на лихви и главници по заемните му средства.

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 рузултатите от дейността и финансовото състояние на дружеството.

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 – 6 човек. Успехът на компанията ще е относим и към способността й 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 „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС" АД.

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

Този риск е сведен до минимум, тъй като всички вземания на дружеството произтичат от обезпечени договори, по силата на които, при евентуално неизпълнение се дължи обезщетение.

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 облужване на дълга.

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

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 всичи 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 стопанскака си дейност. При необходимост Дружеството може да ползва привлечени заемни средства.

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

Инфлационен риск

Инфлационният риск се свързва с вероятността инфлацията да повлияе на реалната възвръщаемост на инвестициите. 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 флуктоации 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, 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 от този екип на максимално пълна и актуална информационна база за развитието и тенденциите на пазара в тези области.

УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКА

Общото управление на риска е фокусирано върху прогнозиране на резултатите от определени области на финансовите пазари за постигане на минимизарене на потенциалните отрицателни ефекти, които биха могли да се отразят върху финансовите резултати. Финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помоща на различни контролни механизми, за да се отпределят адекватни цени на услугите на дружеството и на привлечения от него заемен капитал, както и да се оценят адекватно пазарните обстоятелства, правените от него инвестиции и формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

V. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

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 прамяна в акционерната структура на капитала на дружеството като считано от тази дата Грийнхаус Пропъртис АД е едноличен собственик на капитала на Еврохотелс ЕАД

VI. НАСТОЯЩИ ТЕНДЕНЦИИ И ВЕРОЯТНО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Ръководството на дружеството има намерение да продължава дейността на дружеството и в следващи отчетени периоди.

VII. НАУЧНО ИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ

„ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС" АД не извършва самостоятелна научно изследователска и развойна дейност.

VIII. ЗАЩИТА НА ОКОЛНАТА СРЕДА

„ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС" АД е предприел всички необходими мерки при извършване на търговската си дейност за защита и опазване на околната среда.

IX. ОПОВЕСТЯВАНЕ НА СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Крайна компания- майка – Хай Рейт ЕООД

Дъщерни предприятия - Еврохотелс АД

Други свързани лица - Камалия Трейдинг ЛТД – компания - майка.

През отчетния период са извършвани сделки със свързани лица.

X. ИНФОРМАЦИЯ, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

1. Брой и номинална стойност на придобитите и прехвърлените през годината собствени акции, частта от капитала, която те представляват, както и цената, по която е станало придобиването или прехвърлянето.

Няма прехвърлени акции от капитала на „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС" АД, през 2018г.

2. Брой и номинална стойност на притежаваните собствени акции и частта от капитала, която те представляват

Дружеството не притежава собствени акции.

3. Информация за размера на възнагражденията, на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента и негови дъщерни дружества.

До края на отчетния период 31.12.2018 година членовете на Съвета на Директорите не са получили възнаграждения от дружеството.:

„ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС" АД, не заделя суми за изплащане на пенсии, компенсации при пенсиониране или други подобни обезщетения на членовете съвета на директорите.

4. Притежавани от членовете на СД акции на дружеството

Членовете на Съвета на директорите не притежават акции от капитала на дружеството

5. Права на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на дружеството.

Членовете на СД на дружеството могат да придобиват свободно акции от капитала, както и облигации на дружеството на регулиран пазар на ценни книжа при спазване на разпоредбите на Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти и Закона за публично предлагане на ценни книжа.

В полза на съвета на директорите, служителите или трети лица, не са издавани опции за придобиване на акции от дружеството.

6. Участието на членовете на съветите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети

Име:	**ИВА ХРИСТОВА ГАРВАНСКА - СОФИЯНСКА**
Длъжност в дружеството:	Изпълнителен директор и представляващ „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС" АД
Период на заемане на длъжността:	От: 17.12.2011 г.

	Настоящият мандат на лицето изтича: 17.12.2018 г.
Служебен адрес:	Гр. София, бул. "Христофор Колумб" № 43
Основни функции и отговорности:	Цялостно ръководство и представителство на дружеството
Данни за значителни участия в управлението, дейността и/или собствеността на други дружества:	
Роднински връзки с друг член на Съвета на директорите или ръководния състав на дружеството:	Няма
Наказателна, административнонаказателна и професионална отговорност през последните 5 години:	Лицето:
	не е осъждано за измама и/или друго престъпление;
	не са му налагани административни наказания или принудителни административни мерки, в т.ч. санкции от професионална организация във връзка с дейността му;
	в качеството си на отговорно лице не е въвличано пряко или чрез свързани лица в процедури по несъстоятелност, ликвидация или управление от синдик;
	не е лишавано от съд от правото да участва в управлението на дадено дружество, съответно да заема материалноотговорна длъжност.

Име:	**ПЛАМЕН ПЕЕВ ПАТЕВ**
Длъжност в дружеството:	Председател на СД
Период на заемане на длъжността:	От: 06.11.2014 г.
	Настоящият мандат на лицето изтича: 17.12.2018 г.
Служебен адрес:	Гр. София 1592, бул. "Христофор Колумб" № 43
Основни функции и отговорности:	Подпомага ръководство на дружеството
Данни за значителни участия в управлението, дейността и/или собствеността на други дружества:	няма
Роднински връзки с друг член на Съвета на директорите или ръководния състав на дружеството:	Няма
Наказателна, административнонаказателна и	Лицето:

професионална отговорност през последните 5 години:	не е осъждано за измама и/или друго престъпление;
	не са му налагани административни наказания или принудителни административни мерки, в т.ч. санкции от професионална организация във връзка с дейността му;
	в качеството си на отговорно лице не е въвличано пряко или чрез свързани лица в процедури по несъстоятелност, ликвидация или управление от синдик;
	не е лишавано от съд от правото да участва в управлението на дадено дружество, съответно да заема материалноотговорна длъжност.

Име:	**НИКОЛАЙ АТАНАСОВ ДАЧЕВ**
Длъжност в дружеството:	Заместник председател на СД
Период на заемане на длъжността:	От: 06.11.2014 г.
	Настоящият мандат на лицето изтича: 17.12.2018 г.
Служебен адрес:	Гр. София 1592, бул. "Христофор Колумб" № 43
Основни функции и отговорности:	Подпомага ръководство на дружеството
Данни за значителни участия в управлението, дейността и/или собствеността на други дружества:	няма
Роднински връзки с друг член на Съвета на директорите или ръководния състав на дружеството:	Няма
Наказателна, административнонаказателна и професионална отговорност през последните 5 години:	Лицето:
	не е осъждано за измама и/или друго престъпление;
	не са му налагани административни наказания или принудителни административни мерки, в т.ч. санкции от професионална организация във връзка с дейността му;
	в качеството си на отговорно лице не е въвличано пряко или чрез свързани лица в процедури по несъстоятелност, ликвидация или управление от синдик;

	не е лишавано от съд от правото да участва в управлението на дадено дружество, съответно да заема материалноотговорна длъжност.

7. Сключени през 2017г. договори с членовете на СД или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия

Не са сключвани договори с дружеството от членовете на СД или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия.

8. Брой заети лица

Към 31.12.2018г. „Грийнхаус Пропъртис " АД има назначени служители на трудов договор – 6 лица.

9. Наличие на клонове на компанията

Дружеството няма регистрирани клонове в страната и чужбина.

10. Информация, изисквана съгласно чл.41 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО, в сила от 01.01.2017г.

Във връзка с чл.41 от Закона за счетоводството, в сила от 01.01.2017г., ръковдството на "Грийнхаус Пропъртис" АД е извършило анализ на критерийте за изготвяне на Нефинансова декларация от Предприятия от обществен интерес (ПОИ). Във връзка с извършения анализ е констатирано, че „Грийнхаус Пропъртис" АД на неконсолидирано ниво не попада в задължителните критерии отнасящи се за ПОИ, за които е възниква задължение да изготвят нефинансова декларация, съгласно изискванията на закона, поради което такава нефинансова декларация не е изготвена и представена.

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ,
съгласно изискванията на Приложение №10 на Наредба №2 на КФН

1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на Емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година.

Основната дейност на „Грийнхаус Пропъртис" АД е свързан с покупко – продажба на недвижими имоти, развитие, благоустрояване и строителна дейност, наемна дейност, консултантски и управленски услуги, покупка на стоки и други вещи с цел продажба в първоначален или преработен вид, търговско представителство и посредничество, както и всяка друга дейност, която не е забранена от закона.
Основната дейност на Емитента е свързана с:

- Покупко – продажба на недвижими имоти;
- Отдаване под наем на недвижими имоти;
- Строителна и наемна дейност.

Приходите реализирани от оперативната дейност на „Грийнхаус Пропъртис" АД към края на 2018 г. са на стойност от 5 946 хил. лв. Приходите от дейността са реализирани основно във връзка с подписан договор за наем на офис сграда нафодяща се в гр. София, бул. Хр. Колумв 43.

2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с Емитента.

Приходите на „Грийнхаус Пропъртис" АД за 2018 г. са формирани от основната му дейност, а именно:

- приходи от наем на недвижими имоти

3. Информация за сключени съществени сделки.

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

На 14 Ноември 2016 година дружеството е издало емисия облигации на обща стойност 6,300,000 (седем милиона) лева. Емисията е с код ISIN: BG2100017164. Броят на издадените облигации е 6 300 (шест хиляди и триста) с номинална стойност 1 000 (хиляда) лева. Главницата по облигацията е платима на датата на последното лихвено плащане, а именно на 16.11.2021 г.

Лихвите по облигациите се изплащат на всеки шест месеца, считано от датата на издаване на емисията. Номиналният годишен лихвен процент е фиксиран в размер на 4,75% (четири цяло и седемдесет и пет десети процента).

Всички плащания по емисията се извършват в левове и се обслужват от Централен Депозитар АД. Издеданата 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 16.05.2017т.

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.

4. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът или негово дъщерно дружество е страна, с посочване на стойността на сделката, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента.

Към датата на изготвяне на Доклада за дейността не са налице сделки или предложения за сделки със свързани лица, които да са от съществено значение за „Грийнхаус Пропъртис" АД и да са необичайни по вид и условия.

Дружеството сключва всички сделки със свързани лица на принципа на справедливата стойност. Характерни са сделките между свързни лица в групата на дружеството-майка, от която е част „Грийнхаус Пропъртис" АД под формата на вътрешногрупови заеми.

През 2018 г. „Грийнхаус Пропъртис" АД е сключил следните сделки със свързани лица:

Сделки със свързани лица през периода, по които предприятието е доставчик/заемодател – обем сделки:	***2018г.*** *хил.лв.*
Приходи от наеми на нает имот	144
Общ обем за периода	**144**

Задължения към свързани лица	***2018г.*** *хил.лв.*
Предприятие - майка в т.ч.	**10**
- главница заем (при фиксиран лихвен процент - 4 %)	*10*
ОБЩО	***10***
в т.ч. нетекущи	*10*

Вземания от свързани лица по видове	***2018г.*** *хил.лв.*
Свързано лице в групата в т.ч.	**-**
договор за цесия	*37*
Договор за наем	**7**
ОБЩО:	**45**
в т.ч. нетекущи	*-*
в т.ч. текущи	*45*

Дружество	вид	брой	Стойност хил.лв
Синтетика АД	акции	13 462	566
Булленд инвестъмънт АДСИЦ	акции	622 000	684
Делта Кредит АДСИЦ	акции	2 700	100
Еврохолд България АД	акции	158 000	254
Интеркапитал Пропъртис Диверопънт АДСИД	облигации	1000	160
Общо		797 162	1 572

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 вземания от свързани лица към 31 Декември 2018 г.

Преглед за обезценка се извършва всяка финансова година на база на анализ на финансовото състояние на свързаното лице и възрастовия състав на вземанията.

5. Информация за събития и показатели с необичаен за Емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.

През отчетния период не са настъпвали събития с необичаен за дружеството характер, имащи съществено влияние върху дейността и реализираните от компанията приходи и извършени разходи.

6. Информация за сделки, водени извънбалансово – характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за Емитента и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на Емитента.

Дружеството няма сделки водени извънбалансово.

7. Информация за дялови участия на Емитента, за основните му инвестиции в страната и чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството и източниците/начините на финансиране.

Към 31 декември 2018 г. „Грийнхаус Пропъртис" АД - участия в дъщерни предприятия и други инвестиции както в страната. На 20.01.2017г „Грийнхаус Пропъртис" АД закупува 1 822 002 бр акции на стойност 4 787 310,25 лева, представляващи приблизително 97,8 % от капитала на „ЕВРОХОТЕЛС" АД.

Дружеството притежава следните ценни книги:

	количество	Хил. лв
Синтетика АД	13 462	374
Булленд инвестъмънт АДСИЦ	622 000	684
Делта Кредит АДСИЦ	2 700	100
Еврохолд България АД	254	233
Интеркапитал Пропъртис Диверопънт АДСИД	1 000	160

8. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.

Обезпечения по заема:

1) Ипотека на инвестиционни имоти в т.ч.

Облигационен заем
Облигационен заем е с размер на емисията 6 300 хил.лв., разпределени в 6300 броя обикновени, безналични, поименни, свободно-прехвърляеми, обезпечени, лихвоносни, неконвертируеми облигации с единична номинална и емисионна стойност 1000лв. всяка, издадени на 14.06.2017г. и с падеж 16.11.2021Г. с фиксиран лихвен % - 4,85% и с периодичност на лихвените плащания на 6-месечен срок, считано от датата на издаване на емисията.
Емитираната облигационна емисия е обезпечена със сключена застрахователна полица "Застраховка облигационен заем".

9. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане, и целта, за която са били отпуснати.

Към 31.12.2018г Грийнхаус Пропъртис АД няма предоставени заеми.

10.**Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.**

Дружеството е емитирало дългови ценни книжа под формата на облигационен заем, в размер на 6 300 000 лева. Към 31.12.2018 г. набраните от емисията средства изцяло са изразходени съгласно заложените при емитирането цели.

11.Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата гадина и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.

Дружеството не е изготвяло и не оповестявало прогнозни финансови резултати.

12.Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които Емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.

Дружеството генерира и поддържа парични средства от дейността си, достатъчни да посреща текущите плащания по облигационния заем .

„Грийнхаус Пропъртис" АД е част от холдинговата структура на Камалия Трейдинг Лимитид. Основната дейност на всеки холдинг е да управлява ефективно паричните ресурси акумулирани в цялата структура и съответно да ги разпределя в зависимост от нуждите на отделните дъщерни компании. Политиката на холдинга в тази област е финасирането да се извършва единствено по направлението – „дъщерни компании – майка", а не „дъщерна компания – дъщерна компания". Управлението на свободните финансови ресурси на дъщерните компании се извършва съобразно регулаторните изисквания и с цел постигане на добра доходност при разумно поемане на риск.

13.Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.

Дружеството е в процес на изграждане на инвестиционен проект, за изпълнението на който необходимото финансиране е изцяло осигурено.

14.**Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на Емитента и на неговата икономическа група.**

През отчетния период не са настъпили промени в основните принципи на управление на дружеството.

15.Информация за основните характеристики на прилаганите от Емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете.

„Грийнхаус Пропъртис" АД има изградена и функционираща система за управление на риска и вътрешен контрол, която гарантира ефективното функциониране на системите за счетоводство и финансова отчетност и за разкриване на информация. Системата за вътрешен контрол се изгражда и функционира и с оглед идентифициране на рисковете, съпътстващи дейността на Дружеството и подпомагане тяхното ефективно управление. Предстои да бъдат в изведени в писмен вид всички правила и процедури, касаещи системата за вътрешен контрол и управление на риска.
Основните характеристики на системата за вътрешен контрол са следните:

- **Контролна среда:**
  - изградена на базата на почтеност и етично поведение;
  - наличие на опитно ръководство с пряко участие в бизнес процесите на дружеството и критичен преглед на дейността;
  - организационната структура е съобразена с естеството на бизнеса и осигурява разделение на отговорностите;
  - нивата на компетентност са съобразени с конкретните позиции;
  - йерархичност и ясни правила, права, задължения и нива на докладване;

- политиката на делегиране на правомощия и отговорности;
- политиките и практиките по отношение на човешките ресурси е адресирана към назначаване на компетентни и надеждни служители.

▪ **Управление на риска** – неформален процес за идентифициране, оценяване и контролиране на потенциалните събития или ситуации, които могат да повлияят негативно върху постигането на целите на Дружеството чрез пряко участие на Ръководството в дейността;

▪ **Контролни дейности** – преобладващо ръчни контролни дейности, насочени към минимизирането на риска и увеличаване на вероятността целите и задачите на Дружеството да бъдат постигнати. Такива са процедурите за:

- одобрение и разрешение при вземане на решения (оторизация);
- предварителен контрол за законосъобразност, осъществяван от изпълнителния директор непосредствено преди полагане на подпис за взето решение;
- пълно, вярно, точно и своевременно осчетоводяване на всички операции (обработка на информацията);
- оперативен контрол и преглед на резултатите от работата, осъществяван ежедневно от изпълнителния директор при възлагането и изпълнението на работата.
- разделение на задълженията;

▪ **Информация и комуникация** – наличие на ефективни и надеждни информационни и комуникационни системи, осигуряващи събиране и разпространение на пълна, надеждна и достоверна информация, хоризонтална и вертикална комуникация от и до всички нива, както и навременна система за отчетност.

▪ **Мониторинг** – има изградена система за текущо наблюдение и оценка на контролите, като при констатирани отклонения се предприемат оздравителни и корективни мерки пряко от Ръководството.

16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.

През отчетната финансова година не са настъпвали промени в Съвета на директорите на групата.

<u>На 10.1.2018 г. на проведено събрание на собствениците на капитала, на което е избран одитен комитет в следния състав:</u>

Собствениците на капитала на „Грийнхаус Пропъртис" АД – „Камалия Трейдинг Лимитид" и Пауър Лоджистикс ЕАД избираха одитен комитет, който да осигурява надзор на дейностите по вътрешен одит и да следи за цялостните взаимоотношения с външния одитор, включително естеството на несвързани с одита услуги, предоставяни от одитора на дружеството, в състав Радка Христова Кузманова - член на одитния комитет, Катрин Михайлова Петкова – независим член и Председател на одитния комитет, Атанаска Дончена Иванова – независим член на одития комитет.

17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента или произтичат от разпределение на печалбата, включително:

а) получени суми и непарични възнаграждения;

б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент;

в) сума, дължима от емитента или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

До края на отчетния период 31.12.2018 година членовете на Съвета на Директорите не са получили възнаграждения от дружеството.:
„Грийнхаус Пропъртис" АД , не заделя суми за изплащане на пенсии, компенсации при пенсиониране или други подобни обезщетения на членовете съвета на директорите.
за отчетния период.

На членовете на Съвета на директорите не са изплащани възнаграждения и/или обезщетения в натура през посочения период.

18.Информация за притежаваните от членове от управителните и контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на Емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от Емитента опции върху върху ценни книжа – вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава и срок на опциите.

Членовете на Съвета на директорите не притежават акции от капитала на дружеството, също така не притежават и облигации от емитираната през месец юни 2017 г. емисия облигации.

Членовете на Съвета на директорите не притежават опции върху издадените ценни книжа на дружеството.

19.Информация за известните на дружеството договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

На дружеството не са известни договорености , в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

20.Информация за висящи съдебни дела, административни или арбитряжни производства, касаещи задължения или вземания на Емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

Грийнхаус Пропъртис" АД не е страна по висящи съдебни, административни или арбитражни производства, които имат или могат да имат съществено влияние върху финансовото му състояние или неговата рентабилност. Няма решения или искане за прекратяване и обявяване в ликвидация.

21.Промени в цената на акциите на дружеството.

Акциите на дружеството не се търгуват на регулиран пазар

ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
2018 година

ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ
ИНФОРМАЦИЯ, ИЗИСКВАНА СЪГЛАСНО ЧЛ.41 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО, В СИЛА ОТ 01.01.2018г.

Във връзка с чл.41 от Закона за счетоводството, в сила от 01.01.2017г., ръковдството на „Грийнхаус Пропъртис" АД е извършило анализ на критериите за изготвяне на Нефинансова декларация от ПОИ. Във връзка с анализа е констатирано, че „Грийнхаус Пропъртис" АД не попада в задължителните критерии отнасящи се за ПОИ, за които е възниква задължение да изготвят нефинансова декларация, съгласно изискванията на закона, поради което такава нефинансова декларация не е изготвена и представена.

ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
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 прамяна в акционерната структура на капитала на дружеството като считано от тази дата Грийнхаус Пропъртис АД е едноличен собственик на капитала на Еврохотелс ЕАД.
Контакт за връзка на облигационерите с дружеството:

Ива Христова Гараванска-Софиянска

гр. София 1592, гр. София, бул. "Хр. Колумб" 43.
Тел.: (+359 2) 4895 523
e-mail: office@ghproperties.bg

.....
Ива Христова Гараванска-Софиянска
Изпълнителен директор

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ДО АКЦИОНЕРИТЕ НА ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД

Доклад относно одита на консолидирания финансов отчет

Мнение

Ние извършихме одит на консолидирания финансов отчет на **ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД** и неговите дъщерни дружества („Групата"), съдържащ консолидирания отчет за финансовото състояние към 31 декември 2018 г. и консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, консолидирания отчет за промените в собствения капитал и консолидирания отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към консолидирания финансов отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният консолидиран финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти консолидираното финансово състояние на Групата към 31 декември 2018 г. и нейните консолидирани финансови резултати от дейността и консолидираните парични потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет". Ние сме независими от Групата в съответствие с Етичния кодекс на професионалните счетоводители на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на консолидирания финансов отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Магдалена Цветкова, Регистриран одитор, №0659, гр. София, ж.к. „Манастирски ливади – Б", №61, тел:0888444012, e-mail: magdalenacvetkova1@gmail.com

Съществена несигурност, свързана с предположението за действащо предприятие

Обръщаме внимание на Приложение 2.6. от консолидирания финансов отчет, в което е описано, че Групата е отчела нетна загуба в размер на 149 хил. лв. през годината, завършваща на 31 декември 2018 г. (2017 г. нетна загуба в размер на: 1766 хил. лв.), като към тази дата пасивите превишават общата сума на активите с 1103 хил.лв. (2017 г. превишението е с 1485 хил.лв.) и текущите пасиви превишават текущите активи с 1151 хил. лв. (2017г.: превишението е с 108 хил.лв.)

Тези обстоятелствата, са индикатор, че е налице съществена несигурност, която би могла да породи значителни съмнения относно способността на Групата да продължи да функционира като действащо предприятие.

Както е оповестено в приложение 17 от консолидирания финансов отчет, на 28.06.2018г. на редовно заседание на общото събрание на акционерите е прието решение за увеличение на регистрирания капитал с 2000000 или от 850000 лв. на 2850000 лв. Към датата на баланса 31.12.2018 г. са внесени 25 % от предвиденото увеличение или 580 000 лв. Предвиденото увеличение на капитала следва да бъде внесено в законоустановения срок от 2 години.

Нашето мнение не е модифицирано по отношение на този въпрос.

Ключови одиторски въпроси

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на консолидирания финансов отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на консолидирания финансов отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси.

Ключов одиторски въпрос	***Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит***
Оценка по справедлива стойност на инвестиционни имоти	
Инвестиционни имоти оценени по модела на справедливата стойност – 5512 хил.лв. Приложение 9 към консолидирания финансов отчет. Групата е приела модела на справедливата стойност за последваща оценка на инвестиционните имоти и към датата на финансовия отчет е направена преоценка на базата на оценка извършена от	В тази област нашите одиторски процедури включиха: • Взехме под внимание компетентността и обективността на независимия оценител, нает от Групата. В допълнение прегледахме обхвата на неговата работа и условията, при които е бил ангажиран. • Прегледахме ключовите преценки при определяне на справедливата стойност на недвижимите имоти и по-специално,

тези активи. Оценката на инвестиционните имоти по справедлива стойност е приблизителна оценка, свързана с използване на специфични методи и модели и изисква съществено ниво на преценка. Поради спецификата на процеса на оценяване на инвестиционните имотите ние сме определили този въпрос за ключов одиторски въпрос.	приложените оценителски модели и съществените предположения. • Сравняване на тези данни с пазарните данни и специфичната за Групата историческа информация, за да оценим уместността на тези преценки. • Тестване на избрани входящи данни, върху които се основава оценката на инвестиционните имоти. Прегледали сме уместността и пълнотата на оповестяването на резултатите от преоценката на инвестиционните имоти в съответствие с МСС 40 Инвестиционни имоти.

Други въпроси

Консолидираният финансов отчет на Групата за годината завършваща на 31 декември 2017, е одитиран от друг одитор, който е изразил немодифицирано мнение относно този отчет, съгласно доклад от 29 март 2018 г.

Друга информация, различна от консолидирания финансов отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от консолидиран доклад за дейността и декларация за корпоративно управление, изготвени от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва консолидирания финансов отчет и нашия одиторски доклад, върху него, която получихме преди датата на нашия одиторски доклад.

Нашето мнение относно консолидирания финансов отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на консолидирания финансов отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с консолидирания финансов отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване.
В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление за консолидирания финансов отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този консолидиран финансов отчет в съответствие с МСФО, приложими в ЕС и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на консолидираните финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на консолидирания финансов отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Групата да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Групата или да преустанови дейността на Групата, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Групата.

Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали консолидираният финансов отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този консолидиран финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

— идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания в консолидирания финансов отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на

одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.

— получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Групата.
— оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
— достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Групата да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания в консолидирания финансов отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Групата да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
— оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на консолидирания финансов отчет, включително оповестяванията, и дали консолидираният финансов отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.
— получаваме достатъчни и уместни одиторски доказателства относно финансовата информация на предприятията или стопанските дейности в рамките на Групата, за да изразим мнение относно консолидирания финансов отчет. Ние носим отговорност за инструктирането, надзора и изпълнението на одита на Групата. Ние носим изключителната отговорност за нашето одиторско мнение.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Ние предоставяме също така на лицата, натоварени с общо управление, изявление, че сме изпълнили приложимите етични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникираме с тях всички взаимоотношения и други въпроси, които биха могли разумно да бъдат разглеждани като имащи отношение към независимостта ни, а когато е приложимо, и свързаните с това предпазни мерки.

Сред въпросите, комуникирани с лицата, натоварени с общо управление, ние определяме тези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на консолидирания финансов отчет за текущия период и които следователно са ключови одиторски въпроси. Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад, освен в случаите, в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в изключително редки случаи, ние решим, че даден въпрос не следва да бъде комуникиран в нашия доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че неблагоприятните последствия от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществения интерес от тази комуникация.

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

Допълнителни въпроси, които поставят за докладване Законът за счетоводството и Законът за публичното предлагане на ценни книжа

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от консолидирания финансов отчет и одиторския доклад върху него" по отношение на консолидирания доклад за дейността и декларацията за корпоративно управление на Групата, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора" на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)". Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа (чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК), приложими в България.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

а) Информацията, включена в консолидирания доклад за дейността за финансовата година, за която е изготвен консолидираният финансов отчет, съответства на консолидирания финансов отчет.
б) Консолидираният доклад за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството и на чл. 100(н), ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.
в) В декларацията за корпоративно управление на Групата за финансовата година, за която е изготвен консолидираният финансов отчет, е представена изискваната от чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация.

Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 във връзка с чл. 100 н, ал. 8, т. 3 и 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на Групата и средата, в която тя работи, по наше мнение, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на Групата във връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от консолидирания доклад за дейността (като елемент от съдържанието на декларацията за корпоративно управление) и информацията по чл. 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 година относно предложенията за поглъщане, не съдържат случаи на съществено неправилно докладване.

Докладване съгласно чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014 във връзка с изискванията на чл. 59 от Закона за независимия финансов одит

Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит във връзка с чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014, ние докладваме допълнително и изложената по-долу информация.

— Магдалена Цветкова е назначена за задължителен одитор на консолидирания финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018 г. на ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД от общото събрание на акционерите, проведено на 28.06.2018 г., за период от една години.
— Одитът на консолидирания финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018 г. на Групата представлява първи пълен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на тази група, извършен от нас.
— Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит.
— Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит забранени услуги извън одита.
— Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Групата.

Магдалена Цветкова

Регистриран одитор

София

30 Април 2019 година

Магдалена Цветкова
0659
Регистриран одитор

ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИСАД

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
ЗА 2018 ГОДИНА

Настоящият отчет съдържа 28 страници
Април 2019, София

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД

за годината, завършваща на 31 декември 2018 година

	Бележки	31.12. 2018 BGN'000	31.12. 2017 BGN'000 преизчислен
Приходи	4	8 362	6 471
Разходи за материали	5	(204)	(172)
Разходи за външни услуги	6	(7 132)	(7 085)
Разходи за персонал	7	(592)	(443)
Разходи за амортизации		(202)	(174)
Други разходи		(118)	(50)
Печалба от оперативна дейност		**114**	**(1 453)**
Финансови приходи	8	323	200
Финансови разходи	8	(590)	(517)
Печалба преди данъци върху печалбата		**(153)**	**(1 770)**
Разход за данъци		-	-
Нетна загуба за годината		**(153)**	**(1 770)**
Друг всеобхватен доход за годината		**-**	**-**
Общ всеобхватен доход за годината		**(153)**	**(1 770)**
Общ всеобхватен доход за годината, отнасящ се към:			
Притежателите на собствения капитал на дружеството майка		**(149)**	**(1 766)**
Неконтролиращо участие		**(4)**	**(4)**
Загуба на акция		(0,05)	(0,62)

Приложенията са неразделна част от консолидирания финансов отчет.

Настоящият консолидиран финансов отчет е одобрен за издаване на 22 април 2019 година.

Изпълнителен директор:
Ива Гарванска-Софиянска

Съставител:
Снежана Гелева

Регистриран одитор:
Магдалена Цветкова

"ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС" АД * София *

0659 Магдалена Цветкова
Регистриран одитор
30.04.2019г.

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

към 31 декември 2018 година

	Бележки	31.12.2018 BGN'000	31.12.2017 BGN'000 преизчислен
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	**9**	5 512	3 994
Имоти, машини и съоръжения	**10**	238	246
Нематериални активи	11	511	604
Репутация	12	94	94
		6 355	**4 938**
Текущи активи			
Материални запаси	13	16	14
Търговски и други вземания	14	933	1 175
Финансови активи	15	1 572	1 722
Парични средства и краткосрочни депозити	16	317	271
		2 838	**3 182**
ОБЩО АКТИВИ		**9 193**	**8 120**
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Собствен капитал			
Основен капитал		2 850	850
Невнесен капитал		(1 420)	(15)
Резерви		3	3
Неразпределена печалба/(загуба)		(2 387)	(557)
Печалба/(Загуба) за годината		(149)	(1 766)
Общо собствен капитал	17	**(1 103)**	**(1 485)**
Неконтролиращо участие		**(9)**	**(5)**
Нетекущи задължения			
Задължения по облигационни заеми	18	6 300	6 300
Задължения по лизингови договори		16	20
		6 316	**6 320**
Текущи задължения			
Търговски и други задължения	19	3 952	3 253
Задължения по облигационни заеми	18	37	37
		3 989	**3 290**
Общо пасиви		**10 305**	**9 610**
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		**9 193**	**8 120**

Приложенията са неразделна част от финансовия отчет.
Настоящият консолидиран финансов отчет е одобрен за издаване на 22 април 2019 година.

Изпълнителен директор:
Ива Гарванска-Софиянска

Съставител:
Снежана Гелева

Регистриран одитор:
Магдалена Цветкова

ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД * София *
0659 Магдалена Цветкова Регистриран одитор
30.04.2019г.

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
за годината, завършваща на 31 декември 2018 година

	31.12.2018 BGN'000	31.12.2017 BGN'000
Парични средства на 1 януари	**271**	**302**
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	9 126	8 797
Плащания на доставчици	(9 162)	(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	**(528)**	**(1 898)**
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Покупка на имоти, машини и оборудване	(26)	(103)
Получени лихви по предоставени заеми	-	58
Покупка на дялове в дъщерни дружества	-	(3 280)
Нетни парични потоци използвани в инвестиционна дейност	**(26)**	(3 325)
Парични потоци от финансова дейност		
Постъпления от емисия на акции	595	-
Постъпления от заеми	1 553	7 171
Плащания по заеми	(1 427)	(1 579)
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)**
Парични средства на 31 Декември, брутна стойност преди обезценка за очаквани кредитни загуби	322	271
Обезценка за очаквани кредитни загуби	(5)	-
Парични средства на 31 Декември, нетно от обезценка за очаквани кредитни загуби	**317**	**271**

Приложенията са неразделна част от финансовия отчет.

Настоящият консолидиран финансов отчет е одобрен за издаване на 22 април 2019 година.

Изпълнителен директор:
Ива Гарванска-Софиянска

Съставител:
Снежана Гелева

Регистриран одитор:
Магдалена Цветкова

"ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС" АД * София *

0059 Магдалена Цветкова
Регистриран одитор
30.04.2019г.

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕВ СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
за годината, завършваща на 31 декември 2018 година

	Основен акционерен капитал	Резерви	Натрупани печалби (загуби)	Общо собствен капитал
	хил. лв.	*хил. лв.*	*хил. лв.*	*хил. лв.*
На 1 декември 2017 г.	**850**	**3**	**(557)**	**296**
Невнесен капитал	**(15)**	**-**	**-**	**(15)**
На 31 декември 2017 г.	**835**	**3**	**(557)**	**281**
Текущ финансов резултат	-	-	(2 289)	**(2 289)**
Корекция на грешки (нето)			523	**523**
Текущ финансов резултат, коригиран			(1 766)	(1 766)
Общо всеобхватен доход, коригиран	-	-	(1 766)	**(1 766)**
На 31 декември 2017 г.	**835**	**3**	**(2 323)**	**(1 485)**
На 1 Януари 2018 г.	**835**	**3**	**(2 323)**	**(1 485)**
Ефект от прилагането на МСФО 9	-	-	(64)	**(64)**
На 1 Януари 2018 преизчислен	**835**	**3**	**(2 387)**	**(1 549)**
Внесен капитал	15			**15**
Емисия на собствен капитал	2 000	-	-	**2 000**
Невнесен капитал	(1 420)	-	-	**(1 420)**
Текущ финансов резултат	-	-	(149)	**(149)**
Общо всеобхватен доход	-	-	**(149)**	**(149)**
На 31 декември 2018 г.	**1 430**	**3**	**(2 536)**	**(1 103)**
Неконтролиращо участие	**41**		**(50)**	**(9)**

Приложенията са неразделна част от финансовия отчет.

Настоящият консолидиран финансов отчет е одобрен за издаване на 22 април 2019 година.

Изпълнителен директор:
Ива Гарванска-Софиянска

Съставител:
Снежана Гелева

Регистриран одитор:
Магдалена Цветкова

"ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС" АД * София *

0659 Магдалена Цветкова Регистриран одитор
30.04.2019г.

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ГРУПАТА

Дружество – майка

Грийнхаус Пропъртис АД е търговско дружество, регистрирано в България със седалище и адрес на управление: София, бул. "Христофор Колумб" № 43. Съдебната регистрация на дружеството е от 2009 г. в гр. Варна, ЕИК 200923185

Регистрираният капитал на дружеството е 2 850 хил. лева, разпределен в 2 850 х.броя (поименнни) акции с номинална стойност 1 лв.

Към 31.12.2018 г. разпределението на акционерния капитал на дружеството-майка е както следва:

1. Камалия Трейдинг ЛТД – Дружество учредено и валидно съществуващо съгласно законите на Кипър, с рег. I 122876 – 81%
2. Пауър Лоджистикс ЕАД – Дружество учередено и вписано в Агенция по вписванията, Търговски регистър с ЕИК 175227641 – 19%

Дружеството е с едностепенна система на управление. Съветът на директорите се състои от трима членове в състав: Ива Христова Гарванска - Софиянска, Пламен Пеев Патев и Николай Атанасов Дачев. Дружеството се представлява и управлява от изпълнителния директор Ива Христова Гарванска-Софиянска.
Структурата на Групата включва Грийнхаус Пропъртис АД като дружество – майка и Еврохотелс АД - дъщерно дружество
Грийнхаус Пропъртис АД, придобива 97,8% от капитала на Еврохотелс АД на 19.01.2017г.

Дъщерно дружество

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

Регистрираният капитал на дружеството е 1 863 хил. лева, разпределен в 1 863 003 броя акции на приносител (непривилигировани) с номинална стойност 1 лв.
Към 31.12.2018 г. разпределението на акционерния капитал на Еврохотелс АД е както следва:

1. Гринхаус Пропъртис АД – 97.80%
2. Физически лица – 2.20%

Дружеството е с едностепенна система на управление. Съветът на директорите се състои от три члена в състав: Ива Христова Гарванска - Софиянска, 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).

Предмет на дейност

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 бърз хранене. Отчетната и функционалната валута на дружеството е лев (BGN).

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".
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 и върху натрупаните печалби/загуби 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.:
	Парични средства
	Търговски и други вземания, представляващи финансови активи
	Кредити и заеми
	Вземания по предоставени депозити
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**	**Рекласи-фикация**	**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 формира на базата на очакваните загуби за следващите 12 месеца, а не за целия срок на актива.	Включва финансови активи, чиито кредитен риск се е увеличил значително след първоначалното им признаване, но няма обективно доказателство за кредитна обезценка. 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.	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 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
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 информация 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 трансфериране 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. Новия стандарт не е оказвал 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.

КРМСФО 22 "Сделки и авансови плащания в чуждестранна валута" в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС

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 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 дивиденти 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.

2.3. Принципи на консолидация

Към 31 декември 2018 г. Групата се състои от Дружеството-майка и дъщерните дружества, изброени в бележка Информация за групата.

Дъщерните са всички дружества, върху които Групата притежава контрол. Групата контролира едно дружество, когато Групата е изложена на, или има права върху, променливата възвръщаемост от нейното участие в това дружество и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите пълномощия върху дружеството.

Отчетите на дъщерното дружество подлежат на пълна консолидация от момента, в който контролът бъде придобит ефективно от Дружеството-майка и се изключват от консолидирания отчет, когато дружеството престане да бъде контролирано от Дружеството-майка.

Когато е необходимо, са извършени корекции и рекласификации на финансовите данни от индивидуалните отчети на дъщерните дружества с цел уеднаквяване на счетоводните им политики с политиката на Дружеството-майка.

Всички съществени вътрешно-групови салда и вътрешно-групови сделки и произтичащите печалби и загуби са елиминирани в резултат на консолидационните процедури.

Неконтролиращи участия в дъщерни дружества се оповестяват отделно от собствения капитал на Групата. Участието на неконтролиращи акционери се оценява при първоначалното признаване на бизнес комбинацията по един от следните

два начина: (1) по справедлива стойност или (2) като пропорционалния дял на неконтролиращите участия в справедливата стойност на разграничимите нетни активи на придобиваното дружество. Изборът на метод за първоначално отчитане на неконтролиращите участия се прави отделно при всяка бизнес комбинация.

При последващо оценяване, салдото на неконтролиращите участия се определя като към първоначално признатото салдо се прибави дела на неконтролиращите акционери в промените в собствения капитал на дъщерното дружество. Всеобхватния доход се разпределя към неконтролиращите участия дори, когато това води до отрицателно салдо на неконтролиращите участия.

При придобиването им инвестициите в дъщерни предприятия се отчитат по метода на покупката, който включва идентифициране на придобиващия, определяне цената на придобиване и разпределение на цената на придобиване между придобитите активи и поетите пасиви и условни задължения.

Цената на придобиване се определя като съвкупност от справедливата стойност към датата на размяната, на предоставените активи, възникналите или поети задължения и капиталовите инструменти, емитирани от придобиващия, в замяна на контрола над придобивания, както и разходите пряко свързани със сделката. Превишаването на цената на придобиване над дела на придобиващия в нетната справедлива стойност на разграничимите активи, пасиви и условни задължения на придобивания, се отчита като репутация. В случай, че цената на придобиване е по-ниска от дела на инвеститора в справедливата стойност на нетните активи на придобитото дружество, разликата се признава директно в отчета за всеобхватния доход.

В консолидирания отчет за финансовото състояние, репутацията се отчита по първоначална стойност, намалена с натрупани загуби за обезценка, ако има такива. Репутацията, възникнала при бизнес комбинации се проверява за обезценка веднъж годишно, или по-често, ако събития или промени в обстоятелствата дават индикации, че тя може да е обезценена. За целите на проверка за обезценка, репутациите се разпределя на единиците генериращи парични потоци, които се очаква да се влияят положително от бизнес комбинацията.

2.4. Бизнес комбинации

Съгласно изискванията на МСФО 3 Бизнес комбинации, бизнес комбинацията е обединяване на отделни предприятия или бизнеси в едно отчитащо се дружество. В случай, че дружество придобива контрол над друго дружество, което не представлява отделен бизнес, обединяването на тези дружества не се счита за бизнес комбинация. Бизнес комбинацията се отчита по метода на покупката съгласно изискванията на приложимите стандарти.

Когато в отчетни периоди след придобиването на контрола в дъщерното дружество настъпят промени, в участието на Дружеството-майка в дъщерното дружество, без това да води до загуба на контрол, промените се отчитат като операции със собствения капитал (т.е. операции със собствениците в качеството им на собственици). При такива обстоятелства преносните стойности на контролиращите и неконтролиращите участия се коригират, за да отразят промените в относителните им участия в дъщерното дружество. Всяка разлика между сумата, с която се коригират неконтролиращите участия, както и справедливата стойност на платеното или полученото възнаграждение, се признава директно в собствения капитал и се отнася към собствениците на Дружеството-майка.

Когато Групата изгуби контрол върху свое дъщерно дружество, печалбата или загубата от сделката се определя като разликата между (1) общата сума на справедливата стойност на полученото възнаграждение и справедливата стойност на остатъчния дял в дружеството и (2) отчетната стойност на активите (вкл. репутация), пасивите и неконтролиращото участие на продаденото дружество.

2.5. 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).

2.6. Действащо предприятие

Финансовият отчет е изготвен на базата на предположението, че Групата е действащо предприятие.
През на 2018 Групата е отчела нетна загуба в размер на 149 хил.лв. (за същия период на 2017г: нетна загуба в размер на 1766 хил. лв.), като сумата на пасивите превишава сумата на активите с 1103 хил.лв. и текущите пасиви превишават текущите активи с 1151 хил. лв. (2017г.: превишението е с 108 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, заложени в

бизнес план на Групата за 2018 година, разработен от ръководството, включително увеличение на капитала и преструктуриране на дейността. (виж също бележка 17)

2.7. 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.

2.8. 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 преизчисляват и рекласифицират, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година,така както е оповестено на съответните места във финансовия отчет.

2.9. 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 левова 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.

2.10. 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 бърз 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 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 дивиденти

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 дивиденти 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".

2.11. 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.

2.12. Имоти, машини и оборудване

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

Първоначално придобиване

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

Последващо оценяване

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

Последващи разходи

Извършени последващи разходи, свързани с имоти, машини и оборудване, които имат характер на подмяна на определени компоненти, възлови части и агрегати или на подобрения и реконструкция, се капитализират към балансовата стойност на съответния актив. Същевременно неамортизираната част на заменените компоненти се изписва от балансовата стойност на активите и се признава в текущите разходи за периода на преустройството.

Разходи за лихви

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

Методи на амортизация

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

- 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.

2.13. Нематериални активи

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

2.14. Инвестиционни имоти

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

2.15. 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.

2.16. 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.

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

2.17.1. 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.

2.17.2. 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.

2.17.3. Последващо оценяване на финансовите активи

<u>Финансови активи, дългови инструменти по амортизирана стойност</u>

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.

2.17.4. 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 вероятностно 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.

2.17.5. 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.

2.18. Акционерен капитал и резерви

Дружествата н 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.

2.19. 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	**(2 323)**
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	**(2 387)**

4. ПРИХОДИ	**31.12.2018**	**31.12.2017**
	хил. лв.	*хил. лв.*
Приходи от услуги	6 604	6 264
Печалби /(Загуби) от преоценка на инвестиционни имоти до справедлива стойност	1518	-
Приходи от продажба на стоки	*272*	*206*
Отчетна стойност на продадени стоки	*(127)*	*(114)*
Печалба от продажба на стоки	145	92
Други приходи	95	115
Общо	**8 362**	**6 471**

5. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ	**31.12.2018**	**31.12.2017**
	хил. лв.	*хил. лв.*
Природен газ	52	48
Ел.енергия	41	38
Консумативи по обсл. на сграда	28	23
Инвентар	21	21
Консумативи	18	20
Вода	3	3
Поддръжка на ОВИК	1	1
Други	40	18
Общо	**204**	**172**

6. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ	**31.12.2018**	**31.12.2017**
	хил. лв.	*хил. лв.*
Разходи за наеми	6 029	6 067
Данък сгради и такса смет	308	307
Договор почистване	196	171
Охрана	144	129
Комисионни	93	44
Застраховки	66	62
Разходи за поддръжка на сграда	40	56
Пране на бельо	27	21
Банкови такси	91	105
Туристически данък	20	18
Консултантски, одиторски, юридически	13	9
Други външни услуги	105	96
Общо	**7 132**	**7 085**

7. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛ	31.12.2018	31.12.2017
	хил. лв.	*хил. лв.*
Разходи за възнаграждения	503	373
Разходи за осигурителни вноски	89	70
Общо	**592**	**443**

8. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ/(РАЗХОДИ), НЕТНО	31.12.2018	31.12.2017
Финансови приходи:	*хил. лв.*	*хил. лв.*
Приходи от лихви	210	30
Приходи от дивиденти	2	-
Други финансови приходи	111	170
Общо:	**323**	**200**
Финансови разходи:		
Разходи за лихви	(452)	(452)
Отрицателни разлики от операции с финансови активи	(73)	(62)
Други финансови разходи	(65)	(3)
Общо	(590)	(517)
Нетно финансови приходи / разходи	**(267)**	**(317)**

9. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ	31.12.2018	31.12.2017
	хил. лв.	*хил. лв.*
Салдо на 1 януари	**3 994**	**-**
Рекласификация на активи от новопридобито дъщерно дружество от имоти машини и оборудване	-	717
Корекция на първоначално разпределение на справедливата стойност при придобиване на дъщерно дружество	-	3 277
Оценка до справедлива стойност към 31 декември, отчетена в отчета за печалбите или загубите и другия всеобхватен доход	1518	-
Салдо на 31 декември	**5 512**	**3 994**

Инвестиционните имоти представляват земи и сгради. Оценката на справедливата стойност на инвестиционните имоти е категоризирана в Ниво 2 от йерархията на справедливите стойности, което включва използването на хипотези, различни от обявени (некоригирани) цени на активен пазар за идентични активи, които са наблюдаеми пряко или косвено. Основната техника за оценяване на справедливата стойност е използването на сравнителен метод (метод на пазарните аналози). Сравнителният метод използва продажни цени на квадратен метър на сравними имоти с подобно местоположение, които се коригирани по отношение на комуникация и подобрения, както и по отношение на големина на имота. Ключови предположения, такива към които възстановимата стойност на земите е най-чувствителна, са свързани с пазарните продажни цени за кв.м.
За инвестиционните имоти е учредена договорна ипотека в полза на банка по договор за предоставен банков кредит на трето лице.

10 . ИМОТИ, МАШИНИ И ОБОРУДВАНЕ

	Сгради и сгради	Машини, съоръжения и оборудване	Други	Общо
	(х.лв)	(х.лв)	(х.лв)	(х.лв)
Отчетна стойност				
Салдо на 31 декември 2017 г.	**1 418**	**384**	**701**	**2 503**
Рекласификация на активи към инвестиционни имоти	(1 418)	-	-	(1 418)
Салдо на 31 декември 2017г. (коригирано)	**-**	**384**	**701**	**1 085**
Отписани	-	(35)	-	**(35)**
Придобити	-	18	16	**34**
Салдо на 31 декември 2018 г.	-	**367**	**717**	**1 084**
Натрупана амортизация				
Салдо на 31 декември 2017г.	**(701)**	**(276)**	**(563)**	**(1 540)**
Корекция на при първоначално придобиване	701	-	-	**701**
Салдо на 31 декември 2017г. (коригирано)	**-**	**(276)**	**(563)**	**839**
Начислена за годината		(27)	(15)	**(42)**
Отписана	-	35	-	**35**
Салдо на 31 декември 2018 г.	**-**	**(268)**	**(578)**	**(846)**
Балансова стойност към 31 декември 2018г.	**-**	**99**	**139**	**238**

11. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

	Нематериални активи	Общо
	(х.лв)	(х.лв)
Отчетна стойност		
Салдо на 31 декември 2017г.	**1 036**	**1 036**
Отписани	(7)	(7)
Придобити	70	70
Салдо на 31 декември 2018 г.	**1 099**	**1 099**
Натрупана амортизация		
Натрупана амортизация		
Салдо на 31 декември 2017г.	**(432)**	**(432)**
Начислена за годината	(160)	(160)
Отписана	4	4
Салдо на 31 декември 2018 г.	**(588)**	**(588)**
Балансова стойност към 31 декември 2018г.	**511**	**511**

12. РЕПУТАЦИЯ

	31.12.2018	31.12.2017
	хил. лв.	*хил. лв.*
Салдо на 1 януари	**94**	**-**
Репутация от новопридобито дъщерно дружество	-	3 319
Корекция в стойността на репутацията в резултат от корекция в справедливите стойности на придобитите нетнти активи	-	(3 225)
Репутация от новопридобито дъщерно дружество, коригирана	*94*	*94*
Начислена амортизация на репутация – 15%	-	(472)
Корекция на начислената амортизация	-	472
Салдо на 31 декември	**94**	**94**

Ръководството на Групата е направило необходимите процедури за извършване на задължителния тест за обезценка на признатата в консолидирания годишен отчет за финансовото състояние репутация от придобиването на дъщерно дружество. За целта е прието, че всяко отделно дружество се явява в качеството на "обект, генериращ парични потоци". Направен е подробен преглед дали са настъпили събития и факти, явяващи се индикатори за промени в направените предположения и преценки към 31.12.2018 г. В резултат на направените анализи ръководството на Групата счита, че няма данни за обезценка на репутацията.

13. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ

Към 31.12.2018 г. материалните запаси включват стоки 16 хил.лв. (2017 г. – 14 хил.лв.).

14. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	31.12.2018	31.12.2017
	хил. лв.	*хил. лв.*
Текущи търговски и други вземания		
Вземания от клиенти, несвързани лица, брутна сума преди обезценка	626	966
Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка на търговски вземания	*(115)*	*(-)*
Вземания от клиенти	**511**	**966**
Вземания от клиенти, свързани лица	9	40
Лихви по облигации, брутна сума преди обезценка	204	-
Очаквани кредитни загуби от обезценка	*(32)*	-
Лихви по облигации	**172**	**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	24	12
Предостанвени аванси	10	16
Лихви по предоставени заеми	1	-
ДДС за възстановяване	62	53
Общо текущи търговски и други вземания	**933**	**1 175**

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

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.

15. КРАТКОСРОЧНИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ

Другите краткосрочни финансови активи през представените отчетни периоди включват 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
	хил. лв.	*хил. лв.*
Борсови капиталови инструмнти	1 412	1 521
Борсови дългови инструменти	160	201
Общо:	**1 572**	**1 722**
Борсовите капиталови индструменти включват:		
Синтетика АД	374	566
Булленд инвестъмънт АДСИЦ	684	622
Делта Кредит АДСИЦ	100	100
Еврохолд България АД	254	233
Общо:	**1 412**	**1 521**
Дълговите капиталови индструменти включват:		
Интеркапитал Пропъртис Диверопмънт 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".

16. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ЕКВИВАЛЕНТИ

	31.12.2018	31.12.2017
	хил. лв.	*хил. лв.*
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**
Очаквани кредитни загуби	*(5)*	-
Парични средства и еквиваленти	**317**	**271**

17. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

	31.12.2018	31.12.2017
	хил. лв.	*хил. лв.*
Основен акционерен капитал	2 850	850
Невнесен капитал	(1 420)	(15)
Резерви	3	3
Непокрити загуби от минали години	(2 387)	(557)
Текущ финансов резултат печалба/(загуба)	(149)	(1 766)
Общо:	**(1103)**	**(1 485)**

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. Преструктуриране 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, посредсвом парична вноска от акционерите на дружеството в размер на 2 000 000(два милиона) лева;
2. Преструктуриране на основнота 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 увеличение 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.

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

18. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ОБЛИГАЦИОННИ ЗАЕМИ	**31.12.2018**	**31.12.2017**
	хил. лв.	***хил. лв.***
Нетекущи		
Облигация - главница	6 300	6 300
	6 300	**6 300**
Текущи		
Облигация - лихва	37	37
	37	**37**

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. Изследаната 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 16.05.2017т.

Облигационния заем е обезпечен със застрахователен договор „Облигационен заем", който е сключен между емитента, като застраховащ и „Застрахователното дружество „Евроинс" АД, като застрахователя, 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 900лева за срок от 5 години.

19. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31.12.2018	31.12.2017
	хил. лв.	*хил. лв.*
Текущи задължения		
Задължения към доставчици и клиенти	2 130	1 637
Задължения по търговски заеми	1 648	1 394
Задължения към персонал	32	39
Задължения към осигурители	21	17
Задължения за данъци	11	10
Задължения за застраховки	48	58
Получени гаранции	17	9
Задължения по финансов лизинг, текуща част	3	3
Други задължения	42	86
Общо текущи задължения	**3 952**	**3 253**

Получените заеми са с лихвен процент 6%.

20. ОПОВЕСТЯВАНЕ НА СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Крайна компания- майка
Крайната компания-майка на Дружеството е Хай Рейт ЕООД

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	-	-
Общо 31.12.2017	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	2017	-	101
Камалия трейдинг лимитид	2017	38	-
Камалия трейдинг лимитид	2018	38	10
Общо 31.12.2017	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	2017	4 540	100	3 280
Синтетика АД	2018	-	102	
Камалия трейдинг лимитид	2017	330	-	-
Камалия трейдинг лимитид	2018	10	-	-
Общо 31.12.2017	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 вземания от свързани лица към 31 Декември 2018 г.

21. 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 дивиденти на акционерите, да изкупи 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 повторяема 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 съставителя, организира осъществяването на целия оценъчен процес, вкл. координира и наблюдава работата на назначаваните външни оценители.
Грийнхаус Пропъртис АД използва експертизата 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 съставителя прави общ анализ на предварително събрана информация за движението в стойностите на активите и пасивите, които подлежат на оценки или оповестяване по справедлива стойност, за типа налични данни и възможните фактори за наблюдаваните промени. При необходимост се консултира с външни оценители.
Резултатите от оценъчния процес на измерване на справедливата стойност се представят на съвета на директорите и на независимите одитори на 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.

22. УСЛОВНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ И АНГАЖИМЕНТИ

Облигационния заем издан от групата 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.
Дружеството е предоставило в полза на банки по получени заеми от трети лица, следните обезпечения:

- учредена договорна ипотека върху инвестиционни имоти – земя и сграда в полза на банка по договор за предоставен банков кредит на трето лице.
- залог на вземания от клиенти пред банка като банкова гаранция;

23. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА ОТЧЕТА

След датата на баланса не са настъпили събития, които да изискват оповестяване в настоящия консолидиран финансов отчет

Изп.Директор: .....
Ива Гарванска-Софиянска

Съставител: .....
Снежана Гелева

Приложение 3

Проект!

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

Данни за отчетния период	
Начална дата:	1.1.2018
Крайна дата:	31.12.2018
Дата на съставяне:	22.4.2019

Данни за лицето	
Наименование на лицето:	ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД
Тип лице:	Емитент на облигации
ЕИК:	200923185
Представляващ/и:	Ива Христова Гарванска - Софиянска
Начин на представляване:	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 ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД
ЕИК по БУЛСТАТ: 200923185
към 31.12.2018 г.

(в хил.лева)

АКТИВИ	Код на реда	Текущ период	Предходен период
а	б	1	2
А. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ			
I. Имоти, машини, съоръжения и оборудване			
1. Земи (терени)	1-0011		
2. Сгради и конструкции	1-0012		
3. Машини и оборудване	1-0013	99	91
4. Съоръжения	1-0014		
5. Транспортни средства	1-0015		
6. Стопански инвентар	1-0017-1	74	33
7. Разходи за придобиване и ликвидация на дълготрайни материални активи	1-0018	5	1
8. Други	1-0017	60	61
Общо за група I:	***1-0010***	***238***	***186***
II. Инвестиционни имоти	***1-0041***	**5 512**	**3 698**
III. Биологични активи	***1-0016***		
IV. Нематериални активи			
1. Права върху собственост	1-0021		
2. Програмни продукти	1-0022	1	
3. Продукти от развойна дейност	1-0023		
4. Други	1-0024	510	604
Общо за група IV:	***1-0020***	***511***	***604***
V. Търговска репутация			
1. Положителна репутация	1-0051	94	94
2. Отрицателна репутация	1-0052		
Общо за група V:	***1-0050***	***94***	***94***
VI. Финансови активи			
1. Инвестиции в:	1-0031	0	0
дъщерни предприятия	1-0032		
смесени предприятия	1-0033		
асоциирани предприятия	1-0034		
други предприятия	1-0035		
2. Държани до настъпване на падеж	1-0042	0	0
държавни ценни книжа	1-0042-1		
облигации, в т.ч.:	1-0042-2		
общински облигации	1-0042-3		
други инвестиции, държани до настъпване на падеж	1-0042-4		
3. Други	1-0042-5		
Общо за група VI:	***1-0040***	***0***	***0***
VII. Търговски и други вземания			
1. Вземания от свързани предприятия	1-0044		
2. Вземания по търговски заеми	1-0045		
3. Вземания по финансов лизинг	1-0046-1		
4. Други	1-0046		
Общо за група VII:	***1-0040-1***	***0***	***0***
VIII. Разходи за бъдещи периоди	***1-0060***		
IX. Активи по отсрочени данъци	***1-0060-1***		
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А" (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX):	**1-0100**	**6 355**	**4 582**
Б. ТЕКУЩИ АКТИВИ			

СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ	Код на реда	Текущ период	Предходен период
а	б	1	2
А. СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
I. Основен капитал			
Записан и внесен капитал т.ч.:	1-0411	2 850	850
обикновени акции	1-0411-1		
привилегировани акции	1-0411-2		
Изкупени собствени обикновени акции	1-0417		
Изкупени собствени привилегировани акции	1-0417-1		
Невнесен капитал	1-0416	-1 420	-15
Общо за група I:	***1-0410***	***1 430***	***835***
II. Резерви			
1. Премийни резерви при емитиране на ценни книжа	1-0421		
2. Резерв от последващи оценки на активите и пасивите	1-0422		
3. Целеви резерви, в т.ч.:	1-0423	3	3
общи резерви	1-0424		
специализирани резерви	1-0425		
други резерви	1-0426	3	3
Общо за група II:	***1-0420***	***3***	***3***
III. Финансов резултат			
1. Натрупана печалба (загуба) в т.ч.:	1-0451	-2 387	-557
неразпределена печалба	1-0452		61
непокрита загуба	1-0453	-2 387	-618
еднократен ефект от промени в счетоводната политика	1-0451-1		
2. Текуща печалба	1-0454		
3. Текуща загуба	1-0455	-149	-1 824
Общо за група III:	***1-0450***	***-2 536***	***-2 381***
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А" (I+II+III):	**1-0400**	**-1 103**	**-1 543**
Б. МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ	**1-0400-1**	**-9**	**-5**
В. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ			
I. Търговски и други задължения			
1. Задължения към свързани предприятия	1-0511		
2.Задължения по получени заеми от банки и небанкови финансови институц	1-0512		
3. Задължения по ЗУНК	1-0512-1		
4. Задължения по получени търговски заеми	1-0514		
5. Задължения по облигационни заеми	1-0515	6 300	6 300
6. Други	1-0517	16	20
Общо за група I:	***1-0510***	6 316	6 320
II. Други нетекущи пасиви	***1-0510-1***		
III. Приходи за бъдещи периоди	***1-0520***		
IV. Пасиви по отсрочени данъци	***1-0516***		
V.Финансирания	***1-0520-1***		
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "В" (I+II+III+IV+V):	**1-0500**	**6 316**	**6 320**
Г. ТЕКУЩИ ПАСИВИ			

а	б	1	2
I. Материални запаси			
1. Материали	1-0071		
2. Продукция	1-0072		
3. Стоки	1-0073	16	14
4. Незавършено производство	1-0076		
5. Биологични активи	1-0074		
6. Други	1-0077		
Общо за група I:	***1-0070***	***16***	***14***
II. Търговски и други вземания			
1. Вземания от свързани предприятия	1-0081	9	40
2. Вземания от клиенти и доставчици	1-0082	513	960
3. Предоставени аванси	1-0086-1	10	16
4. Вземания по предоставени търговски заеми	1-0083		
5. Съдебни и присъдени вземания	1-0084		
6. Данъци за възстановяване	1-0085	62	53
7. Вземания от персонала	1-0086-2		
8. Други	1-0086	287	42
Общо за група II:	***1-0080***	***881***	***1 111***
III.Финансови активи			
1. Финансови активи, държани за търгуване в т. ч.	1-0093	1 572	1 722
дългови ценни книжа	1-0093-1	1 572	1 722
деривативи	1-0093-2		
други	1-0093-3		
2. Финансови активи, обявени за продажба	1-0093-4		
3. Други	1-0095		
Общо за група III:	***1-0090***	***1 572***	***1 722***
IV. Парични средства и парични еквиваленти			
1. Парични средства в брой	1-0151	91	102
2. Парични средства в безсрочни депозити	1-0153	226	164
3. Блокирани парични средства	1-0155		
4. Парични еквиваленти	1-0157		5
Общо за група IV:	***1-0150***	***317***	***271***
V. Разходи за бъдещи периоди	***1-0160***	***52***	***64***
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Б"(I+II+III+IV+V)	**1-0200**	**2 838**	**3 182**
ОБЩО АКТИВИ (А + Б):	**1-0300**	**9 193**	**7 764**

а	б	1	2
I. Търговски и други задължения			
1. Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции	1-0612	19	20
2. Текуща част от нетекущите задължения	1-0510-2		3
3. Текущи задължения, в т.ч.:	1-0630	2 194	1 804
задължения към свързани предприятия	1-0611	0	101
задължения по получени търговски заеми	1-0614		
задължения към доставчици и клиенти	1-0613	1 981	1 496
получени аванси	1-0613-1	149	141
задължения към персонала	1-0615	32	39
задължения към осигурителни предприятия	1-0616	21	17
данъчни задължения	1-0617	11	10
4. Други	1-0618	1 776	1 463
5. Провизии	1-0619		
Общо за група I:	***1-0610***	***3 989***	***3 290***
II. Други текущи пасиви	***1-0610-1***		
III. Приходи за бъдещи периоди	***1-0700***		
IV. Финансирания	***1-0700-1***		
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV):	**1-0750**	**3 989**	**3 290**
СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ (А+Б+В+Г):	**1-0800**	**9 193**	**8 062**

Дата на съставяне: 22.4.2019 г.

Съставител: Снежана Петрова Гелева

Представляващ/и: .....

"ГРИЙНХАУС ПРОДЪКШЪНС" АД * София *

ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ
(на консолидирана основа)

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

(в хил.лева)

РАЗХОДИ	Код на реда	Текущ период	Предходен период	ПРИХОДИ	Код на реда	Текущ период	Предходен период
а	б	1	2	а	б	1	2
А. Разходи за дейността				**А. Приходи от дейността**			
I. Разходи по икономически елементи				***I. Нетни приходи от продажби на:***			
1. Разходи за материали	2-1120	204	172	1. Продукция	2-1551		
2. Разходи за външни услуги	2-1130	7 132	7 085	2. Стоки	2-1552	272	206
3. Разходи за амортизации	2-1160	202	232	3. Услуги	2-1560	6 604	6 264
4. Разходи за възнаграждения	2-1140	503	373	4. Други	2-1556	1 613	115
5. Разходи за осигуровки	2-1150	89	70	***Общо за група I:***	***2-1610***	***8 489***	***6 585***
6. Балансова стойност на продадени активи (без продукция)	2-1010	127	114				
7. Изменение на запасите от продукция и незавършено производство	2-1030			***II. Приходи от финансирания***	***2-1620***		
8. Други, в т.ч.:	2-1170	118	50	в т.ч. от правителството	2-1621		
обезценка на активи	2-1171						
провизии	2-1172			***III. Финансови приходи***			
Общо за група I:	***2-1100***	***8 375***	***8 096***	1. Приходи от лихви	2-1710	210	30
				2. Приходи от дивиденти	2-1721	2	
II. Финансови разходи				3. Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти	2-1730		
1. Разходи за лихви	2-1210	513	452	4. Положителни разлики от промяна на валутни курсове	2-1740		
2. Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти	2-1220	73	62	5. Други	2-1745	111	170
3. Отрицателни разлики от промяна на валутни курсове	2-1230	1	1	***Общо за група III:***	***2-1700***	***323***	***200***
4. Други	2-1240	3	2				
Общо за група II:	***2-1200***	***590***	***517***				
Б. Общо разходи за дейността (I + II)	**2-1300**	**8 965**	**8 613**	**Б. Общо приходи от дейността (I + II + III):**	***2-1600***	**8 812**	**6 785**
В. Печалба от дейността	**2-1310**	**0**	**0**	**В. Загуба от дейността**	***2-1810***	***153***	***1 828***
III. Дял от печалбата на асоциирани и съвместни предприятия	***2-1250-1***			***IV. Дял от загубата на асоциирани и съвместни предприятия***	2-1810-1		
IV. Извънредни разходи	***2-1250***			***V. Извънредни приходи***	2-1750		
Г. Общо разходи (Б+ III +IV)	***2-1350***	***8 965***	***8 613***	**Г. Общо приходи (Б + IV + V)**	***2-1800***	**8 812**	**6 785**
Д. Печалба преди облагане с данъци	**2-1400**	**0**	**0**	**Д. Загуба преди облагане с данъци**	***2-1850***	**153**	**1 828**
V. Разходи за данъци	***2-1450***	***0***	***0***				
1.Разходи за текущи корпоративни данъци върху печалбата	2-1451						
2. Разход /(икономия) 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**	**153**	**1 828**
в т.ч. за малцинствено участие	**2-0454-1**			**в т.ч. за малцинствено участие**	**2-0455-1**	**4**	**4**
Ж. Нетна печалба за периода	**2-0454-2**	**0**	**0**	**Ж. Нетна загуба за периода**	**2-0455-2**	**149**	**1 824**
Всичко (Г+ V + Е):	**2-1500**	**8 965**	**8 613**	**Всичко (Г + Е):**	**2-1900**	**8 965**	**8 613**

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

Дата на съставяне: 22.4.2019 г.

Съставител: Снежана Петрова Гелева

Представляващ/и: .....

"ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС" АД * СОФИЯ *

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
А. Парични потоци от оперативна дейност			
1. Постъпления от клиенти	3-2201	9 121	8 797
2. Плащания на доставчици	3-2201-1	-9 162	-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	-1	-1
10. Други постъпления /плащания от оперативна дейност	3-2208	-111	-91
Нетен паричен поток от оперативна дейност (А):	**3-2200**	**-530**	**-1 898**
Б. Парични потоци от инвестиционна дейност			
1. Покупка на дълготрайни активи	3-2301	-26	-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 дивиденти 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**	**-26**	**-3 325**
В. 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 дивиденти	3-2404-1		0
8. Други постъпления/ плащания от финансова дейност	3-2407	182	2
Нетен паричен поток от финансова дейност (В):	**3-2400**	**602**	**5 192**
Г. Изменения на паричните средства през периода (А+Б+В):	**3-2500**	**46**	**-31**
Д. Парични средства в началото на периода	***3-2600***	***271***	***302***
Е. Парични средства в края на периода, в т.ч.:	***3-2700***	***317***	***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 на паричните средства в началото на съответната година.

Дата на съставяне: 22.4.2019 г.

Съставител: Снежана Петрова Гелева

Представляваш/и: .....

ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД * София *

ОТЧЕТ ЗА ИЗМЕНЕНИЯТА В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

(на консолидирана основа)

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

(в хил.лева)

ПОКАЗАТЕЛИ	Код на реда	Основен капитал	Резерви					Натрупани печалби/загуби		Резерв от преводи	Общо собствен капитал	Малцинствено участие
			премии от емисия (премиен резерв)	резерв от последващи оценки	целеви резерви			печалба	загуба			
					общи	специални зирани	други					
а		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Код на реда - б		1-0410	1-0410	1-0422	1-0424	1-0425	1-0426	1-0452	1-0453	4-0426-1	1-0400	1-0400-1
Салдо в началото на отчетния период	**4-01**	**835**	**0**	**0**	**0**	**0**	**3**	**61**	**-2 442**		**-1 543**	**-5**
Промени в началните салда поради:	4-15	0	0	0	0	0	0	-61	55	0	-6	0
Ефект от промени в счетоводната политика	4-15-1							-61	55		-6	
Фундаментални грешки	4-15-2										0	
Коригирано салдо в началото на отчетния период	**4-01-1**	**835**	**0**	**0**	0	0	3	0	**-2 387**	0	-1 549	-5
Нетна печалба/загуба за периода	**4-05**							0	**-149**		**-149**	**-4**
1. Разпределение на печалбата за:	4-06	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**	0
дивиденти	4-07										**0**	
други	4-07-1										**0**	
2. Покриване на загуби	4-08										**0**	
3. Последващи оценки на дълготрайни материални и нематериални активи, в т.ч.	4-09	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**	0
увеличения	4-10										**0**	
намаления	4-11										**0**	
4. Последващи оценки на финансови активи и инструменти, в т.ч.	4-12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**	0
увеличения	4-13										**0**	
намаления	4-14										**0**	
5. Ефект от отсрочени данъци	4-16-1										**0**	
6. Други изменения	4-16	595									**595**	
Салдо към края на отчетния период	**4-17**	**1 430**	**0**	**0**	**0**	**0**	**3**	**0**	**-2 536**	**0**	**-1 103**	**-9**
7. Промени от преводи на годишни финансови отчети на предприятия в чужбина	4-18										**0**	
8. Промени от преизчисляване на финансови отчети при свръхинфлация	4-19										**0**	
Собствен капитал към края на отчетния период	**4-20**	**1 430**	0	0	**0**	**0**	3	**0**	**-2 536**	**0**	**-1 103**	-9

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

Дата на съставяне: 22.4.2019 г.

Съставител: Снежана Петрова Гелева

Представляващ/и:

.....
.....
.....
.....

"ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС" АД * СОФИЯ *

СПРАВКА ЗА НЕТЕКУЩИТЕ АКТИВИ

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

(в хил.лева)

ПОКАЗАТЕЛИ	Код на реда	Отчетна стойност на нетекущите активи				Преоценка		Преоценена стойност (4+5-6)	Амортизация				Преоценка		Преоценена амортизация в края на периода (11+12-13)	Балансова стойност за текущия период (7-14)
		в начало-то на периода	на постъпи-лите през периода	на излезли-те през периода	в края на периода (1+2-3)	увеличе-ние	намале-ние		в нача-лото на периода	начисле-на през периода	отписана през периода	в края на периода (8+9-10)	увеличе-ние	намале-ние		
а	б	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
I. Имоти, машини, съоръжения и оборудване																
1. Земи (терени)	5-1001				0			0				0			0	0
2. Сгради и конструкции	5-1002				0			0				0			0	0
3. Машини и оборудване	5-1003	321	18		339			339	228	12	35	205			205	134
4. Съоръжения	5-1004				0			0				0			0	0
5. Транспортни средства	5-1005				0			0				0			0	0
6. Стопански инвентар	5-1007-1	119	2		121			121	29	19		48			48	73
7. Р-ди за придобиване и ликвидация на активи по стопански начин	5-1007-2	1	4		5			5				0			0	5
8. Други	5-1007	644	10	35	619			619	582	12		594			594	25
Обща сума I:	*5-1015*	*1085*	*34*	*35*	1084	*0*	*0*	1084	*839*	*43*	*35*	847	*0*	*0*	847	237
II. Инвестиционни имоти	*5-1037*	3 994	1 518		5512			5512				0			0	5512
III. Биологични активи	*5-1006*				0			0				0			0	0
IV. Нематериални активи					0			0				0			0	0
1. Права върху собственост	5-1017				0			0				0			0	0
2. Програмни продукти	5-1018	7	2		9			9	7	1		8			8	1
3. Продукти от развойна дейност	5-1019				0			0				0			0	0
4. Други	5-1020	1 029	68	7	1090			1090	425	158	4	579			579	511
Обща сума IV:	*5-1030*	*1036*	*70*	*7*	1099	*0*	*0*	1099	*432*	*159*	*4*	587	*0*	*0*	587	512
V. Финансови активи (без дългосрочни вземания)																
1. *Инвестиции в:*	5-1032	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
дъщерни предприятия	5-1033				0			0				0			0	0
смесени предприятия	5-1034				0			0				0			0	0
асоциирани предприятия	5-1035				0			0				0			0	0
други предприятия	5-1036				0			0				0			0	0
2. *Държани до настъпване на падеж:*	5-1038	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
държавни ценни книжа	5-1038-1				0			0				0			0	0
облигации, в т.ч.:	5-1038-2				0			0				0			0	0
общински облигации	5-1038-3				0			0				0			0	0
Други инвестиции, държани до настъпване на падеж	5-1038-4				0			0				0			0	0
3. Други	5-1038-5				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 репутация	*5-1050*	94			94			94				0			0	94
Общ сбор (I+ II+ III+ IV+V+VI)	**5-1060**	**6209**	**1622**	**42**	**7789**	**0**	**0**	**7789**	**1271**	**202**	**39**	**1434**	**0**	**0**	**1434**	**6355**

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

Дата на съставяне: 22.4.2019 г.

Съставител: Снежана Петрова Гелева

Представляващ/и:
.....
.....
.....
.....

"ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС" АД * СОФИЯ *

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	9	0	9
- предоставени заеми	6-2032			0
- от продажби	6-2033	9		9
- други	6-2034			0
2. Вземания от клиенти и доставчици	6-2035	513		513
3. Вземания от предоставени аванси	6-2036	10		10
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	287	0	287
- по липси и начети	6-2048			0
- от осигурителните организации	6-2049			0
- по рекламации	6-2050			0
- други	6-2051	287		287
Всичко за IV:	***6-2060***	***881***	***0***	***881***
ОБЩО ВЗЕМАНИЯ (I+II+III+IV):	**6-2070**	**881**	**0**	**881**

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	16		16	
- по финансов лизинг	6-2124			0	
Всичко за I:	***6-2130***	***6316***	***0***	***6316***	***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	
- дивиденти	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	0	0	0	0
- по ЗУНК	6-2161-2			0	
- по облигационни заеми	6-2161-3			0	
- по получени дългосрочни заеми от банки и небанкови финансови институции	6-2161-4			0	
- други	6-2161-5			0	
4. Текущи задължения:	6-2148	2213	0	2213	0
Задължения по търговски заеми	6-2147	19		19	
Задължения към доставчици и клиенти	6-2149	1 981		1981	
Задължения по получени аванси	6-2150	149		149	
Задължения към персонала	6-2151	32		32	
Данъчни задължения, в т.ч.:	6-2152	11	0	11	0
- корпоративен данък върху печалбата	6-2154			0	
- данък върху добавената стойност	6-2155	11		11	
- други данъци	6-2156			0	
Задължения към осигурителни предприятия	6-2157	21		21	
5. Други краткосрочни задължения	6-2161	1 776		1776	
Всичко за III:	***6-2170***	***3989***	***0***	***3989***	***0***
ОБЩО ЗАДЪЛЖЕНИЯ (I+II+III):	**6-2180**	**10305**	**0**	**10305**	**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: 22.4.2019 г.

Съставител: Снежана Петрова Гелева

Представляващ/и: .....

ПРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД * София *

СПРАВКА ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА

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

(в хил.лева)

ПОКАЗАТЕЛИ	Код на реда	Вид и брой на ценните книжа			Стойност на ценните книжа			
		обикновени	привиле-гировани	конверти-руеми	отчетна стойност	преоценка		преоценена стойност (4+5-6)
						увеличение	намаление	
а	б	1	2	3	4	5	6	7
I. Нетекущи финансови активи в ценни книжа								
1. Акции	7-3031							**0**
2. Облигации, в т.ч.:	7-3035	6 300			6 300			**6 300**
общински облигации	7-3035-1							**0**
3. Държавни ценни книжа	7-3036							**0**
4. Други	7-3039							**0**
Обща сума I:	***7-3040***	***6 300***	***0***	***0***	***6 300***	***0***	***0***	***6 300***
II. Текущи финансови активи в ценни книжа								
1. Акции	7-3001	792 607			1 372			**1 372**
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***	***792 607***	***0***	***0***	***1 372***	***0***	***0***	***1 372***

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

Дата на съставяне: 22.4.2019 г.

Съставител: Снежана Петрова Гелева

Представляващ/и: .....

"ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС" АД * София *

2018

ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ НА КОНСОЛИДИРАНА ОСНОВА

Настоящата декларация за корпоративно управление на консолидирана база се основава на определените от българското законодателство принципи и норми за добро корпоративно управление посредством разпоредбите на Националния кодекс за корпоративно управление, Търговския закон, Закона за публично предлагане на ценни книжа, Закона за счетоводството, Закона за независим финансов одит и други законови и подзаконови актове и международно признати стандарти.

Стратегическите цели на корпоративното управление са:

- равноправно третиране на всички акционери, гарантиране и защита на техните права;
- подобряване нивото на информационна обезпеченост на акционерите и прозрачност;
- постигане на прозрачност и публичност на процесите по предоставяне на информация от страна на Групата;
- осигуряване на механизъм за добро управление на дружествата от Групата от страна на управителните органи и
- възможност за ефективен надзор върху управлението от страна на акционерите и регулаторните органи.

Като резултат от прилагане принципите на корпоративното управление е балансираното взаимодействие между акционерите, ръководството и заинтересованите лица.

Декларацията за корпоративно управление съдържа в себе си:

1. описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на "Грийнхаус Пропъртис" АД във връзка с процеса на финансово отчитане;
2. информация по член 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане;

Декларацията за корпоративно управление на консолидирана основа на "Грийнхаус Пропъртис" АД е подчинена на принципа „спазвай или обяснявай".

"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

.

Покупко-продажба на недвижими имоти, развитие, благоустрояване и строителна дейност, наемна дейност, консултантски и управленски услуги, покупка на стоки и други вещи с цел продажба в първоначален или преработен вид, търговско представителство и посредничество и всякаква друга стопанска дейност, незабранена изрично от закона.

Седалището и адресът на управление на Дружеството е Република България, гр. София, район Искър, бул. "Христофор Колумб" 43. Това е и официалният бизнес адрес за кореспонденция на дружеството.

Бизнес адрес	**гр. София, п.к. 1407, бул. "Христофор Колумб" 43**
Телефон	+ 3952 4895 523
Факс	
Електронен адрес	office@ghproperties.bg
Електронна страница	

Акционерния капитал на емитента е 2 850 хил. лева, разпределен в 2 850 хил. броя налични поименни акции с право на глас и номинална стойност 1 лев всяка. Всички акции на дружеството са от един и същи клас. Броят на оторизираните акции е 2 850 хил.

Емисията ценни книжа на Дружеството не е регистрирана на БФБ – София АД.

Дружеството е вписано в публичния регистър на Комисията за Финансов Надзор.

Ограничение за прехвърляне на акции в Устава на Дружеството не е предвидено, което условие е синхронизирано с действащото законодателство към публичните дружества.

Собствеността върху наличните поименни ценни книжа се удостоверява посредством направените вписвания във водената книга на акционерите.

I. Глава първа ОДИТ И ВЪТРЕШЕН КОНТРОЛ

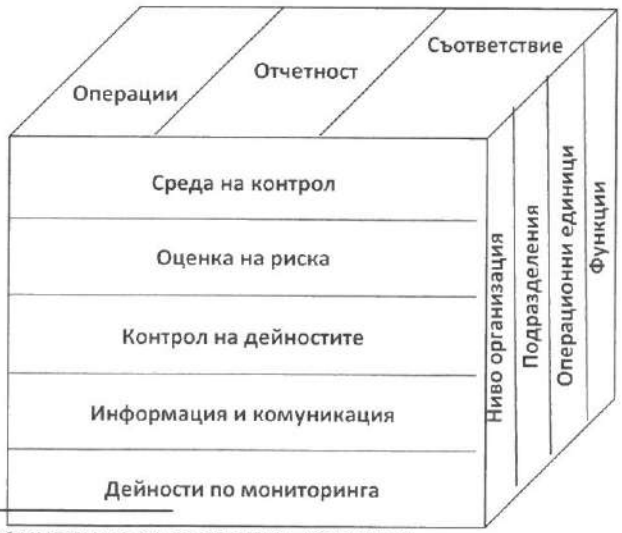
"Грийнхаус Пропъртис" АД има разработена и функционираща система за вътрешен контрол и управление на риска, която гарантира правилното идентифициране на рисковете, свързани с дейността на дружествата от Групата и подпомага ефективното им управление, обезпечава адекватното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация.

Вътрешният контрол и управлението на риска са динамични и итеративни процеси, осъществявани от управителните и надзорните органи, създадени да осигурят разумна степен на сигурност по отношение на постигане на целите на Групата в посока постигане на ефективност и ефикасност на операциите; надеждност на финансовите отчети; спазване и прилагане на съществуващите законови и регулаторни рамки.

Основните компоненти на системата за вътрешен контрол са:

- среда на контрол
- оценка на риска
- контрол на дейностите
- информация и комуникация
- дейности по мониторинга

Тези компоненти са релевантни към цялостната организация и към отделните ѝ нива и подразделения, или отделните операционни единици, функции или други нейни структурни елементи, като тази връзката е представена чрез „Куб на COSO"[1]



[1] COSO – БАЗОВА КОНЦЕПЦИЯ ЗА ВЪТРЕШЕН КОНТРОЛ

Основните характеристики на системата за вътрешен контрол са обобщени в следната схема[2]:

Една от основните цели на въведената системата за вътрешен контрол и управление на риска е да подпомага мениджмънта и други заинтересовани страни при оценка надеждността на финансовите отчети на Групата.

Годишният консолидиран финансов отчет "Грийнхаус Пропъртис" АД подлежи на независим финансов одит, като по този начин се постига обективно външно мнение за начина, по който последният е изготвен и представен. Дружеството изготвя и поддържа счетоводната си отчетност в съответствие с Международните счетоводни стандарти.

Годишният консолидиран финансов отчет на "Грийнхаус Пропъртис" АД за отчетната 2018г. е заверен от регистриран одитор Магдалена Цветкова, избран на Общото събрание на акционерите на 28.06.2018г. по писмено предложение на Съвета на директорите.

Съветът на директорите на "Грийнхаус Пропъртис" АД е създал всички необходими условия за ефективно изпълнение на задълженията на регистрирания одитор/одиторско предприятие в процеса на извършване на всички необходими процедури, определени от Закона за независимия финансов одит и Международните стандарти за одит, въз основа на които могат да изразят независимо одиторско мнение относно достоверното представяне във всички аспекти на същественост във финансовите отчети на дружеството.

[2] Модел „Вътрешен контрол – интегрирана рамка", COSO

С оглед обезпечаване ефективността на работата на регистрирания одитор на "Грийнхаус Пропъртис" АД, Съветът на директорите разработи и прие Мерки за осигуряване ефективното изпълнение на задълженията на одиторите на дружеството въз основа на изискванията на Закона за независимия финансов одит.

Независимият финансовият одит обхваща процедури за постигане на разумна степен на сигурност:

- за спазване принципите на счетоводството съгласно приложимата счетоводна база;
- доколко счетоводната политика на одитираното предприятие е целесъобразна за неговата дейност и е съвместима с приложимата счетоводна база и счетоводните политики, използвани в съответния отрасъл;
- за последователността на прилагането на оповестената счетоводна политика съгласно приложимата счетоводна база;
- за ефективността на системата на вътрешния контрол, ограничена до постигане целите на одита;
- за процеса на счетоводното приключване и изготвянето на финансовия отчет;
- за достоверността и необходимата за потребителите обхватност на представената и оповестена във финансовия отчет информация съгласно приложимата счетоводна база.
- за съответствието между информацията във финансовия отчет и тази в доклада за дейността на ръководството на одитираното предприятие, както и всяка друга информация, която органите на управление на предприятието предоставят заедно с одитирания финансов отчет.

Без да се засягат изискванията за докладване по Закона за независимия финансов одит и Регламент (ЕС) № 537/2014, обхватът на финансовия одит не включва изразяване на сигурност относно бъдещата жизнеспособност на одитираното предприятие, нито за ефективността или ефикасността, с които ръководството на одитираното предприятие е управлявало или ще управлява дейността на предприятието.

При предложенията за избор на външен одитор на дружеството е прилаган ротационен принцип съгласно препоръките на Националния кодекс за корпоративно управление.

"Грийнхаус Пропъртис" АД Във връзка с емитиран облигационен заем допуснат за търговия до регулиран пазар на 15.06. 2017 г. за дружеството е възникнало задължение за избор на одитен комитет.

Съгласно изискванията на новоприетия Закон за независимия финансов одит (ЗНФО), обнародван в ДВ, бр. 95 от 29.11.2016 г., Общото събрание на дружеството е избрало одитен комитет. При избора на членовете на одитния комитет е спазено изискването на закона, а именно, избрани са членове които притежават образователно – квалификационна степен „магистър", познания в областта в която работи предприятието, като поне едно от тях следва да има не по-малко от 5 години професионален стаж в областта на счетоводството или одита. Мнозинството на членовете на одитния комитет са външни и независими от предприятието лица. За председател на одитния комитет е избран един от независимите му членове.

<u>На 10.1.2018 г. на проведено събрание на едноличния собственик на капитала, на което е избран одитен комитет в следния състав:</u>

Радка Христова Кузманова - член на одитния комитет

Катрин Михайлова Петкова – независим член и Председател на одитния комитет

Атанаска Дончена Иванова – независим член на одития комитет

II. Глава втора информация по член 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО

"Грийнхаус Пропъртис" АД има едностепенна система за управление. Дружеството се управлява от Съвет на директорите в 3 членен състав и се представлява пред трети лица от Изпълнителния директор.

Съветът на директорите на "Грийнхаус Пропъртис" АД предоставя информация по член 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане:

Пар.1, б"в"	Значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и кръстосани акционерни участия) по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО.	"Грийнхаус Пропъртис" АД притежава следните значими преки или косвени акционерни участия: ► - „Камалия Трейдинг" ЛТД - дружество, учередено и валидно съществуващо съгласно законите на Кипър притежава 2 308 500/два млн. Триста и осем хил. и петстотин/ бр акции или представляващи 81% от капитала на дружеството. ► - Пауър Лоджистикс ЕАД – ЕИК 175227641 – 541 500/Петстотин четиредесет и една хил. и петстотин/ бр акции или представляващи 19% от капитала на дружеството.
Пар.1, б"г"	Притежателите на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права	Акциите от капитала на "Грийнхаус Пропъртис" АД не дават специални права на своите притежатели. Те могат да участват в управлението, чрез решаване въпроси от компетентността на ОСА, дават право на дивидент и ликвидационен дял.
Пар.1, б"е"	Всички ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа;	Няма ограничения върху правата на глас.

Пар.1, б"з"	Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета и внасянето на изменения в учредителния договор	Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на Съвета на директорите и внасянето на изменения в учредителния договор са определени в устройствените актове на "Грийнхаус Пропъртис" АД, приетите правила за работа на Съвета на директорите и политиката на многообразието.
Пар.1, б"и"	Правомощията на членовете на съвета, и по-специално правото да се емитират или изкупуват обратно акции;	Правомощията на членовете на Съвета на директорите са уредени в устройствените актове на "Грийнхаус Пропъртис" АД и приетите правилата за работа на Съвета на директорите.

Групата има разработена и функционираща система за управление на риска и вътрешен одит, както и осигурено интегрирано функциониране на системите за счетоводство и финансова отчетност.

За всички заседания на Съвета на директорите се водят протоколи, които се подписват от протоколчик и всички присъстващи членове, като се отбелязва как е гласувал всеки от тях по разглежданите въпроси. Вземането на решения на Съвета на директорите е съобразно разпоредбите на устройствените актове на дружеството.

За своята дейност Съветът на директорите изготвят отчет за управлението и годишен доклад за дейността, които се представят и се приемат от Общото събрание на акционерите.

През отчетната 2018 г. не са извършвани промени в Състава на съвета на директорите на "Грийнхаус Пропъртис" АД.

Настоящата декларация за корпоративно управление на консолидирана основа на "Грийнхаус Пропъртис" АД е съставена и подписана на 30.04.2019г.

Съвет на директорите:

Ива Гарванска-Софиянска: .....

Пламен Пеев Патев: .....

Николай Атанасов Дачев: .....

GREENHOUSE
PROPERTIES

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 100о, ал.4, т.3 от ЗППЦК

Долуподписаните,

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

ДЕКЛАРИРАМЕ, че доколкото ни е известно:

1. Комплектът Годишен консолидирани финансови отчети за 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. Годишният консолидиран доклад за дейността на „Грийнхаус Пропъртис“ АД за 2018 г. съдържа достоверен преглед на информацията по чл.100о, ал.4, т. 2 от ЗППЦК.

Декларатори:

1.....

Ива Гарванска-Софиянска

2.....

Снежана Гелева

30.04.2019 г., София