



**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ПЪРВИТЕ ТРИ
МЕСЕЦА НА 2019 г.**

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
НА ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД ЗА ПЪРВО
ТРИМЕСЕЧИЕ
НА 2019 г.

ОТНОСНО: Информация за важни събития, настъпили през първите три месеца на 2019 г. и с натрупване от началото на финансовата година, съгласно чл. 100о, ал.4, т.2 от ЗППЦК.

I. ВАЖНИ СЪБИТИЯ ЗА ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД,
НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ПЪРВО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2019 г.

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

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

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

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

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

Реализирани финансови резултати през първото тримесечие на 2019 година

Съгласно междинния финансов отчет на Грийнхаус Пропъртис АД за първите три месеца на 2019 г. финансовият резултат е загуба в размер на 373 хил. лв. спрямо загуба в размер на 207 хил. лв., отчетена през същия период на 2018 година. Този резултат се дължи на ръст във финансовите разходи на Дружеството, които произхождат от изплатени лихви по облигационния заем на „Грийнхаус Пропъртис“ АД.

През отчетния период Дружеството е реализирало 1 516 хил. лв. приходи от услуги и 138 хил. лв. финансови приходи, а към 31.03.2018 г. са реализирани приходи от услуги в размер на 1 517 хил. лв. и финансови приходи в размер на 119 хил. лв. Към 31.03.2019 г. е отчетен ръст в приходите на дружеството от 1,10% спрямо 31.03.2018 г. Отчетените разходи през първо тримесечие на 2019 г. са в размер на 2 027 хил. лв., от които 1 845 хил. лв. от основна дейност и 182 хил. лв. финансови разходи.

Към 31.03.2019 г. година активите на Дружеството възлизат на 8 362 хил. лв. като към края на 2018 година са били в размер на 8 003 хил. лв. или ръст от 4,49%.

Пасивите на Дружеството през първо тримесечие на 2019 г. отбелязват ръст от 8,24% спрямо края на 2018 г., което се дължи на изменението на текущите задължения от 2 586 хил. лв. към 31.12.2018 г. до 3 318 хил. лв. към 31.03.2019 г.

Дружеството приключва първо тримесечие на 2019 г. с парични средства в размер на 108 хил. лв.

II. ВЛИЯНИЕ НА ВАЖНИТЕ СЪБИТИЯ ЗА ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД, НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ПЪРВИТЕ ТРИ МЕСЕЦА НА 2019 г. И ОКАЗАЛИ ВЛИЯНИЕ ВЪРХУ ОТЧЕТА КЪМ 31.03.2019 г.

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

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

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

Не са настъпили други важни събития, които да окажат влияние върху резултатите във финансовия отчет за първите три месеца на 2019 година.

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

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

Систематични рискове

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

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

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

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

Политически риск

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

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

Инфлационен риск

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

Валутен риск

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

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

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

Лихвен риск

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

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

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

Рискове, свързани с промени в нормативната уредба

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

НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

Риск от форсмажорни обстоятелства

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

Кредитен риск

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

Риск от невъзможност дружеството да обслужва облигационната емисия

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

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

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

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

Рискове, свързани с дейността на дружеството

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

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

Рискове, свързани със стратегията за развитие на дружеството

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

Рискове, свързани с управлението на дружеството

Рисковете, свързани с управлението на дружеството са следните:

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

Рискове, свързани с привличането и задържането на квалифицирани кадри

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

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

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

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

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

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

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

Финансов риск

Финансовият 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 дялът на дълга, толкова по-голяма е вероятността да възникнат затруднения при обслужване на дълга.

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

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

Валутен риск

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

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

Ликвиден риск

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

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

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

Инфлационен риск

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

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

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

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

МЕХАНИЗМИ ЗА УПРАВЛЕНИЕ И МИНИМИЗИРАНЕ НА РИСКА

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

Те включват текущ анализ в следните направления:

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

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

УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКА

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

IV. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СКЛЮЧЕНИ ГОЛЕМИ СДЕЛКИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА ПРЕЗ ПЪРВОТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2019 г.

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

22.04.2019 г.

Ива Гарванска-Софиянска,

Изпълнителен директор

„ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС” АД
Междинен Индивидуален Финансов Отчет
31 март 2019 година

МЕЖДИНЕН ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31.03.2019г

Настоящият отчет съдържа 27 страници
Април 2019, София

ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА И ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД
към 31 март 2019

	Бележки	31.03. 2019 BGN'000	31.03. 2018 BGN'000
Приходи от договори с клиенти	4	1 516	1 517
Разходи за материали	5	(13)	(7)
Разходи за външни услуги	6	(1 690)	(1 669)
Разходи за персонал	7	(34)	(9)
Разходи за амортизации		(47)	(43)
Други разходи		(61)	-
Печалба от оперативна дейност		(329)	(211)
Финансови приходи	8	138	119
Финансови разходи	8	(182)	(115)
Печалба/ (загуба) преди данъци върху печалбата		(373)	(207)
Разход за данъци		-	-
Нетна печалба/ (загуба) за периода		(373)	(207)
Друг всеобхватен доход за периода			
Общ всеобхватен доход		(373)	(207)
Загуба на акция		(0,13)	(0,24)

Приложенията на страници от 5 до 27 са неразделна част от финансовия отчет.

Изпълнителен директор:
Ива Гарванска-Софиянска



Съставител:
Снежана Гелева

Дата: 15/04/2019 г.

МЕЖДИНЕН ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД
КЪМ 31 март 2019 ГОДИНА

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	Бележки	31.03. 2019 BGN'000	31.12. 2018 BGN'000
към 31 март 2019 година			
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Машини и съоразения и разходи за придобиване на ДМА	9	87	80
Нематериални активи	9	501	511
Инвестиции в дъщерни предприятия	10	4 895	4 787
		5 483	5 378
Текущи активи			
Търговски и други вземания	11	1 159	903
Финансови активи	12	1 612	1 572
Парични средства и еквиваленти	13	108	150
		2 879	2 625
ОБЩО АКТИВИ		8 362	8 003
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Собствен капитал			
Основен капитал		2 850	2 850
Невнесен капитал		(1420)	(1 420)
Резерви		3	3
Неразпределена печалба/(загуба)		(2 316)	(2 267)
Текущ финансов резултат		(373)	(49)
Общо собствен капитал	14	(1 256)	(883)
Нетекущи пасиви			
Задължения по облигационни заеми	15	6 300	6 300
		6 300	6 300
Текущи пасиви			
Търговски и други задължения	16	3 244	2 549
Задължения по облигационни заеми	15	74	37
		3 318	2 586
Общо пасиви		9 618	8 886
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		8 362	8 003

Приложенията на страници от 5 до 27 са неразделна част от финансовия отчет.

Изпълнителен директор:
Ива Гарванска-Софиянска



Съставител:
Снежана Гелева

Дата: 15/04/2019 г.

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

Към 31 март 2019 година

	31.03.2019	31.03.2018
	BGN'000	BGN'000
Парични средства на 1 януари	150	55
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	1 743	2 054
Плащания на доставчици	(3 590)	(2 275)
Плащания на персонала и за социалното осигуряване	(26)	(8)
Други постъпления/(плащания), нетно	59	50
Нетни парични потоци (използвани в)/от оперативна дейност	(1 814)	(179)
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Парични потоци с ДМА	-	-
Получени лихви по предоставени заеми	2	51
Покупка на инвестиции	-	5
Нетни парични потоци използвани в инвестиционна дейност	2	56
Парични потоци от финансова дейност		
Постъпления от емитиране на ценни книжа	-	-
Постъпления от заеми	2 229	250
Плащания по заеми	(455)	(90)
Постъпления от лихви по заеми и лизингови договори	-	-
Плащания на лихви по заеми и лизингови договори	-	-
Други постъпления	(3)	-
Нетни парични потоци от финансова дейност	1 771	160
Нетно увеличение/(намаление) на паричните средства	(41)	(37)
Ефект от очаквани кредитни загуби	(1)	-
Парични средства на 31 Март	108	92

Приложенията на страници от 5 до 27 са неразделна част от финансовия отчет.

Изпълнителен директор:
Ива Гарванска-Софиянска

Съставител:
Снежана Гелева



Дата: 15/04/2019 г.

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
 Към 31 март 2019

	Основен акционерен капитал	Резерви	Неразпределени печалби/ (загуби)	Текущ финансов резултат	Общо собствен капитал
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
На 1 Януари 2018 г.	835	3	61	(2 277)	(1 378)
Ефект от прилагането на МСФО 9	-	-	(51)	-	(51)
На 1 Януари 2018 преизчислен	835	3	10	(2 277)	(1 429)
Внесен капитал	15	-	-	-	15
Емисия на собствен капитал	2 000	-	-	-	2 000
Невнесен капитал	(1 420)	-	-	-	(1 420)
Текущ финансов резултат	-	-	-	(49)	(49)
Общо всеобхватен доход	-	-	-	(49)	(49)
На 31 декември 2018 г.	1 430	3	10	(2 326)	(883)
Разпределение на финансовия резултат	-	-	-	-	-
Текущ финансов резултат	-	-	-	(373)	(373)
Общо всеобхватен доход	-	-	-	(373)	(373)
На 31 март 2019 г.	1 430	3	10	(2 699)	(1 256)

Приложенията на страници от 5 до 27 са неразделна част от финансовия отчет.

Изпълнителен директор:
Ива Гарванска-Софиянска



Съставител:
Снежана Гелева

Дата: 15/04/2019 г.

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

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

1.1. Собственост и управление

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

Собственик на акционерния капитал на дружеството е :

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

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

Облигациите, издадени от Дружеството са регистрирани на Българска фондова борса.

1.2. Резюме на дейността

Предметът на дейност на дружеството през отчетния период включва управление и отдаване под наем на недвижими имоти, предоставяне на заеми на нефинансови предприятия. Отчетната и функционалната валута на дружеството е лев (BGN). Настоящият междинен индивидуален финансов отчет е издаден на 16.04.2019 г.

2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет

Междиният индивидуалният 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.

Ръководството носи отговорност за съставянето и достоверното представяне на информацията в настоящия финансов отчет.

Дружеството съставя и консолидиран финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС).

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.

Дружеството 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 Дружеството е използвало преходното облекчение и е избрало да не преизчислява преходни периоди. Разлики, възникващи от прилагането на МСФО 9, във връзка с класификацията, оценяване и обезценка се признават в неразпределената печалба.

Класификацията и оценяването на финансовите активи на Дружеството 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. Кредити и вземания, 3. Финансови активи на разположение за продажба и 4. Финансови активи държани за търгуване.

Прилагането на МСФО 9 няма значим ефект върху финансовите отчети на Дружеството. Класификацията и оценяването на финансовите инструменти не се променят съществено в условията на МСФО 9, поради характера на дейността на Дружеството 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 Дружеството, 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

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

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

**МЕЖДИНЕН ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД
КЪМ 31 март 2019 ГОДИНА**

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

	Оценъчна категория		Ефекти от прилагане на МСФО 9			Салдо 1 януари 2018 г. МСФО 9
	Финансови активи съгласно МСС 39	Финансови активи съгласно МСФО 9	Салдо 31 декември 2017 г. МСС 39	Рекласи- фикация	Очаквани кредитни загуби/ Преценка	
Текущи финансови активи						
Кредити и вземания от клиенти	Кредити и вземания	Амортизирана стойност	1 129	-	(51)	1 078
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
			2 851	-	(51)	2 800

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 (трестепенен) стандартизиран подход, базиран на метода „вероятност от неизпълнение“, като на всяка отчетна дата след първоначалното признаване Дружеството 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.

Дружеството е извършило 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.

**МЕЖДИНЕН ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД
КЪМ 31 март 2019 ГОДИНА**

Моделът на очакваните кредитни загуби има ефект върху търговските вземания на Дружеството, 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 Дружеството 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 в размер на 51 хил.лв.

Натрупаната загуба от обезценка на търговски вземания на 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	51
Към 1 януари 2018 г. – изчислена съгласно МСФО 9	51

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

МСФО 15 Приходи от 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 оказал 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 Дружеството

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 Дружеството, е представена по-долу.

Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството 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 дружества, прилагащи 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. МСС е включил право на избор за някои краткосрочни лизинги и лизинги на малоченни 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:

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

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

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

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

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

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

Тези изменения включват незначителни промени в:

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

2.3. 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).

2.4. Действащо предприятие

Финансовият отчет е изготвен на базата на предположението, че Дружеството е действащо предприятие. За първото тримесечие на 2019г. година дружеството е отчетло нетна загуба в размер на 373 хил.лв. (за същия период на 2018г: нетна загуба в размер на 207 хил. лв.)

Ръководството има основание да счита, че Дружеството ще успее да продължи дейността си като действащо предприятие в обозримо бъдеще. Ръководството има основание да счита, че ще успее да реализира предположенията, заложен в бизнес план на Дружеството за 2019 година, разработен от ръководството, включително увеличение на капитала и реструктуриране на дейността, (виж също бележка 14) .

2.5. Функционална валута и валута на представяне

Дружеството 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.

2.6. Сравнителни данни и преизчисление на началните салда

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

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

2.7. Отчетна валута

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

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

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

2.8. Приходи

Основните приходи, които Дружеството генерира са свързани с преотдаване под наем на недвижим имот

За да определи дали и как да признае приходи, Дружеството 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 Дружеството удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

Дружеството 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 Дружеството 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 дивиденди

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

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

Активи и пасиви по договори с клиенти

Дружеството 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. Дружеството 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.

Дружеството 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 Дружеството определя размера на обезценката за актив по договора в съответствие с МСФО 9 „Финансови инструменти”.

2.9. Разходи

Оперативни разходи

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им. Дружеството отчита два вида разходи, свързани с изпълнението на договорите за доставка на услуги/стоки/с клиенти: разходи за сключване/постигане на договора и разходи за изпълнение на договора. Когато разходите не отговарят на условията за разсрочване съгласно изискванията на МСФО 15, същите се признават като текущи в момента на възникването им като например не се очаква да бъдат възстановени или периодът на разсрочването им е до една година.

Следните оперативни разходи винаги се отразяват като текущ разход в момента на възникването им:

- Общи и административни разходи (освен ако не са за сметка на клиента);
- Разходи за брак на материални запаси;
- Разходи, свързани с изпълнение на задължението;
- Разходи, за които предприятието не може да определи, дали са свързани с удовлетворено или неудовлетворено задължение за изпълнение.

Разходите за гаранции се признават и се приспадат от свързаните с тях провизии при признаването на съответния приход.

Разходи за лихви и разходи по заеми

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективната лихва. Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Дружеството. Всички разходи по заеми, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се капитализират през периода, в който се очаква активът да бъде завършен и приведен в готовност за използване или продажба. Останалите разходи по заеми следва да се признават като разход за периода, в който са възникнали, отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи”.

Когато са получени заеми без конкретно целево предназначение и те са използвани за придобиването на един отговарящ на условията актив, размерът на разходите по заеми, които могат да се капитализират, се определя чрез прилагане на процент на капитализация към разходите по този актив. Процентът на капитализация е средно претеглената величина на разходите по заеми, отнесени към заемите на Дружеството, които са непогасени през периода, като се изключат заемите, получени специално за целите на придобиване на един отговарящ на условията актив.

2.10. Имоти, машини и оборудване

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

Първоначално придобиване

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

Последващо оценяване

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

Последващи разходи

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

Разходи за лихви

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

Методи на амортизация

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

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

Определените срокове на полезен живот на дълготрайните активи се прегледват 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.

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.

2.11. Нематериални активи

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

2.12. Инвестиционни имоти

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

2.13. Инвестиции в дъщерни и асоциирани дружества

Дългосрочните инвестиции, представляващи акции в дъщерни и асоциирани дружества се представят по справедлива стойност.

2.14. Материални запаси

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

Стоки – всички доставни разходи, които включват фактурна цена, вносни мита и такси, транспортни разходи, невъзстановяеми данъци и други разходи, които допринасят за приваждане 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.

2.15. Финансови инструменти

2.15.1. Признаване и отписване

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Дружеството 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.

2.15.2. 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.

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.

2.15.3. Последващо оценяване на финансовите активи

Финансови активи, дългови инструменти по амортизирана стойност

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

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

Тази категория включва недеривативни финансови активи като заеми и вземания с фиксирани или определими плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен. Дружеството 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. Дружеството 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. Дружеството 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

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

- Дружеството 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.

2.15.4. 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 Дружеството 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 Дружеството 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

Дружеството 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. Дружеството 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

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

При оценяването на тези рискове Дружеството 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, Дружеството обединява подобни инструменти в един портфейл, за да оцени на тази база дали има значително увеличение на кредитния риск.

В допълнение, Дружеството 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, Дружеството признава за тези инструменти или този клас инструменти очаквани кредитни загуби за целия срок на инструмента.

2.15.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството 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.

2.16. Акционерен капитал и резерви

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

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

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

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

2.17. Данъци върху печалбата

Текущите данъци върху печалбата се определят в съответствие с изискванията на българското данъчно законодателство – Закона за корпоративното подоходно облагане. Номинална данъчна ставка за 2019г. е 10% (за 2018г. 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 приспадат тези намаляеми разлики, с изключение на разликите, породили се от признаването на актив или

**МЕЖДИНЕН ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД
КЪМ 31 март 2019 ГОДИНА**

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.

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 Дружеството към 1 януари 2018 г. е представен, както следва:

	Натрупана загуба
	<i>хил. лв.</i>
Крайно салдо към 31 декември 2017 г. – МСС 39/МСС 18	(2 216)
Корекции от прилагането на МСФО 9:	
Увеличение на загубата от обезценка на търговски вземания	(51)
Начално салдо към 1 януари 2018 г. – МСФО 9/МСФО 15	(2 267)

4. ПРИХОДИ ОТ ДОГОВОРИ С КЛИЕНТИ

	31.03.2019	31.03.2018
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
<i>Приходи от дейност, по видове:</i>		
Приходи от услуги	1 516	1 517
Общо приходи от дейност:	1 516	1 517

5. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ

	31.03.2019	31.03.2018
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Консумативи по обсл. на сграда	12	3
Поддръжка на ОВИК	1	1
ДМА под праг на същественост	-	3
Други	-	-
Общо	13	7

6. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	31.03.2019	31.03.2018
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Разходи за наеми	1 517	1 525
Данък сгради и такса смет	-	-
Договор почистване	51	43
Охрана	42	36
Разходи за поддръжка на сграда	20	13
Застраховки	17	16
Банкови такси	32	23
Консултантски, одиторски, юридически	-	7
Други външни услуги	11	6
Общо	1 690	1 669

7. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛ

	31.03.2019	31.03.2018
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Разходи за заплати	29	8
Разходи за осигурителни вноски	5	1
Общо	34	9

8. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ/(РАЗХОДИ), НЕТНО

Финансови приходи:	31.03.2019	31.03.2018
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Приходи от лихви	77	51
Други финансови приходи	61	68
Общо:	138	119
Финансови разходи:		
Разходи за лихви	(155)	(103)
Отрицателни разлики от операции с финансови активи	(26)	-
Други финансови разходи	(1)	(12)
Общо:	(182)	(115)

9. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ

Имоти машини съоразжения

<i>Отчетна стойност</i>	Машини, съоразжения и оборудване	Разходи по придобиване на ДМА	Нематериални активи	Общо
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Салдо на 31 декември 2018г.	122	5	1 092	1 219
Отписани	-	-	-	-
Придобити	-	12	31	43
Салдо на 31 март 2019 г.	122	17	1 123	1 262
Натрупана амортизация				
Салдо на 31 декември 2018г.	(50)	-	(584)	(634)
Начислена амортизация за годината	(2)	-	(38)	(40)
Отписана амортизация	-	-	-	-
Салдо на 31 Март 2019 г.	(52)	-	(622)	(674)
Балансова стойност на 31 Март 2019г.	70	17	501	588

10. ИНВЕСТИЦИИ В ДЪЩЕРНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	31.03.2019	31.12.2018
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Еврохотелс ЕАД	4 895	4 787
	4 895	4 787

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

11. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	31.03.2019	31.12.2018
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
<i>Текущи търговски и други вземания</i>		
Вземания от клиенти, несвързани лица, брутна сума преди обезценка	903	594
<i>Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка на търговски вземания</i>	<i>(147)</i>	<i>(99)</i>
Вземания от клиенти	756	495
Вземания от клиенти, свързани лица	53	-
Лихви по облигации, брутна сума преди обезценка	281	204
<i>Очаквани кредитни загуби от обезценка</i>	<i>(44)</i>	<i>(32)</i>
Лихви по облигации	290	172
Предоставени заеми, брутна сума преди обезценка	66	139
<i>Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка на предоставени заеми</i>	<i>(47)</i>	<i>(47)</i>
Предоставени заеми	19	92
Предплатени разходи	38	52
Предоставени гаранции	20	20
Предоставени аванси	-	2
Лихви по предоставени заеми	1	1
ДДС за възстановяване	35	62
Общо текущи търговски и други вземания	1 159	903

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

Всички вземания са краткосрочни.

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

12. КРАТКОСРОЧНИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ

Другите краткосрочни финансови активи през представените отчетни периоди включват различни инвестиции, които не отговарят на бизнес модела за събиране на договорните парични потоци, или Дружеството е решило да използва възможността да класифицира тези

**МЕЖДИНЕН ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС” АД
КЪМ 31 март 2019 ГОДИНА**

активи като такива.

	<u>31.03.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Борсови капиталови инструменти	1472	1412
Борсови дългови инструменти	140	160
Общо:	<u>1 552</u>	<u>1 572</u>
Борсовите капиталови инструменти включват:		
Синтетика АД	372	566
Булленд инвестъмънт АДСИЦ	697	622
Делта Кредит АДСИЦ	99	100
Интеркапитал Пропъртис Диверопънт АДСИД	140	201
Еврохолд България АД	304	233
Общо:	<u>1 612</u>	<u>1 521</u>
Дълговите капиталови инструменти включват:		
Интеркапитал Пропъртис Диверопънт АДСИД	140	160
Общо:	<u>140</u>	<u>160</u>

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

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

13. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ЕКВИВАЛЕНТИ

	<u>31.03.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Парични средства на каса	34	36
Парични средства по банкови сметки	60	116
Парични еквиваленти	17	-
Брутна стойност на парични средства и еквиваленти	111	152
<i>Очаквани кредитни загуби</i>	<i>(3)</i>	<i>(2)</i>
Парични средства и еквиваленти	108	150

14. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

	<u>31.03.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Основен акционерен капитал	2 850	850
Невнесен капитал	(1 420)	(1 420)

**МЕЖДИНЕН ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД
КЪМ 31 март 2019 ГОДИНА**

Резерви	3	3
Непокрити загуби от минали години	(2219)	(2 267)
Текущ финансов резултат печалба/(загуба)	<u>(373)</u>	<u>(49)</u>
Общо:	<u>(1 256)</u>	<u>(883)</u>

Предвид отрицателната стойност на капитала, и влошени финансови показатели, съвета на директорите на „Грийнхаус пропъртис“ АД на заседание проведено на 12.3.2018 г. е обсъдил изготвяне на Програма за привеждане в съответствие със заложените в Проспект за Допускане на дългови ценни книжа до търговия на регулиран пазар с ISIN BG2100017164 финансови показатели.

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

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

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

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

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

На проведено на 28.06.2018 г. редовно заседание на общо събрание на акционерите на „Грийнхаус Пропъртис“ АД е прието решение за увеличение на капитала на дружеството от 850 000 (осемстотин и педесет хиляди) лева на 2 850 000 (два милиона осемстотин и педесет хиляди) лева чрез издаване на нови 2 000 000 (два милиона) броя акции с номинал 1 (един) лев всяка една, от същия вид и клас като съществуващата емисия акции на дружеството, а именно налични, поименни, непривилегирвани 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 е вписано в Търговския регистър увеличението на капитала на дружеството от 850 000 лева на 2 850 000 лева. Акционерите на дружеството са внесени 25%

**МЕЖДИНЕН ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД
КЪМ 31 март 2019 ГОДИНА**

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 през 2019г.

15. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ОБЛИГАЦИОННИ ЗАЕМИ	31.03.2019	31.12.2018
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
<i>Нетекучи</i>		
Облигация - главница	6 300	6 300
	6 300	6 300
<i>Текущи</i>		
Облигация - лихва	74	37
	74	37

На 14 Ноември 2016 година дружеството е издало емисия облигации на обща стойност 6,300,000 (шест милиона и триста хиляди) 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. Издаваната емисия облигация е вписана в регистъра по чл 30, ал 1, т 3 от ЗКФН, воден от КФН, с цел търговия на регулиран пазар от 16.05.2017г.

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

16. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	31.12.2019	31.12.2018
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
<i>Текущи задължения</i>		
Задължения към доставчици и клиенти	770	1 967
Задължения по търговски заеми	2 215	471
Задължения към персонал	8	6
Задължения към осигурители	8	7
Задължения за данъци	3	2
Задължения за застраховки	36	48
Получени гаранции	15	15
Други задължения	189	33
Общо текущи задължения	3 244	2 549

Получените заеми са с лихвен процент 6%.

17. ОПОВЕСТЯВАНЕ НА СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Крайна компания- майка

Крайната компания-майка на Дружеството е Хай Рейт ЕООД

МЕЖДИНЕН ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД
КЪМ 31 март 2019 ГОДИНА

Компания – майка

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

Дъщерно предприятие

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

Други свързани лица:

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

Сделки със свързани лица, отразени в отчета за всеобхватния доход		Приходи от продажби	Разходи за покупки	Приходи от лихви по заеми
		хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Други свързани лица (под общ контрол)				
Синтетика АД	2018	73	-	-
Синтетика АД	2019	10	-	-
Камалия трейдинг лимитид	2018	71	-	-
Камалия трейдинг лимитид	2019	18	-	-
	2018	<u>144</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Общо 31.03.2019	2019	<u>28</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

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	2018	-	-
Синтетика АД	2019	8	-
Камалия трейдинг лимитид	2018	45	10
Камалия трейдинг лимитид	2019	45	10
Общо	2018	<u>45</u>	<u>10</u>
Общо 31.03.2019	2019	<u>53</u>	<u>10</u>

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	2018	-	102	-
Синтетика АД	2019	-	-	-
Камалия трейдинг лимитид	2018	10	-	-
Камалия трейдинг лимитид	2019	-	-	-
Общо	2018	<u>10</u>	<u>102</u>	<u>-</u>
Общо 31.03.2019	2019	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

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 март 2019 г.

18. 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 31.03.2019г. Дружеството притежава финансови активи отчитани по справедлива стойност през печалбите и загубите.

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 експозиция на Дружеството, произтичаща от възможността неговите контрагенти да не изпълнят своите задължения.

Управление на капитала

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

Дружеството управлява капиталовата си структура и я изменя, ако е необходимо, в зависимост от промените в икономическите условия. С оглед поддържане или промяна на капиталовата си структура, Дружеството може да коригира изплащането на дивиденди на акционерите, да изкупи обратно собствени акции, да намали или увеличи основния си капитал, по решение на акционерите. През 2018 г., както и през 2019 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 2019г.

Финансови инструменти

Справедливи стойности

Някои от активите на Дружеството се оценяват и представят и/или само оповестяват по справедлива стойност за целите на финансовото отчитане.

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

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

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

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

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

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

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

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

Дружеството прилага основно справедлива стойност Ниво 1.

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

В Дружеството са разработени вътрешни правила и процедури по измерването на справедливата стойност на различните видове активи и пасиви.

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

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.

19. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА ОТЧЕТА

Не са известни други важни или съществени събития настъпили след датата на приключване на отчетния период.

Изп. Директор:

Ива Гарванска-Софиянска



Съставител:

Снежана Гелева

<p>СПРАВКИ годишни и шестмесечни на индивидуална основа по чл. 32, ал. 1, т. 7 и чл. 33, ал. 1, т. 6 от Наредба № 2 за публични дружества, други емитенти на ценни книжа, акционерни дружества със специална инвестиционна цел и лица по §1д от ЗППЦК</p>
--

Данни за отчетния период	
Начална дата:	1.1.2019
Крайна дата:	31.3.2019
Дата на съставяне:	15.4.2019
Данни за лицето	
Наименование на лицето:	ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД
Тип лице:	
ЕИК:	200923185
Представяващ/и:	Ива Христова Гарванска-Софиянска
Начин на представяване:	Изп. Директор
Адрес на управление:	гр София, бул. Хр.Колумб 43
Адрес за кореспонденция:	гр София, бул. Хр.Колумб 43
Телефон:	024895523
Факс:	
Е-mail:	
Уеб сайт:	
Медия:	
Съставител на отчета:	Снежана Петрова Гелева
Длъжност на съставителя:	

* Последна актуализация на 14.09.2016 г.

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
(на индивидуална основа)

на ПРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД
ЕИК по БУЛСТАТ: 200923185
към 31.03.2019 г.

АКТИВНИ		Код на реда	Текущ период	Преходен период	СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВНИ		Код на реда	Текущ период	Преходен период
а		б	1	2	а		б	1	2
A. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ									
I. Имоти, машини, съоръжения и оборудване									
1. Земи (терени)	1-0011				I. Основен капитал		1-0411	2 850	2 850
2. Сгради и конструкции	1-0012				Записан и вносен капитал т.ч.:		1-0411-1		
3. Машини и оборудване	1-0013	1			Обикновени акции		1-0411-2		
4. Съоръжения	1-0014				Изкупени собствени обикновени акции		1-0417		
5. Транспортни средства	1-0015				Изкупени собствени привилегирани акции		1-0417-1		
6. Стопански инвентар	1-0017-1	69		74	Невнесен капитал		1-0416	-1 420	-1 420
7. Разходи за придобиване и ликвидация на дълготрайни материални активи	1-0018	17		5	Общо за група I:		1-0410	1 430	1 430
8. Други	1-0017				II. Резерви				
Общо за група I:									
III. Инвестиционни имоти									
III. Финансов резултат									
1. Премийни резерви при смятане на ценни книжа									
2. Резерв от последващи оценки на активите и пасивите									
3. Целеви резерви, в т.ч.:									
общи резерви									
специализирани резерви									
други резерви									
Общо за група II:									
510									
511									
1. Нагружана печалба (загуба) в т.ч.:									
неразделена печалба									
непокрита загуба									
ефектен ефект от промени в сметоводната политика									
Текуща печалба									
0									
Общо за група III:									
-373									
-2 316									
VI. Финансови активи									
1. Инвестиции в:									
дъщерни предприятия									
смесени предприятия									
асоциирани предприятия									
други предприятия									
2. Държани до настъпване на падеж									
държавни ценни книжа									
облигации, в т.ч.:									
облигации									
други инвестиции, държани до настъпване на падеж									
3. Други									
Общо за група IV:									
4 895									
VII. Търговски и други вземания									
1. Вземания от свързани предприятия									
2. Вземания по търговски земи									
3. Вземания по финансов лизинг									
4. Други									
Общо за група V:									
0									
Б. МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ									
В. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ									
I. Търговски и други задължения									
1. Задължения към свързани предприятия									
2. Задължения по получени заеми от банки и небанкови финансови институти									
3. Задължения по ЗУПК									
4. Задължения по получени търговски заеми									
5. Задължения по облигационни заеми									
6. Други									
Общо за група I:									
0									
II. Други нетекущи пасиви									
III. Приходи за бъдещи периоди									
IV. Пасиви по отсрочени данъци									
V. Финансирания									
Общо за РАЗДЕЛ "Б" (I+II+III+IV+V):									
5 483									
VIII. Разходи за бъдещи периоди									
IX. Активи по отсрочени данъци									
Общо за РАЗДЕЛ "А" (I+II+III+IV+V+VIII+IX):									
1-0100									
5 378									
Общо за РАЗДЕЛ "В" (I+II+III+IV+V):									
1-0500									
6 300									

(в хил.лв.)

а		б	г	д	е	ж	з	и	к	л	м
а		б	г	д	е	ж	з	и	к	л	м
Б. ТЕКУЩИ АКТИВИ											
I. Материални запаси											
1. Материали	1-0071										
2. Продукция	1-0072										
3. Стоки	1-0073										
4. Незавършено производство	1-0074										
5. Бюджетни активи	1-0077										
6. Други	1-0070										
<i>Общо за група I:</i>											
II. Търговски и други вземания											
1. Вземания от свързани предприятия	1-0081										
2. Вземания от клиенти и доставчици	1-0082	756									
3. Предоставени аванси	1-0086-1										
4. Вземания по предоставени търговски заеми	1-0083										
5. Съдебни и присъдени вземания	1-0084										
6. Данъци за възстановяване	1-0085	35									
7. Вземания от персонала	1-0086-2										
8. Други	1-0080	1 121									
<i>Общо за група II:</i>											
III. Финансови активи											
1. Финансови активи, държани за търгуване в т. ч. дългови ценни книжа	1-0093	1 612									
2. Деривативи	1-0093-1	1 612									
3. Други	1-0093-2										
4. Други	1-0093-3										
5. Други	1-0093-4										
6. Други	1-0095										
<i>Общо за група III:</i>											
IV. Парични средства и парични еквиваленти											
1. Парични средства в брой	1-0151	34									
2. Парични средства в безсрочни депозити	1-0153	74									
3. Блокирани парични средства	1-0155										
4. Парични еквиваленти	1-0157										
<i>Общо за група IV:</i>											
V. Разходи за бъдещи периоди											
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Б"(I+II+III+IV+V)											
ОБЩО АКТИВИ (А + Б):											
											8 003
											8 362
											1-0800
											8 003
СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТНЕ И ПАСИВИ (А+Б+В+Г):											
											8 362
											1-0800
											8 003

Дата на съставяне:

15.4.2019 г.

Съставител:

Снежана Петрова Гелева

Представяващи/и:



Ива Христова Гарванлиска-Софиянска
Исп. Директор

ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ
(на планово/годишна основа)

на ГРИЙНАУС ПРОПЪРТИС АД
ЕИК no БУЛСТАТ: 200923185
към 31.03.2019 г.

РАЗХОДИ		Код на реда	Текущ период	Преходен период	ПРИХОДИ	Код на реда	Текущ период	Преходен период
а		б	1	2	в		1	2
A. Приходи от дейността					A. Приходи от дейността			
<i>I. Нетни приходи от продажби на:</i>					<i>I. Нетни приходи от продажби на:</i>			
1. Продажи на материали	2-1120	13			1. Продажи на материали	2-1120		
2. Продажи на машини и уреди	2-1130	1 690			2. Продажи на машини и уреди	2-1130		
3. Продажи на имуществени активи	2-1160	47			3. Продажи на имуществени активи	2-1160		
4. Продажи на недвижими имоти	2-1140	29			4. Продажи на недвижими имоти	2-1140		
5. Продажи на осигурени активи	2-1150	5			5. Продажи на осигурени активи	2-1150		
6. Изменение на запасите от продажби и незавършено производство	2-1010				6. Изменение на запасите от продажби и незавършено производство	2-1010		
7. Други, в т.ч. обезценка на активи	2-1170	61			7. Други, в т.ч. обезценка на активи	2-1170		
	2-1171	61				2-1171		
	2-1172					2-1172		
Общо за група I:		2-1100	1 845	1 728	Общо за група I:		1 728	77
II. Финансови приходи					II. Финансови приходи			
1. Разходи за лихви	2-1210	155			1. Разходи за лихви	2-1210		
2. Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти	2-1220	26			2. Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти	2-1220		
3. Отрицателни разлики от промяна на valutни курсове	2-1230				3. Положителни разлики от промяна на valutни курсове	2-1230		
4. Други	2-1240	1			4. Други	2-1240		
Общо за група II:		2-1200	182	115	Общо за група II:		115	68
III. Финансови разходи					III. Финансови разходи			
1. Разходи за лихви	2-1300	2 027			1. Разходи за лихви	2-1300		
2. Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти	2-1310	0			2. Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти	2-1310		
3. Отрицателни разлики от промяна на valutни курсове	2-1320				3. Положителни разлики от промяна на valutни курсове	2-1320		
4. Други	2-1330				4. Други	2-1330		
Общо за група III:		2-1300	2 027	1 843	Общо за група III:		1 843	119
Б. Общо разходи за дейността (I + II)		2-1300	2 027	1 843	Б. Общо приходи от дейността (I + II + III):		1 654	1 636
В. Печалба от дейността		2-1310	0	0	В. Загуба от дейността		2-1810	373
<i>III. Дел от печалбата на асоциирани и съвместни предприятия</i>		<i>2-1250-1</i>			<i>IV. Дел от загубата на асоциирани и съвместни предприятия</i>		<i>2-1810-1</i>	
<i>IV. Извъредни разходи</i>		<i>2-1250</i>			<i>V. Извъредни приходи</i>		<i>2-1750</i>	
Г. Общо разходи (Б+III+IV)		2-1350	2 027	1 843	Г. Общо приходи (Б+IV+V)		2-1800	1 636
Д. Печалба преди облагане с данъци		2-1400	0	0	Д. Загуба преди облагане с данъци		2-1850	207
<i>V. Разходи за данъци</i>		<i>2-1450</i>	0	0	<i>VI. Разходи за данъци</i>		<i>2-1900</i>	2 027
1. Разходи за текущи корпоративни данъци върху печалбата		2-1451			1. Разходи за текущи корпоративни данъци върху печалбата		2-1900	
2. Разход (инкомоня) на отсрочени корпоративни данъци върху печалбата		2-1452			2. Разход (инкомоня) на отсрочени корпоративни данъци върху печалбата		2-1900	
3. Други		2-1453			3. Други		2-1900	
Е. Печалба след облагане с данъци (Д - У)		2-0454	0	0	Е. Загуба след облагане с данъци (Д + У)		2-0455	207
в т.ч. за малцинствено участие		2-0454-1	0	0	в т.ч. за малцинствено участие		2-0455-1	207
Ж. Нетна печалба за периода		2-0454-2	0	0	Ж. Нетна загуба за периода		2-0455-2	207
Всичко (Г+У+V+E):		2-1500	2 027	1 843	Всичко (Г+У+E):		2-1900	1 843

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

Дата на съставяне: 15.4.2019 г.

Съставител: Снежана Петрова Гелева

Представяващи/и:

Ива Христова Гарванска-Софиянска
Исп. Директор



ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ ПО ПРЕКИЯ МЕТОД

(на индивидуална основа)

на ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД

ЕИК по БУЛСТАТ: 200923185

към 31.03.2019 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	1 743	2 054
2. Плащания на доставчици	3-2201-1	-3 590	-2 275
3. Плащания/постъпления, свързани с финансови активи, държани с цел търговия	3-2202		
4. Плащания, свързани с възнаграждения	3-2203	-26	-8
5. Платени /възстановени данъци (без корпоративен данък върху	3-2206	59	50
6. Платени корпоративни данъци върху печалбата	3-2206-1		
7. Получени лихви	3-2204		
8. Платени банкови такси и лихви върху краткосрочни заеми за оборотни средства	3-2204-1		
9. Курсови разлики	3-2205		
10. Други постъпления /плащания от оперативна дейност	3-2208		
Нетен паричен поток от оперативна дейност (А):	3-2200	-1 814	-179
Б. Парични потоци от инвестиционна дейност			
1. Покупка на дълготрайни активи	3-2301		
2. Постъпления от продажба на дълготрайни активи	3-2301-1		
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	2	51
6. Покупка на инвестиции	3-2302-3		
7. Постъпления от продажба на инвестиции	3-2302-4		
8. Получени дивиденди от инвестиции	3-2303		
9. Курсови разлики	3-2305		
10. Други постъпления/ плащания от инвестиционна дейност	3-2306		5
Нетен поток от инвестиционна дейност (Б):	3-2300	2	56
В. Парични потоци от финансова дейност			
1. Постъпления от емитиране на ценни книжа	3-2401		
2. Плащания при обратно придобиване на ценни книжа	3-2401-1		
3. Постъпления от заеми	3-2403	2 229	250
4. Платени заеми	3-2403-1	-455	-90
5. Платени задължения по лизингови договори	3-2405		
6. Платени лихви, такси, комисиони по заеми с инвестиционно предназначение	3-2404		
7. Изплатени дивиденди	3-2404-1		
8. Други постъпления/ плащания от финансова дейност	3-2407	-4	
Нетен паричен поток от финансова дейност (В):	3-2400	1 770	160
Г. Изменения на паричните средства през периода (А+Б+В):	3-2500	-42	37
Д. Парични средства в началото на периода	3-2600	150	55
Е. Парични средства в края на периода, в т.ч.:	3-2700	108	92
наличност в касата и по банкови сметки	3-2700-1		
блокирани парични средства	3-2700-2		

Забележка:

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

Дата на съставяне: 15.4.2019 г.

Съставител: Снежана Петрова Гелева

Представяващ/и:

Ива Христова Гарванска-Софиянска
Изп. Директор

.....
.....



ОТЧЕТ ЗА ИЗМЕНЕНИЯТА В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
(на икономическата основа)

на ГРИНХАУС ПРОПЪРТИС АД
ЕИК по БУЛСТАТ: 200923185
към 31.03.2019 г.

(в хил. лева)

ПОКАЗАТЕЛИ	Код на реда	Основен капитал	премени от смени (премени резерв)	резерв от последващ и оценки	Резерви						Натрупаани печалби/загуби		Общо собствен капитал	Малцинствено участие	
					целеви резерви			Натрупаани печалби/загуби			Резерв от преволни	загуба			И
					общ	специалн зпрани	други	печалба	загуба	9					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11					
а															
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			
Салдо в началото на отчетния период	4-01	1 430	0	0	0	0	3	10	-2 326	0	-883	0			
Промени в началните салда поради:	4-15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
Ефект от промени в счетоводната политика	4-15-1														
Фундаментални грешки	4-15-2														
Коригирано салдо в началото на отчетния период	4-01-1	1 430	0	0	0	0	3	10	-2 326	0	-883	0			
б															
Нетна печалба/загуба за периода	4-05							0	-373		-373				
1. Разпределение на печалбата за:	4-06	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
дивиденди	4-07														
други	4-07-1														
2. Покриване на загуби	4-08														
3. Последващи оценки на дълготрайни материални и нематериални активи, в т.ч.	4-09	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
увеличения	4-10														
намаления	4-11														
4. Последващи оценки на финансови активи и инструменти, в т.ч.	4-12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
увеличения	4-13														
намаления	4-14														
5. Ефект от отсрочени данъци	4-16-1														
6. Други изменения	4-16														
Салдо към края на отчетния период	4-17	1 430	0	0	0	0	3	10	-2 699	0	-1 256	0			
7. Промени от преводи на годишни финансови отчети на предприятия в чужбина	4-18														
8. Промени от преизчисляване на финансови отчети при сръхинфлация	4-19														
Собствен капитал към края на отчетния период	4-20	1 430	0	0	0	0	3	10	-2 699	0	-1 256	0			

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

Дата на съставяне: 15.4.2019 г.

Съставител: Снежана Петрова Делева

Представяващ/и:

Ива Христова Гарманска-Софянска
Изп. Директор



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

на ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД

ЕИК по БУЛСТАТ: 200923185

към 31.03.2019 г.

(в хиляди лева)

Наименование и седалище на предприятията, в които са инвестициите	Код на реда	Размер на инвестицията	Процент на инвестицията в капитала на другото предприятие	Инвестиция в ценни книжа, приети за търговия на фондова борса	Инвестиция в ценни книжа, неприети за търговия на фондова борса
а	б	1	2	3	4
A. В СТРАНАТА					
I. Инвестиции в дъщерни предприятия					
1. Еврохотелс АД		4 895	100		4 895
2					0
3					0
4					0
5					0
6					0
7					0
8					0
9					0
10					0
11					0
12					0
13					0
14					0
15					0
	<i>Обща сума I:</i>	<i>8-4001</i>	<i>4 895</i>	<i>0</i>	<i>4 895</i>
II. Инвестиции в смесени предприятия					
1					0
2					0
3					0
4					0
5					0
6					0
7					0
8					0
9					0
10					0
11					0
12					0
13					0
14					0
15					0
	<i>Обща сума II:</i>	<i>8-4006</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
III. Инвестиции в асоциирани предприятия					
1					0
2					0
3					0
4					0
5					0
6					0
7					0
8					0
9					0
10					0
11					0
12					0
13					0
14					0
15					0
	<i>Обща сума III:</i>	<i>84011</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

Наименование и седалище на предприятията, в които са инвестициите	Код на реда	Размер на инвестицията	Процент на инвестицията в капитала на другото предприятие	Инвестиция в ценни книжа, приети за търговия на фондова борса	Инвестиция в ценни книжа, неприети за търговия на фондова борса
а	б	1	2	3	4
IV. Инвестиции в други предприятия					
1					0
2					0
3					0
4					0
5					0
6					0
7					0
8					0
9					0
10					0
11					0
12					0
13					0
14					0
15					0
<i>Обща сума IV:</i>	<i>8-4016</i>	<i>0</i>		<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Обща сума за страната (I+II+III+IV):</i>	<i>8-4025</i>	<i>4 895</i>		<i>0</i>	<i>4 895</i>
Б. В ЧУЖБИНА					
I. Инвестиции в дъщерни предприятия					
1					0
2					0
3					0
4					0
5					0
6					0
7					0
8					0
9					0
10					0
11					0
12					0
13					0
14					0
15					0
<i>Обща сума I:</i>	<i>8-4030</i>	<i>0</i>		<i>0</i>	<i>0</i>
II. Инвестиции в смесени предприятия					
1					0
2					0
3					0
4					0
5					0
6					0
7					0
8					0
9					0
10					0
11					0
12					0
13					0
14					0
15					0
<i>Обща сума II:</i>	<i>8-4035</i>	<i>0</i>		<i>0</i>	<i>0</i>

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

Дата на съставяне: 15.4.2019 г.

Съставител: Снежана Петрова Гелева

Представяващ/и:

Ива Христова Гарванска-Софиянска
Изп. Директор

.....
.....



СПРАВКА ЗА НЕТЕКУЩИТЕ АКТИВИ

на ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД
ЕИК по БУЛСТАТ: 200923185
към 31.03.2019 г.

(в хиляди лева)

ПОКАЗАТЕЛИ	Код на реда	Отчетна стойност на нетекущите активи				Преоценка		Амортизация				Преоценка амортизация в края на периода (11+12-13)	Балансова стойност за текущия период (7-14)			
		в началото на периода	на постъпванията през периода	на излизанията през периода	в края на периода (1+2-3)	увеличение	намаление	в началото на периода	начислено през периода	отписана през периода	в края на периода (8+9-10)			увеличение	намаление	
	6	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															
2. Страни и конструкции	5-1002															
3. Машини и оборудване	5-1003	3		3	3	0	0	0	2	2	1	2	2	2	1	0
4. Съоръжения	5-1004															
5. Транспортни средства	5-1005															
6. Стопански инвентар	5-1007-1	119		119	119	0	0	0	48	2	50	50	0	0	0	60
7. Р-ди за придобиване и ликвидация на активи по стопански начин	5-1007-2	5	12		17	0	0	0							0	17
8. Други	5-1007															
Обща сума I:	5-1015	127	12	0	139	0	0	139	50	2	0	52	0	0	52	87
II. Инвестиционни имоти	5-1037															
III. Биологични активи	5-1006															
IV. Нематериални активи																
1. Права върху собственост	5-1017															
2. Програми продукти	5-1018	2			2	0	0	0	1			1	1	1	1	0
3. Продукти от развойна дейност	5-1019															
4. Други	5-1020	1 090	31	1 121	1 121	0	0	1 121	583	38	621	621	0	0	621	500
Обща сума II:	5-1030	1092	31	0	1 123	0	0	1 123	584	38	0	622	0	0	622	501
V. Финансови активи (без дългосрочни вземания)																
I. Инвестиции в:																
дъщерни предприятия	5-1032	4 787	108	0	4 895	0	0	4 895	0	0	0	0	0	0	0	4 895
смесени предприятия	5-1033	4 787	108	0	4 895	0	0	4 895	0	0	0	0	0	0	0	4 895
асоциирани предприятия	5-1034															
други предприятия	5-1035															
2. Държави до настъпване на падеж:																
държавни ценни книжа	5-1036	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
облигации, в т.ч.:																
общински облигации	5-1038-1															
държавни облигации	5-1038-2															
Други инвестиции, държавни до настъпване на падеж	5-1038-3															
5-1038-4																
5-1038-5																
Обща сума V:	5-1045	4 787	108	0	4 895	0	0	4 895	0	0	0	0	0	0	0	4 895
VI. Търговска репутация	5-1050															
Общ сбор (I+ II+ III+ IV+V+VI)	5-1060	6006	151	0	6 157	0	0	6 157	634	40	0	674	0	0	674	5 483

Забележка: Предприятията, които имат собствени нетекущи материални активи в чужбина, представят отделна справка за всяка страна.
Дата на съставяне: 15.4.2019 г.

Съставител: Снежана Петрова Гелева

Представяващи/и:



Ива Христова Ярина (Секс-Оборудване)
Изм. Директор

СПРАВКА ЗА ВЗЕМАНИЯТА, ЗАДЪЛЖЕНИЯТА И ПРОВИЗИИТЕ

на ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД

ЕИК по БУЛСТАТ: 200923185

към 31.03.2019 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. Невиссен 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	52	0	52
- предоставени заеми	6-2032			0
- от продажби	6-2033	52		52
- други	6-2034			0
2. Вземания от клиенти и доставчици	6-2035	756		756
3. Вземания от предоставени аванси	6-2036			0
4. Вземания от предоставени търговски заеми	6-2037			0
5. Съдебни вземания	6-2039			0
6. Присъдени вземания	6-2040			0
7. Данъци за възстановяване, в т.ч.:	6-2041	35	0	35
- корпоративни данъци върху печалбата	6-2043			0
- данък върху добавената стойност	6-2044	35		35
- възстановими данъчни временни разлики	6-2045			0
- други данъци	6-2046			0
8. Други краткосрочни вземания, в т.ч.:	6-2047	278	0	278
- по липси и начети	6-2048			0
- от осигурителните организации	6-2049			0
- по рекламации	6-2050			0
- други	6-2051	278		278
Всичко за IV:	6-2060	1 121	0	1 121
ОБЩО ВЗЕМАНИЯ (I+II+III+IV):	6-2070	1 121	0	1 121

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. Нетекучи търговски и други задължения					
1. Задължения към свързани предприятия, в т.ч. от:	6-2111	0	0	0	0
- заеми	6-2112			0	
- доставки на активи и услуги	6-2113			0	
- други	6-2244			0	
2. Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции, в т.ч.:	6-2114	0	0	0	0
- банки, в т.ч.:	6-2115			0	
- просрочени	6-2116			0	
- небанкови финансови институции, в т.ч.:	6-2114-1			0	
- просрочени	6-2114-2			0	
3. Задължения по ЗУНК	6-2123-1			0	
4. Задължения по получени търговски заеми	6-2118			0	
5. Задължения по облигационни заеми	6-2120	6 300		6300	
6. Други дългосрочни задължения, в т.ч.:	6-2123			0	
- по финансов лизинг	6-2124			0	
Всичко за I:	6-2130	6300	0	6300	0
II. Данъчни пасиви					
Пасиви по отсрочени данъци	6-2122			0	
III. Текущи търговски и други задължения					
1. Задължения към свързани предприятия, в т.ч. от:	6-2141	0	0	0	0
- доставени активи и услуги	6-2142			0	
- дивиденди	6-2143			0	
- други	6-2143-1			0	
2. Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции, в т.ч.:	6-2144	0	0	0	0
- към банки, в т.ч.:	6-2145			0	
- просрочени	6-2146			0	
- небанкови финансови институции, в т.ч.:	6-2144-1			0	
- просрочени	6-2144-2			0	
3. Текуща част от нетекучите 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	789	0	789	0
Задължения по търговски заеми	6-2147			0	
Задължения към доставчици и клиенти	6-2149	770		770	
Задължения по получени аванси	6-2150			0	
Задължения към персонала	6-2151	8		8	
Данъчни задължения, в т.ч.:	6-2152	3	0	3	0
- корпоративен данък върху печалбата	6-2154			0	
- данък върху добавената стойност	6-2155			0	
- други данъци	6-2156	3		3	
Задължения към осигурителни предприятия	6-2157	8		8	
5. Други краткосрочни задължения	6-2161	2 529		2529	
Всичко за III:	6-2170	3318	0	3318	0
ОБЩО ЗАДЪЛЖЕНИЯ (I+II+III):	6-2180	9618	0	9618	0

В. ПРОВИЗИИ

(в хил.лв)

ПОКАЗАТЕЛИ	Код на реда	В началото на годината	Увеличение	Намаление	В края на периода
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: 15.4.2019 г.

Съставител: Снежана Петрова Гелева

Представяващ/и:

Ива Христова Гарванска-Софиянска

Изп. Директор



СПРАВКА ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА

на ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД
 ЕИК по БУЛСТАТ: 200923185
 към 31.03.2019 г.

(в хиляди лева)

ПОКАЗАТЕЛИ	Код на реда	Вид и брой на ценните книжа			Стойност на ценните книжа			преоценена стойност (4+5-6)
		обикновени	привилегировани	конвертируеми	отчетна стойност	преоценка		
						увеличение	намаление	
а	б	1	2	3	4	5	6	7
I. Нетекущи финансови активи в ценни книжа								
1. Акции	7-3031							0
2. Облигации, в т.ч.:	7-3035	6 300			6 300			6 300
общински облигации	7-3035-1							0
3. Държавни ценни книжа	7-3036							0
4. Други	7-3039							0
	Обща сума I:	6 300		0	6 300	0	0	6 300
II. Текущи финансови активи в ценни книжа								
1. Акции	7-3001	791 562			1 471			1 471
2. Изкупени собствени акции	7-3005							0
3. Облигации	7-3006	1 045			141			141
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:	792 607		0	1 612	0	0	1 612

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

Дата на съставяне: 15.4.2019 г.

Съставител: Снежана Петрова Гелева

Представяващ/и:



Ива Христова Гарванска-Софиянска
 Изп. Директор

ВЪТРЕШНА ИНФОРМАЦИЯ

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

В периода 01.01.2019 г. – 31.03.2019 г. „Грийнхаус Пропъртис“ АД е оповестило вътрешна информация, както следва:

30 януари, 2019 г.

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

01 март, 2019 г.

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

01 март, 2019 г.

„Грийнхаус Пропъртис“ АД представи тримесечен отчет за периода 01-01-2018 г. - 31-12-2018 г. за спазване на задълженията на емитента към облигационерите за емисия BG2100017164;

29 март, 2019 г.

„Грийнхаус Пропъртис“ АД публикува Годишен отчет на публично дружество и емитент на ценни книжа към 31-12-2018 г.

30.04.2019 г.

Ива Гарванска,
Изпълнителен директор на "Грийнхаус Пропъртис" АД

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ДЕЙНОСТТА НА ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД ЗА ПЪРВО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2019 г.

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

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

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

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

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

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

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

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

Няма публикувани прогнози за първите три месеца на 2019 година.

- 5. Данни за лицата, притежаващи пряко и непряко най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание към края на съответното тримесечие, и**

промените в притежаваните от лицата гласове за периода от началото на текущата финансова година до края на отчетния период

	Име	Брой акции	% от капитала
1.	Камалия Трейдинг Лимитид	2 308 500	81%
2.	„Пауър Лоджистикс“ ЕАД	541 500	19%

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

Няма членове на Съвета на директорите на „Грийнхаус Пропъртис“ АД, които да притежават акции, емитирани от дружеството към 31.03.2019 г.

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

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

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

	31.03.2019г.	31.12.2018г.
Вземания по предоставени заеми в т.ч. главници и лихви		
текущи вземания	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Камалия Трейдинг Лимитид в това число :	36	29
- главници	36	29
	36	29

30.04.2019 г.

Ива Гарванска,
Изпълнителен директор на "Грийнхаус Пропъртис" АД

ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ №9

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

- 1. Промяна в лицата, упражняващи контрол върху дружеството**
Няма промяна в лицата, упражняващи контрол върху дружеството.
- 2. Откриване на производство по несъстоятелност за дружеството или за негово дъщерно дружество и всички съществени етапи, свързани с производството**
Не е откривано производство по несъстоятелност за Дружеството или за негово дъщерно дружество.
- 3. Сключване или изпълнение на съществени сделки**
През отчетния период не са сключвани или изпълнявани съществени сделки.
- 4. Решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие**
Не е приемано решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие.
- 5. Промяна в одиторите на дружеството и причини за промяната**
Не е извършвана промяна в одиторите на дружеството.
- 6. Образуване или прекратяване на съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до задължения или вземания на дружеството или негово дъщерно дружество, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на дружеството**
Не е образувано или прекратено съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до задължения или вземания на Дружеството или негово дъщерно дружество, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на Дружеството.
- 7. Покупка, продажба или учреден залог на дялови участия в търговски дружества от емитента или негово дъщерно дружество**
На 01.02.2019 г. на заседание на съвета на директорите на „Грийнхаус Пропъртис“ АД, бе взето решение за изкупуване на 2,2% акции от дъщерното дружество „Еврохотелс“ ЕАД. На 04.02.2019 г. в Търговския регистър е вписана пряма в акционерната структура на капитала на дружеството, като считано от тази дата „Грийнхаус Пропъртис“ АД е едноличен собственик на капитала на „Еврохотелс“ ЕАД.
- 8. Други обстоятелства, които дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават публично предлагани ценни книжа**
На проведено на 28.06.2018 г. редовно заседание на общо събрание на акционерите на „Грийнхаус Пропъртис“ АД е прието решение за увеличение на капитала на дружеството от 850 000 (осемстотин и педесет хиляди) лева на 2 850 000 (два милиона осемстотин и педесет хиляди) лева чрез издаване на нови 2 000 000 (два милиона) броя акции с номинал 1 (един) лев всяка една, от същия вид и клас като съществуващата емисия акции на дружеството, а именно налични, поименни, непривилегирани акции с право на 1 (един) глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и ликвидационен дял. Всеки един от акционерите придобива такава част от новите акции, която съответства на неговия дял в капитала преди увеличението. На 13.09.2018 г. бе вписано в Търговския регистър увеличението на капитала на дружеството от 850 000 лева на 2 850 000 лева.



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

30.04.2019 г.

Ива Гарванска,
Изпълнителен директор на "Грийнхаус Пропъртис" АД

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 100о, ал.4, т.3 от ЗППЦК

Долуподписаните,

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

ДЕКЛАРИРАМЕ, че доколкото ни е известно:

1. Комплектът неконсолидирани финансови отчети за първо тримесечие на 2019 г., съставени съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразяват вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата на „Грийнхаус Пропъртис“ АД;

2. Междинният неконсолидиран доклад за дейността на „Грийнхаус Пропъртис“ АД за първо тримесечие на 2019 г. съдържа достоверен преглед на информацията по чл.100о, ал.4, т. 2 от ЗППЦК.

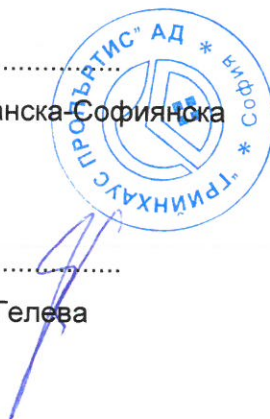
Декларатори:

1.....

Ива Гарванска-Софиянска

2.....

Снежана Гелева



25.04.2019 г., София