

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

2017 ГОДИНА

"ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС" АД

МАРТ, 2018 ГОДИНА

„ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД
ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
през 2017 година

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

I. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

1. ИСТОРИЯ

„Грийнхаус Пропъртис“ АД е акционерно дружество, вписано в „Агенцията по вписвания“, „Търговски регистър“ с ЕИК 200923185.

2. ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ

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

3. СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ

Седалището и адресът на управление на Дружеството е Република България, гр. София, обл. София, Община Столична бул. „Христофор Колумб“ 43.

Бизнес адрес	Гр.София, бул. Христофор Колумб № 43
Телефон	+ 3952 4895 523
Електронен адрес (e-mail)	s.geleva@ghproperties.bg

Промени в предмета на дейност на дружеството не са извършвани.

4. ОРГАНИ НА УПРАВЛЕНИЕ

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

ПЛАМЕН ПЕЕВ ПАТЕВ	член на СД
НИКОЛАЙ АТАНАСОВ ДАЧЕВ	член на СД
ИВА ХРИСТОВА ГАРВАНСКА СОФИЯНСКА	изп. член на СД

Представителството на „Грийнхаус Пропъртис“ АД се осъществява от Ива Христова гарванска - Софийанска.

5. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ И АКЦИОНЕРНА СТРУКТУРА

Към датата на настоящия документ общият размер на акционерния капитал на емитента е 850,000 (Осемстотин и педесет хил.) лв., разпределен в 850 000 (Осемстотин и педесет хиляди) броя налични, поименни акции с право на глас, с номинална стойност 1 (един) лев всяка една. От записаният капитал са внесени 98%.

„ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД
ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
през 2017 година

Собственик на капитала на Дружеството са:

- „Камалия Трейдинг“ ЛТД - дружество, учредено и валидно съществуващо съгласно законите на Кипър притежава 688 500/Четиристотин тридесет и три хил и петстотин/ бр акции или представляващи 81% от капитала на дружеството.

- Пауър Лоджистикс ЕАД – ЕИК 175227641 – 161 500/Сто шестдесет и една хил. и петстотин/ бр акции или представляващи 19% от капитала на дружеството.

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

Дружеството не е изкупувало, съответно не притежава собствени акции.

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

Капиталът на дружеството не е увеличаван чрез апортни вноски.

II. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

1. ОСНОВНИ ДЕЙНОСТИ

„Грийнхаус Пропъртис “ АД основна дейност на дружеството е покупко-продажба на недвижими имоти, развитие, благоустрояване и строителна дейност наемна дейност, консултански 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.

III. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

1. ПРИХОДИ/ РАЗХОДИ

Размерът на приходите от целостната дейност на „„Грийнхаус Пропъртис “ АД“ АД за 2017 година са в размер на 5 993 хил. лева. От тях 5 745 хил. лева са приходи от отдаване на помещения под наем и други приходи и финансови приходи 248. Разходите по осъществяване на цялостната дейност са в размер на 7 652 хил. лева. От тях разходите за дейността са 7 209 хил. лева, и 443 хил. лева за финансова дейност. Така дружеството формира отрицателен финансов резултат за 2017 година в размер на 1 659 хил. лева. За сравнение през 2016 година Дружеството е формирало печалба за 12 хил. лева.

Приходи /Разходи	2017 г.	2016 г.
	хил. лв.	хил. лв.
Нетни приходи от продажба услуги		
Приходи от наеми	5 745	5 949
Общо приходи от услуги	5 745	5 949
Приходи от други продажби	58	103
Общо приходи от дейността	5 803	6 052

„ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД
ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
през 2017 година

Приходи от дивиденди	-	32
Приходи от лихви	20	34
Положит.разлики от операции с финансови активи	170	1 136
Общо финансови приходи	190	1 202
ВСИЧКО ПРИХОДИ	5 993	6 919
Разходи за материали	31	37
Разходи за външни услуги	6 932	6 771
Разходи за възнаграждения	40	49
Разходи за амортизации	158	157
Други разходи	48	-
Общо разходи за дейността	7 209	7 014
Разходи от обезценка на фин. активи	62	62
Разходи за лихви	379	164
Други финансови разходи	2	2
Общо финансови разходи	443	228
ВСИЧКО РАЗХОДИ	7 652	7 242

2. НЕТНА ПЕЧАЛБА

Резултатът на дружеството на база през 2017 година е загуба в размер на 1 659 хил. лева. За сравнение през 2016 година Дружеството формира печалба 12 хил. лева.

Печалба (Загуба)	2017 г.	2016 г.
	Хил. Лв.	Хил. Лв.
Резултат от основната дейност	(1 406)	(962)
Резултат от финансовата дейност	(253)	974
Финансов резултат преди облагане с данъци	(1 659)	12
Разход за данъци върху печалбата		
Нетен финансов резултат	(1 659)	12

3. ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ НА НЕКОНСОЛИДИРАНА БАЗА

Динамика на активите

АКТИВИ	2017 г.	2016 г.
	хил. лв.	хил. лв.
Записан но невнесен капитал	15	15
Нетекущи активи		
Нематериални активи	604	685
МСО, Съоръжения и други	91	74
НДМА в процес на изграждане	1	-
Финансови активи		
Инвестиции в дъщерни предприятия	3 280	-
Общо нетекущи активи	3 976	759
Текущи активи		
Търговски, други вземания и свързани лица	1 066	6 265
Акции идялове в предприятия	1 722	1 716
Парични средства и парични еквиваленти	55	123
Предлатени разходи	63	78
Общо текущи активи	2 906	8 182
Общо АКТИВИ	6 882	8 956

Динамика на пасивите

ПАСИВИ	2017 г.	2016 г.
	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи задължения	6 300	6 300
Общо нетекущи пасиви	6 300	6 300
Текущи задължения		
Задължения към доставчици	1 479	2 133
Други задължения и свързани лица	481	227
Общо текущи пасиви	1 960	2 360
Общо ПАСИВИ	8 260	8 660
Собствен капитал		
Основен акционерен капитал	850	850
Резерви	3	3
Натрупани печалби/(загуби), нето	(557)	(569)

„ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД
ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
през 2017 година

Текуща печалба/загуба	(1 659)	12
Общо СОБСТВЕН КАПИТАЛ	(1 378)	296
Общо СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	6 882	8 956

Капиталова структура

	Неконсолидирани данни	
	2017 г.	2016 г.
1. Собствен капитал	(1 378)	296
2. Дългосрочни пасиви	6 300	6 300
3. Краткосрочни пасиви	1 960	2 360
4. Всичко пасиви (2+3)	8 260	8 660
Коефициент на финансова автономност (1 : 4)	(0.1668)	0,0342
Коефициент на задлъжнялост (4 : 1)	(5,99)	29.2567

Показателите за финансова автономност дават количествена характеристика на степента на финансовата независимост на фирмата. Те показват съотношението между собствения капитал и общия размер на пасивите. Към 31.12.2017 г. е налице сериозно превишение на задълженията спрямо собствения капитал.

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

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

Систематични рискове

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

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

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

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

Политически риск

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

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

Инфлационен риск

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

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

Валутен риск

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

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

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

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

Лихвен риск

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

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

Рискове, свързани с промени в нормативната уредба

Резултатите на дружеството могат да бъдат повлияни от промените в нормативната уредба. Възможността от по-радикални промени в регулаторната рамка в България може да има неблагоприятен ефект върху дейността на дружеството като цяло, оперативните й резултати, както и финансовото й състояние.

НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

Риск от форсмажорни обстоятелства

Форсмажорни обстоятелства са всички природни, политически и други катаклизми (наводнения, земетресения, граждански неподчинения, сблъсъци, стачки и др.), които са с непредвиден характер. Форсмажорни обстоятелства могат да бъдат и грешки и аварии на материалната база от механичен 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 дружеството за изплащане на лихви и главници по заемните му средства.

Рискове, свързани с дейността на дружеството

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

Рискове, свързани с привличането и задържането на квалифицирани кадри

Бизнесът на „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД е зависим в значителна степен от приноса на членовете на Съвета на директорите. Към момента в Дружеството е назначаван оперативен персонал – 1 човек. 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 „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД.

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

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

Финансов риск

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, то плащанията за тези средства представляват фиксирано задължение.

Валутен риск

Дружеството осъществява своите сделки основно на вътрешния пазар. Основните доставки и продажбите на услуги се осъществяват в лева. Дружеството не е изложено на значителен валутен риск, защото почти 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. Към настоящият момент и като цяло механизмът на валутен борд осигурява гаранции, че инфлацията в страната ще остане под контрол и няма да има неблагоприятно влияние върху икономиката на страната, и в частност върху дейността на Дружеството, а от там и върху възможността му да обслужва облигационната емисия. Няма индикации за съществени флуктуации в нивото на инфлация през периода обхващащ срока на облигационния заем.

МЕХАНИЗМИ ЗА УПРАВЛЕНИЕ И МИНИМИЗИРАНЕ НА РИСКА

Пазарен дял, ценова политика, извършване на маркетингови проучвания, очертаващи рамката на управление на отделните рискове, са пряко свързани с конкретни процедури за своевременно предотвратяване и решаване на евентуални затруднения в дейността на „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД. Те включват текущ анализ в следните направления:

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

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

УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКА

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

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

На Съвета на Директорите на „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД не са известни важни и съществени събития настъпили след датата на годишното счетоводно приключване.

VI. НАСТОЯЩИ ТЕНДЕНЦИИ И ВЕРОЯТНО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

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

VII. НАУЧНО ИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ

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

VIII. ЗАЩИТА НА ОКОЛНАТА СРЕДА

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

IX. ОПОВЕСТЯВАНЕ НА СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Крайна компания- майка – Хай Рейт ЕООД

Дъщерни предприятия - Еврохотелс АД

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

През отчетния период са извършвани сделки със свързани лица.

X. ИНФОРМАЦИЯ, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

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

Няма прехвърлени акции от капитала на „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД, през 2017г.

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

Дружеството не притежава собствени акции.

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

До края на отчетния период 31.12.2017 година членовете на Съвета на Директорите не са получили възнаграждения от дружеството.:

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

4. Притежавани от членовете на СД акции на дружеството

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

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

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

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

6. Участието на членовете на съветите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и

участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети

Име:	ИВА ХРИСТОВА ГАРВАНСКА - СОФИЯНСКА
Длъжност в дружеството:	Изпълнителен директор и представляващ „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД
Период на заемане на длъжността:	От: 17.12.2011 г. Настоящият мандат на лицето изтича: 17.12.2018 г.
Служебен адрес:	Гр. София, бул. "Христофор Колумб" № 43
Основни функции и отговорности:	Цялостно ръководство и представителство на дружеството
Данни за значителни участия в управлението, дейността и/или собствеността на други дружества:	
Роднински връзки с друг член на Съвета на директорите или ръководния състав на дружеството:	Няма
Наказателна, административна и наказателна и професионална отговорност през последните 5 години:	Лицето: не е осъждано за измама и/или друго престъпление; не са му налагани административни наказания или принудителни административни мерки, в т.ч. санкции от професионална организация във връзка с дейността му; в качеството си на отговорно лице не е въвличано пряко или чрез свързани лица в процедури по несъстоятелност, ликвидация или управление от синдик; не е лишавано от съд от правото да участва в управлението на дадено дружество, съответно да заема материалноотговорна длъжност.

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

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

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

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

„ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД
ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
през 2017 година

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

8. Брой заети лица

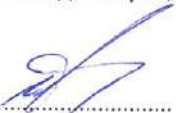
Към 31.12.2017г. „Грийнхаус Пропъртис“ АД има назначени служители на трудов договор – 1 лице.

9. Наличие на клонове на компанията

Дружеството няма регистрирани клонове в страната и чужбина.

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

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



Ива Христова Гараванска-Софиянска
Изпълнителен директор

„ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС” АД
Годишен Индивидуален Финансов Отчет
31 декември 2017 година

ГОДИШЕН ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

31.12.2017г

ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

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

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

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

БУЛСТАТ: 200923185

Регистрация: вписано в Регистъра на търговските дружества ЕИК 200923185

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

Към 31.12.2017г. Дружеството има нает персонал – 1 човек.

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

- Камалия Трейдинг ЛТД – Дружество учредено и валидно съществуващо съгласно законите на Кипър, с рег. I 122876 – 688 500/шестотин осемдесет о осем хил. и петстотин/ броя акции, представляващи 81% от капитала;

Пауър Лоджистикс ЕАД – Дружество учредено и вписано в Агенция по вписванията, Търговски регистър с ЕИК 175227641 – 19%

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
Към 31.12. 2017 НЕКОНСОЛИДИРАН

	Бележки	31.12. 2017 BGN'000	31.12. 2016 BGN'000
Други доходи от дейността (нетно)	3	5 803	6 052
Разходи за материали	4	(31)	(37)
Разходи за външни услуги	4	(6 932)	(6 771)
Разходи за възнаграждения и осиг. вноски	4	(40)	(49)
Разходи за амортизации		(158)	(157)
Други разходи за дейността	4	(48)	-
Печалба от оперативна дейност		(1 406)	(962)
Финансови приходи/(разходи), нетно	5	(253)	974
Печалба преди данъци върху печалбата		(1 659)	12
Разход за данъци върху печалбата	6	-	-
Нетна печалба за годината		(1 659)	12
Друг всеобхватен доход за годината			
Общ всеобхватен доход		(1 659)	12
Загуба на акция		(1.95)	
Печалба на акция		-	0,01

Приложенията на страници от 5 до 25 са неразделна част от финансовия отчет.

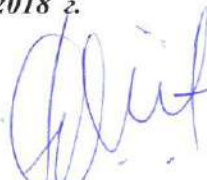
Настоящият индивидуален финансов отчет е одобрен за издаване от Съвета на директорите и е подписан от негово име на 23.03.2018 година от:

Изпълнителен директор:
Ива Гарванска-Софиянска

Съставител:
Снежана Гелева



Дата: 23/03/2018 г.

Заверил:  

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

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	Бележки	31.12. 2017 BGN'000	31.12. 2016 BGN'000
КЪМ 31 Декември 2017 ГОДИНА			
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Машини и съоразения и разходи за придобиване на ДМА	7	92	74
Нематериални активи	7	604	685
Инвестиции в дъщерни предприятия	7	3 280	-
		3 976	759
Текущи активи			
Вземания от клиенти и доставчици	8	934	1 147
Търговски и други вземания	8	94	247
Предплатени разходи	8	63	78
Вземания от свързани лица	15	38	4 871
Финансови активи	10	1 722	1 716
Парични средства и краткосрочни депозити	11	55	123
		2 906	8 182
ОБЩО АКТИВИ		6 882	8 941
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Собствен капитал			
Основен капитал	12	850	850
Невнесен капитал	12	(15)	(15)
Резерви	12	3	3
Неразпределена печалба/(загуба)	12	(557)	(569)
Текущ финансов резултат	12	(1 659)	12
Общо собствен капитал	12	(1 378)	281
Нетекущи задължения			
Задължения по облигационни заеми	13	6 300	6 300
		6 300	6 300
Текущи задължения			
Задължения към доставчици и клиенти	14	1 479	2 128
Задължения по облигационни заеми	13	37	37
Задължения към свързани лица	15	101	
Търговски и други задължения	14	343	195
		1 960	2 360
Общо пасиви		8 260	8 660
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		6 882	8 941

Приложенията на страници от 5 до 25 са неразделна част от финансовия отчет.

Настоящият индивидуален финансов отчет е одобрен за издаване от Съвета на директорите и е подписан от негово име на 23.03.2018 година от:

Изпълнителен директор:

Ива Гарванска-Софиянска

Съставител:

Снежана Гелева

Дата: 23/03/2018 г.



Закрива: 
0314 Петранка Иванова
 Регистриран одитор
 29.03.2018 г.

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

Към 31.12.2017 година

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

Приложенията на страници от 5 до 25 са неразделна част от финансовия отчет.

Настоящият индивидуален финансов отчет е одобрен за издаване от Съвета на директорите и е подписан от негово име на 23.03.2018 година от

Изпълнителен директор:

Ива Гарванска-Софиянска

Съставител:

Снежана Гелева

Дата: 23/03/2018 г.

Завършил:

0314 Петранка
Иванова
Регистриран одитор
29.03.2018г.

ГОДИШЕН ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
НА "ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС" АД
КЪМ 31 Декември 2017 ГОДИНА

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНЕТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2015 ГОДИНА	Основен акционерен капитал	Резерви	Неразпределени печалби/ (загуби)	Текущ финансов резултат	Общо собствен капитал
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
На 1 януари 2016 г.	850	3	49	(618)	284
Невнесен капитал	(15)				(15)
На 1 януари 2016 г.	835	3	49	(618)	269
Разпределение на финансовия резултат	-	-	-	-	-
Текущ финансов резултат	-	-	-	12	12
Общо всеобхватен доход	-	-	-	12	12
На 31 декември 2016 г.	835	3	49	(606)	281
На 1 Януари 2017 г.	835	3	61	(618)	281
Разпределение на финансовия резултат	-	-	-	-	-
Текущ финансов резултат	-	-	-	(1 659)	(1 659)
Общо всеобхватен доход	-	-	-	(1 659)	(1 659)
На 31 декември 2017 г.	835	3	61	(2 277)	(1 378)

Приложенията на страници от 5 до 25 са неразделна част от финансовия отчет.

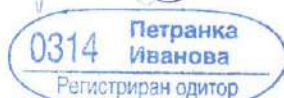
Настоящият индивидуален финансов отчет е одобрен за издаване от Съвета на директорите и е подписан от негово име на 23.03.2018 година от:

Изпълнителен директор:
Ива Гарванска-Софиянска

Съставител:
Снежана Гелева



заверил:



29.03.2018г.

Дата: 23/03/2018 г.

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

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

1.1. Собственост и управление

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

Собственик на акционерния капитал на дружеството е :

1. Камалия Трейдинг ЛТД – Дружество учредено и валидно съществуващо съгласно законите на Кипър, с рег. I 122876 – 81%
2. 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 се състои от три члена в състав: Ива Христова Гарванска - Софийанска, Пламен Пеев Патев и Николай Атанасов Дачев. Дружеството се представлява и управлява от изпълнителния директор Ива Христова Гарванска-Софийанска.

1.2. Резюме на дейността

Предметът на дейност на дружеството през отчетния период включва управление и отдаване под наем на недвижими имоти, предоставяне на заеми на нефинансови предприятия. Отчетната и функционалната валута на дружеството е лев (BGN). Настоящият междинен финансов отчет е издаден на 23.03.2018 г. Този финансов отчет е одобрен за издаване от Изпълнителния директор на дружеството (респ. от Съвета на директорите) 2018 г.

2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет

2.1.База за изготвяне на финансовия отчет

Индивидуалният финансов отчет на “Грийнхаус Пропъртис” АД е изготвен 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 2017 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 нейната дейност. От възприемането на

тези стандарти и/или тълкувания, *практически приложими в Европейския съюз за годишни финансови периоди, започващи най-рано на 1 януари 2017 г. респ. - и за предприятия в Р България*, не са настъпили промени в счетоводната политика, освен някои нови и разширяването на вече установени оповестявания, без това да доведе до други промени - в класификацията или оценката на отделни отчетни обекти и операции.

Новите и/или променените стандарти и тълкувания включват:

- *МСС 12 (променен) Данъци върху дохода (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2017 г. – приет от ЕК) – признаването на отсрочени данъчни активи за нереализирани загуби.* Тази промяна пояснява отсрочените данъци при случаите, когато актив се оценява по справедлива стойност и оценката по справедлива стойност е по-ниска от данъчната база. Уточнението включва: а) временни разлики възникват независимо дали балансовата стойност на актива е по-ниска от данъчната му основа; б) съответното предприятие би трябвало да прецени при определянето на своите бъдещи данъчни печалби дали би могло да приспада по-голяма сума от балансовата стойност на актива или не; в) ако според данъчното законодателство има ограничения за използването на данъчни печалби, срещу които може да се възстановяват определени отсрочени данъчни активи, то прегледът и оценката на възстановяването на отсрочените данъчни активи трябва да бъде направена в комбинация с останалите отсрочени данъчни активи от същия вид; и г) намаленията за данъчни цели, в резултат от обратното проявление на отсрочени данъчни активи, се изключват от прогнозата на бъдещите данъчни печалби, използвани за оценка на възстановимостта на тези активи. Ръководството е направило проучване и е определило, че на този етап не се налага изготвянето на допълнителни разширени оповестявания и/или преизчисления на отсрочените му данъчни активи, свързани с горепосочените случаи.
- *МСС 7 (променен) Отчет за паричните потоци – относно инициатива за оповестявания (в сила за годишни периоди от 01.01.2017 г. – приет от ЕК).* Тази промяна е важно разяснение на самия стандарт с насока към информацията, предоставяна на потребителите на финансовите отчети, които да могат да подобрят разбирането си за ликвидността и финансовите операции на дружеството.

Промяната изисква допълнително оповестяване и пояснения да бъдат направени относно промените в пасивите на дружеството във връзка с: (а) промени от финансиращата дейност в резултат на операции, водещи до промени в паричните потоци; или (б) промени в резултат на непарични трансакции като придобивания и освобождавания, начислявания на лихви, ефекти от курсови разлики, промени в справедливите стойности и други подобни. Промени във финансови активи би следвало да се включат в това оповестяване, ако произтичащи от това парични потоци са представени към финансиращата дейност (например, при определени хедж операции). Допустимо е включването и на промени в други обекти, като част от оповестяването, като те се посочват отделно. Ръководството е направило проучване и е определило, че на този етап не се налага изготвянето на допълнителни разширени оповестявания

Към датата на публикуване на този финансов отчет са издадени, но не са все още в сила за годишни периоди, започващи на 1 януари 2017 г., няколко нови стандарта и разяснения, както и променени стандарти и разяснения, които не са били приети за по-ранно приложение от дружеството.

От тях ръководството на Дружеството е преценило, че следните биха имали потенциален ефект в бъдеще за промени в счетоводната политика и класификацията и стойностите на отчетни обекти във финансовите отчети на за следващи периоди, а именно:

- *МСФО 9 Финансови инструменти (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. – приет от ЕК).* Този стандарт е нов стандарт за финансовите инструменти. Крайното му предназначение е да замести изцяло МСС 39. Проектът на подмяната с новия стандарт е преминал през три фази: фаза 1 Класификация и оценяване на финансовите активи и

пасиви; фаза 2 Счетоводно отчитане на хеджирането; и фаза 3 Методология на определяне на обезценката. Тази окончателна версия на МСФО 9 добавя новия модел на очакваната загуба при обезценка и променя модела за класификация и оценка на финансовите активи.

- *МСФО 9 (променен) – Финансови инструменти – относно случаи на негативни компенсации при предсрочно погасяване и модификации на финансови пасиви (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г. – не е приет от ЕК).*
- *МСФО 7 (променен) Финансови инструменти: Оповестявания – относно облекчението за преизчислението на сравнителни периоди и свързаните с тях оповестявания при прилагането на МСФО 9 (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. – приет от ЕК).* Тази промяна е свързана с въвеждане на облекчение относно необходимостта от преизчисление на сравнителните финансови отчети и възможността за предоставяне на модифицирани оповестявания при преминаването от МСС 39 към МСФО 9 към датата на прилагане на стандарта от дружеството и дали то избира опцията да преизчисли предходни периоди. Ръководството е избрало да приложи модифицирано ретроспективно приложение за първи път на МСФО 9 и да не преизчислява сравнителните данни.
- *МСФО 15 Приходи по договори с клиенти (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. – приет от ЕК).* Този стандарт е изцяло нов стандарт. Той въвежда цялостен комплекс от принципи, правила и подходи за признаването, отчитането и оповестяването на информация относно вида, сумата, периода и несигурностите във връзка с приходите и паричните потоци, произхождащи от договори с контрагенти. Стандартът ще замени 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 ангажменти 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. Въвеждането на този стандарт може да доведе до по-съществени промени: а) при комплексни договори, с обвързани продажби на стоки и услуги – ще е необходимо ясно разграничаване между стоките и услугите на всеки компонент и условие по договора; б) вероятност за промяна на момента на признаване на продажбата; в) увеличаване на оповестяванията; и г) въвеждане на допълнителни правила за признаването на приходи от определен тип договори – лицензии; консигнации; еднократно събирани предварителни такси; гаранции и др. под. Стандартът допуска както пълно ретроспективно приложение, така и модифицирано ретроспективно приложение, от началото на текущия отчетен период, с определени

оповестявания за предходните периоди. Ръководството е направило проучване и е определило, че промените чрез новия стандарт няма да оказват 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, доколкото не се очаква промяна в бизнес модела, нито промяна във времевия хоризонт на прехвърляне на контрола към клиента от оказваните от дружеството услуги или отчитането на продажбите на продукцията и стоки.

- *МСФО 16 Лизинги (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г. – приет от ЕК).* Този стандарт е с изцяло променена концепция. Той въвежда нови принципи за признаване, измерване и представяне на лизинга чрез налагане на нов модел с цел да осигури по-достоверно и адекватно представяне на тези сделки както за лизингополучателя, така и за лизингодателя. Стандартът ще замени действащия до този момент стандарт за лизинга – МСС 17. а) Водещият принцип на новия стандарт е въвеждането на еднотипен модел на счетоводно балансово третиране на лизинга при лизингополучателите – за всички лизингови договори с продължителност от повече от 12 месеца ще се признава актив под формата на „право на ползване“, който ще се амортизира за периода на договора, и респективно, ще се отчита финансов пасив за задължението по тези договори. Това е и съществена промяна спрямо текущата отчетна практика. За краткосрочни или на много ниска цена лизинги се допуска изключение и запазване на досегашната практика; б) При лизингодателите няма да има съществени промени и те ще продължат да отчитат лизингите по подобие на стария стандарт МСС 17 – като оперативни и финансови. Доколкото новият стандарт дава цялостна концепция, следва да се направи и от тяхна страна един по-подробен анализ на условията на договорите и е възможно и при тях (лизингодателите) да настъпят основания за рекласификация на определени лизингови сделки. Новият стандарт изисква разширяване на оповестяванията. Ръководството на дружеството все още обмисля влиянието, което този стандарт би могло да окаже върху финансовите отчети на дружеството.
- *МСС 40 (променен) – Инвестиционни имоти – относно трансфери на инвестиционни имоти (в сила за годишни периоди от 01.07.2018 г. – не е приет от ЕК).* Тази промяна е свързана с предоставяне на допълнително пояснение относно условията и критериите, които допускат трансфер на имоти, вкл. такива в процес на изграждане и/или реконструкция и преустройство, към и от категория „инвестиционни имоти“.
- *КРМСФО 22 – Сделки с чуждестранна валута и авансови плащания (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. – не е прието от ЕК).* Това разяснение се отнася за отчитането на транзакции или части от транзакции в чуждестранна валута при получаването на авансови плащания, преди признаването на самия актив, разход или приход.
- *КРМСФО 23 (променен) Несигурности при третирането на данъци върху дохода (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г. – не е прието от ЕК).* Това разяснение дава насоки за счетоводното отчитане на данъците върху дохода по МСС12 когато са налице определени несигурности по данъчното третиране.
- *Подобрения в МСФО Цикъл 2015-2017 (м. декември 2017 г.) – подобрения в МСС23, МСС 12 и МСФО 3 във връзка с МСФО11 (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г. – не са приети от ЕК).* Тези подобрения внасят частични промени и редакции в съответните стандарти, основно с цел да премахнат съществуваща непоследователност или неясноти в приложението на правилата и изискванията на отделните стандарти, както и да се внесе по-прецизна терминология на понятия.

Допълнително, за посочените по-долу променени стандарти, които са издадени, но все още не са в сила за годишни периоди започващи на 1 януари 2017 г., ръководството е преценило, че следните не биха имали потенциален ефект за промени в счетоводната политика и

класификацията и стойностите на отчетни обекти във финансовите отчети на дружеството, а именно:

- МСС 28 (променен) – Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия – относно дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г. – не е приет от ЕК).
- Подобрения в МСФО Цикъл 2014-2016 (м. декември 2016 г.) – подобрения в МСФО 12 (в сила за годишни периоди от 01.01.2017 г. – не е приет от ЕК), МСФО 1 и МСС 28 (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. – не са приети от ЕК).
- МСФО 10 (променен) – Консолидирани финансови отчети и МСС28 (променен) – Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия – относно продажби или апорт на активи между инвеститор и негови асоциирани или съвместни предприятия (с отложена ефективна дата на влизане в сила, подлежаща на определяне от СМСС).
- МСФО 17 Застрахователни договори (в сила за годишни периоди от 01.01.2021 г. – не е приет от ЕК).
- МСФО 2 (променен) Плащане на базата на акции – Класификация и оценяване на транзакциите базирани на плащания с акции (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. – не е приет от ЕК). МСФО 4 (променен) Застрахователни договори (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. – приет от ЕК).

2.2. Сравнителни данни и произчисление на началните салда

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за една предходна година. Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година.

2.3. Отчетна валута

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

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

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

2.4. Приходи

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

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

2.5. Разходи

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

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

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

2.6. Имоти, машини и оборудване

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

Първоначално придобиване

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

Последващо оценяване

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

Последващи разходи

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

Разходи за лихви

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

Методи на амортизация

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

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

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

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

Обезценка на активи

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

2.7. Нематериални активи

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

2.8. Инвестиционни имоти

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

2.9. Инвестиции в дъщерни и асоциирани дружества

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

Дружеството класифицира своите финансови активи в следните категории: финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата; заеми, вземания и финансови активи държани за продажба. Класификацията се извършва според целта, за която са придобити финансовите активи. Ръководството определя класификацията на финансовите си активи в

момента на покупката и я преоценява на всяка отчетна дата. При установяване на условия за обезценка, същата се отразява в отчета за доходите.

2.10. Материални запаси

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

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

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

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

2.11. Търговски и други вземания

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

2.12. Пари и парични еквиваленти

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

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци:

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

2.13. задължения към доставчици и други задължения

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

2.14. Лихвоносни заеми и други привлечени финансови ресурси

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

2.15. Лизинг

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

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

Оперативен лизинг

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

2.16. Акционерен капитал и резерви

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

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

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

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

2.17. Данъци върху печалбата

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

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

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

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

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

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

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

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

3. ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТ

31.12.2017

31.12.2016

хил. лв.

хил. лв.

3. Приходи от дейност, по видове:

Приходи от услуги

5 803

6 052

Общо приходи от дейност:

5 803

6 052

4. Разходи за дейност, по видове:

Разходи за материали по видове:

Консумативи по обсл. на сграда

23

17

Поддръжка на ОВИК

1

4

ДМА под праг на същественост

3

4

Други

4

12

Общо

31

37

Разходи за външни услуги по видове:

Разходи за наеми

6 067

6 008

Банкови такси

93

50

Консултантски, Одиторски, Юридически

6

4

Застраховки

60

50

Данък сгради и такса смет

302

277

Охрана

129

131

Договор почистване

171

171

Разходи за поддръжка на сграда

49

34

Други външни услуги

55

46

Общо

6 932

6 771

Разходи за възнаграждения и осигурителни вноски

Разходи за заплати

34

42

Разходи за осигурителни вноски

6

7

40

49

Разходи за амортизации

Разходи за амортизации

158

157

Общо

158

157

Други разходи дейността

Други разходи дейността

48

-

Общо

48

-

РАЗХОДИ ОТ ОСНОВНА ДЕЙНОСТ

7 209

7 014

5. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ/(РАЗХОДИ), НЕТНО

Финансови приходи, по видове:

Приходи от лихви	20	34
Други фин. приходи	170	1 168
Общо:	190	1 202

Финансови разходи, по видове:

Разходи за лихви	(379)	(166)
Отрицателни разлики от операции с финансови активи	(62)	(62)
Други фин. разходи	(2)	-
	(443)	(228)

6. РАЗХОД ЗА ДАНЪЦИ ВЪРХУ ПЕЧАЛБАТА

Отчет за доходите	(1 659)	12
Текущ данък върху печалбата - 10 % г.: 10%) (2017		
Отсрочен данък върху печалбата	-	-
Общо разход за данъци от печалбата, отчетен в отчета за доходите	-	-

Не е начисляван актив върху временни разлики от данъчни загуби и лихви, както и върху обезценено търговско вземане.

7. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ

Имоти машини съоразения

(х.лв)

Отчетна стойност	Земя и сгради	Машини, съоръжения и оборудване	Разходи по придобиване на ДМА	Нематериални активи	Общо
Салдо на 31 декември 2016г.		88		968	1056
Отписани		-	-	-	-
Придобити		33	1	61	95
Салдо на 31 Декември 2017 г.		121	1	1 029	1151
Натрупана амортизация					
Салдо на 31 декември 2016 г.		(15)	-	(282)	(297)
Начислена амортизация за годината		(15)	-	(143)	(158)
Отписана амортизация				-	-
Салдо на 31 Декември 2017 г.		(30)	-	(425)	(455)
Балансова стойност към 31 Декември 2017г.		91	1	604	696

Инвестиции в дъщерни предприятия

	31.12.2017	31.12.2016
Еврохотелс АД	3 280	-
	3 280	-

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

8. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

31.12.2017
хил. лв.

31.12.2016
хил. лв.

Текущи търговски и други вземания

Лихвоносни вземания от трети лица	-	183
Вземания от трети лица	29	
Вземания от клиенти и доставчици	934	1 147
ДДС за възстановяване	53	52
Предоставени гаранции	12	12
Предплатени разходи	63	78
Общо текущи търговски и други вземания	1 091	1 472

Вземанията от клиенти са заложили по договор за банкова гаранция с Общинска банка АД. Заемите са с лихвен процент – 5%.

9. ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЧНИ АКТИВИ

31.12.2017
хил. лв.

31.12.2016
хил. лв.

Загуби от минали години	-	-
Общо	-	-

10. ФИНАНСОВИ АКТИВИ ЗА ТЪРГУВАНЕ

31.12.2017
хил. лв.

31.12.2016
хил. лв.

Синтетика АД	566	1 194
Булленд инвестмънт АДСИЦ	622	522
Делта Кредит АДСИЦ	100	-
Интеркапитал Пропъртис Диверопънт АДСИД	201	-
Еврохолд България АД	233	
Общо:	1 722	1 716

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

12. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	31.12.2017	31.12.2016
	хил. лв.	хил. лв.
Основен акционерен капитал	850	850
Невнесен капитал	(15)	(15)
Резерви	3	3
Неразпределена печалба от минали години	61	49
Непокрити загуби от минали години	(618)	(618)
Текущ финансов резултат печалба/(загуба)	(1 659)	12
Общо:	(1 378)	281

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

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

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

Във връзка, с горепосочените факти, СД на Емитента е взел решение да реструктурира дейността на компанията и да насочи усилия единствено към развитие на дейността свързана с пропърти мениджмънт. В тази връзка е взето решение, подписаният договор

за наем на наетата бизнес сграда да бъде предоговорен. След проведени предварителни разговори между „Грийнхаус Пропъртис“ АД и „Валцаров Бизнес Център“ ЕООД страните са постигнали съгласие, ангажиментът на Емитента за наемане и последващо преотдаване на имота под наем да отпадне от договореностите на горецитирания договор за наем. Постигнато е и съгласие да бъде запазено правомощието на „Грийнхаус Пропъртис“ АД за продължаване дейността по извършване на цялостен пропърти мениджмънт на бизнес сградата, срещу договорено между страните възнаграждение, покриващо разходите по осъществяването на дейността и генериращо печалба.

13. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ОБЛИГАЦИОННИ ЗАЕМИ

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

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

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

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

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

Облигационния заем е обезпечен със застрахователен договор „Облигационен заем“, който е сключен между емитента, като 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.

14. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31.12.2017	31.12.2016
	хил. лв.	хил. лв.
<i>Текущи задължения</i>		
Задължения по търговски заеми	222	-
Задължения към доставчици и клиенти	1 479	2 128
Задължения към персонал	2	2
Задължения към осигурители	3	2
Задължения за данъци	1	1
Задължения за застраховки	58	62
Разчети за гаранции	9	9
Други задължения	48	119
Общо текущи задължения	1 822	2 323

Получените заеми са с лихвен процент 6%.

15 ОПОВЕСТЯВАНЕ НА СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Крайна компания- майка

Крайната компания-майка на Дружеството е Хай Рейт ЕООД – 81 %
и Евроауто Сервиз ЕООД - 19%.

Компания – майка

КАМАЛИЯ ТРЕЙДИНГ ЛИМИТИД – 81 % от капитала на Дружеството.

Другият акционер е Пауър Лоджистикс ЕАД – 19% от капитала на Дружеството.

Дъщерно предприятие

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

Други свързани лица:

Евроауто Сервиз ЕООД и Синтетика АД 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	2016	285		23
Синтетика АД	2017	285	-	16
КАМАЛИЯ ТРЕЙДИНГ ЛИМИТИД	2016			
КАМАЛИЯ ТРЕЙДИНГ ЛИМИТИД	2017	30		
ОБЩО	2016	285		23
ОБЩО	2017	315		16

Сделки със свързани лица, отразени в отчета за финансовото състояние		Вземания от свързани лица	Задължения към свързани лица
		хил. лв.	хил. лв.
Други свързани лица (под общ контрол)			
Синтетика АД	2016	4 503	
Синтетика АД	2017		101
КАМАЛИЯ ТРЕЙДИНГ ЛИМИТИД	2016	368	
КАМАЛИЯ ТРЕЙДИНГ ЛИМИТИД	2017	38	
ОБЩО	2016	4 871	
ОБЩО	2017	38	101

Сделки със свързани лица,
отразени в отчета за паричните
потоци

		Постъпления по заеми	Плащания по заеми	Плащане за акции
		хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Други свързани лица				
Синтетика АД	2016		4 480	-
Синтетика АД	2017	4 540	100	3 280
КАМАЛИЯ ТРЕЙДИНГ ЛИМИТИД	2016			-
КАМАЛИЯ ТРЕЙДИНГ ЛИМИТИД	2017	330		-
ОБЩО	2016		4 480	
ОБЩО	2017	4 870	100	3 280

Условия на сделките със свързани лица

Продажбите на и покупките от свързани лица се извършват по договорени цени. Неиздължените салда в края на годината са необезпечени, безлихвени (с изключение на заемите) и уреждането им се извършва с парични средства. За вземанията от или задълженията към свързани лица не са предоставени или получени гаранции. Дружеството не е извършило обезценка на вземания от свързани лица към 31 декември 2017 г. Преглед за обезценка се извършва всяка финансова година на база на анализ на финансовото състояние на свързаното лице и пазара, на който то оперира. Получените и предоставени заеми са с лихвен процент 5%.

16. ЦЕЛИ И ПОЛИТИКА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

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

Към 31.12.2017г. Дружеството притежава финансови инструменти – финансови активи за търгуване. Основните рискове, произтичащи от финансовите инструменти на Дружеството са лихвен риск, ликвиден риск, валутен риск и кредитен риск. Политиката, която ръководството на Дружеството прилага за управление на тези рискове, е обобщена по-долу.

Лихвен риск

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

Ликвиден риск

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

В таблицата по-долу са представени активите и пасивите на Грийнхаус Пропъртис АД, разграничени по групи според падежа им на базата на остатъчния срок от датата на баланса до датата на договорния падеж:

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

Остатъчен срок на активи и пасиви към 31.12.2017 г. (хил. лв.)	До 1 месец	3-12 месеца	1-15 години	Общо
Активи				
Парични средства и парични еквиваленти	55	-	-	55
Финансови активи		1 722		1 722
Търговски и други вземания	-	1 066	-	1 066
Общо активи:	55	2 788	-	2 843
Пасиви				
Получени заеми	-	(222)	(6300)	(6522)
Лихви по заеми		(37)		(37)
Задължения към свързани лица		(101)		(101)
Търговски и други задължения	(1479)	(115)		(1 594)
Общо пасиви	(1479)	(475)	(6300)	(8254)
Нетна падежна разлика	(1424)	2 313	(6300)	(5 411)

Валутен риск

Дружеството извършва покупки и получава заеми в лева.

Кредитен риск

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

Максималната кредитна експозиция на Дружеството по повод на признатите финансови активи, възлиза на съответната им стойност по отчета за финансовото състояние към 31 декември 2016г.

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 2017 г., както и през 2016 г., няма промени в целите, политиките или процесите по отношение на управлението на капитала на Дружеството. Предприети са действия в подкрепа на капитала на Дружеството през 2018г.

6. Финансови инструменти

Справедливи стойности

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

на повтаряща се база – финансовите активи на разположение и за продажба, предоставени и получени банкови заеми и заеми от трети лица, търговски и други вземания и задължения на неповтаряща се база – нефинансови активи като: нетекущи активи, държани за продажба.

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

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

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

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

Грийнхаус Пропъртис АД прилага справедлива стойност за оценка на повтаряема база за финансовите активи на разположение и за продажба.

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

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

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

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

Дружеството прилага основно справедлива стойност Ниво 1.

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

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

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

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

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

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

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

Към 31.12.2017 г. Дружеството притежава текущи финансови активи на разположение и за продажба, изискващи оценка по справедлива стойност. През периода не са правени трансфери между нивата на йерархия на справедливи стойности.

ФИНАНСОВИ АКТИВИ ЗА ТЪРГУВАНЕ

Преоценка към

31.12.2017

хил. лв.

Синтетика АД	11
Булленд инвестмънт АДСИЦ	100
Делта Кредит АДСИЦ	
Интеркапитал Пропъртис Диверопънт АДСИД	(21)
Еврохолд България АД	(4)
Общо:	<u>86</u>

Към 31.12.2017г. и е извършена оценка на акционерното участие на Грийнхаус Пропъртис АД, в Еврохотелс АД. Не се налага обезценка на акционерното участие.

17. 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

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите на ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД

Доклад относно одита на финансовия отчет

Мнение

Извърших одит на финансовия отчет на ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД (Дружеството), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2017 г. и отчета за всеобхватния доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По мое мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2017 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

База за изразяване на мнение

Извърших моя одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Моите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от моя доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“. Независима съм от Дружеството в съответствие с Етичния кодекс на професионалните счетоводители на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на моя одит на финансовия отчет в България, като изпълних и моите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Считаю, че одиторските доказателства, получени от мен, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за моето мнение.

Обръщане на внимание

Обръщам внимание на Пояснително приложение – бележка 12 към индивидуалния финансов отчет, която описва предприети действия от страна на ръководството, относно отрицателната стойност на собствения капитал.

На свое заседание на СД на ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД е взел решение, да подготви и осъществи увеличение на основния капитал на Дружеството през 2018г., както и има разработена програма, която има за цел да развие в друга посока дейността на ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД, в обозримото бъдеще – в рамките на следващия отчетен период. Намерението за увеличение на капитала е потвърдено с отделни писма до одитора от акционерите на дружеството.

Моето мнение не е модифицирано по отношение на тези въпроси.

Ключови одиторски въпроси

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно моята професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от моя одит на финансовия отчет като цяло и формирането на моето мнение относно него, като аз не предоставям отделно мнение относно тези въпроси.

Ключов одиторски въпрос –Вземане от доставчик

Ключов одиторски въпрос	<i>Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит</i>
Ключовия одиторски въпрос е справедлива стойност на акционерно участие. Въпроса е ключов, тъй като : 1. Има най-голяма стойност и съответно представлява 47,66% от Активите на дружеството.	Извършена е оценка от лицензиран оценител на справедливата стойност на акционерното участие, с ефективна дата 07.03.2018г. Към датата на закупуване 19.01.2017г. също има извършена оценка от лицензиран оценител. Справедливата стойност към края на периода е малко по - висока от справедливата стойност към датата на закупуване. В тази връзка, може да се счита, че акционерното участие към 31.12.2017г. в Еврохотелс АД, не е надценено .

Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, [в т.ч.] декларация за корпоративно управление, изготвени от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва

финансовия отчет и моя одиторски доклад, върху него, която получих преди датата на моя одиторски доклад.

Моето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и не изразявам каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ми и до степента, до която е посочено.

Във връзка с моя одит на финансовия отчет, моята отговорност се състои в това да прочета другата информация и по този начин да преценя дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с моите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която съм извършила, достигна до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от мен се изисква да докладвам този факт.

Нямам какво да докладвам в това отношение.

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

В допълнение на моите отговорности и докладване съгласно МОС, по отношение на доклада за дейността и декларацията за корпоративно управление, аз също така изпълних и процедурите, добавени към изискванията по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“ Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ме подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа (чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК), приложими в България.

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

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

- а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.
- б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството и на чл. 100(н), ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.
- в) В декларацията за корпоративно управление за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, е представена изискваната съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация.

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

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

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

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

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

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

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

Моите цели са да получа разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издам одиторски доклад, който да включва моето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат

влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, използвам професионална преценка и запазвам професионален скептицизъм по време на целия одит. Също така:

- идентифицирам и оценявам рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработвам и изпълнявам одиторски процедури в отговор на тези рискове и получавам одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за моето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- получавам разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработя одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
- оценявам уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигам до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако постигна до заключение, че е налице съществена несигурност, от мен се изисква да привлека внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицирам мнението си. Моите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ми доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценявам цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Комуникирам с лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита,

включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицирам по време на извършвания от мен одит.

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

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

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

Допълнително докладване относно одита на финансовия отчет във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „б“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Информация относно сделките със свързани лица е оповестена в Приложение 14 към финансовия отчет. На база на извършените от мен одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от моя одит на финансовия отчет като цяло, не са ми станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направя заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2017 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“. Резултатите от моите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от мен в контекста на формирането на моето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „в“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Моите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на моя доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, включват оценяване дали финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от мен одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината,

завършваща на 31 декември 2017 г., не са ми станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направя заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от моите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от мен в контекста на формирането на моето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

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

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

- Петранка Георгиева Иванова, осъществяваща дейност чрез Одит ПИ ЕООД, е назначена за задължителен одитор на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2017 г. на ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД („Дружеството“) от общото събрание на акционерите, проведено на 01.05.2017г., за период от една година.
- Одитът на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2017 г. на Дружеството не представлява първи непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от мен.
- Потвърждавам, че изразеното от мен одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на Дружеството, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит.
- Потвърждавам, че не съм предоставяла посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит забранени услуги извън одита.
- Потвърждавам, че при извършването на одита съм запазила своята независимост спрямо Дружеството.
- За периода, за който се отнася извършеният от мен задължителен одит, освен одита, не съм предоставяла други услуги на Дружеството.

ПЕТРАНКА ИВАНОВА

Регистриран одитор



29.03.2018, гр. София

адрес на одитора:

гр.София, ул. Клокотница, № 55, ап.10

ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

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

Стратегическите цели на корпоративното управление са:

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

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

Декларацията за корпоративно управление съдържа в себе си:

1. описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД във връзка с процеса на финансово отчитане;

2. информация по член 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане;

Декларацията за корпоративно управление на „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД е подчинена на принципа „спазвай или обяснявай“.

„ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД, гр. София е вписано в регистъра на Съдебната регистрация на дружеството е 2009 г., гр. Варна

На 13.11.2009г. дружеството е пререгистрирано съгласно изискванията на ЗТР и е вписано в Търговския регистър, воден от Агенцията по вписванията ЕИК 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

Дружеството е със седалище и адрес на управление:

Република България,

гр. София, бул. Христофор Колумб 43

тел.: (+359 2) 4895523, факс: (+359 2) 9651549

http:

e-mail: s.geleva@ghproperties.bg

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

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

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

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

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

I. Глава първа ОДИТ И ВЪТРЕШЕН КОНТРОЛ

„ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД има разработена и функционираща система за вътрешен контрол и управление на риска, която гарантира правилното идентифициране на рисковете, свързани с дейността на дружеството и подпомага ефективното им управление, обезпечава адекватното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация.

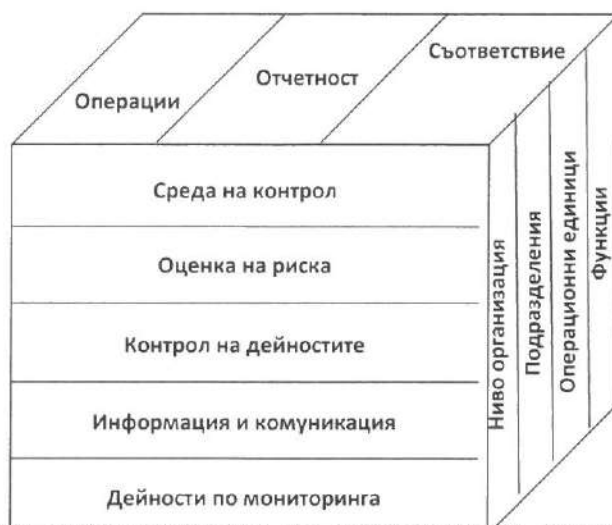
Вътрешният контрол и управлението на риска са динамични и итеративни процеси, осъществявани от управителните и надзорните органи, създадени да осигурят разумна степен на сигурност по отношение на постигане на целите на организацията в посока постигане на ефективност и ефикасност на операциите; надеждност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

Основните компоненти на системата за вътрешен контрол са:

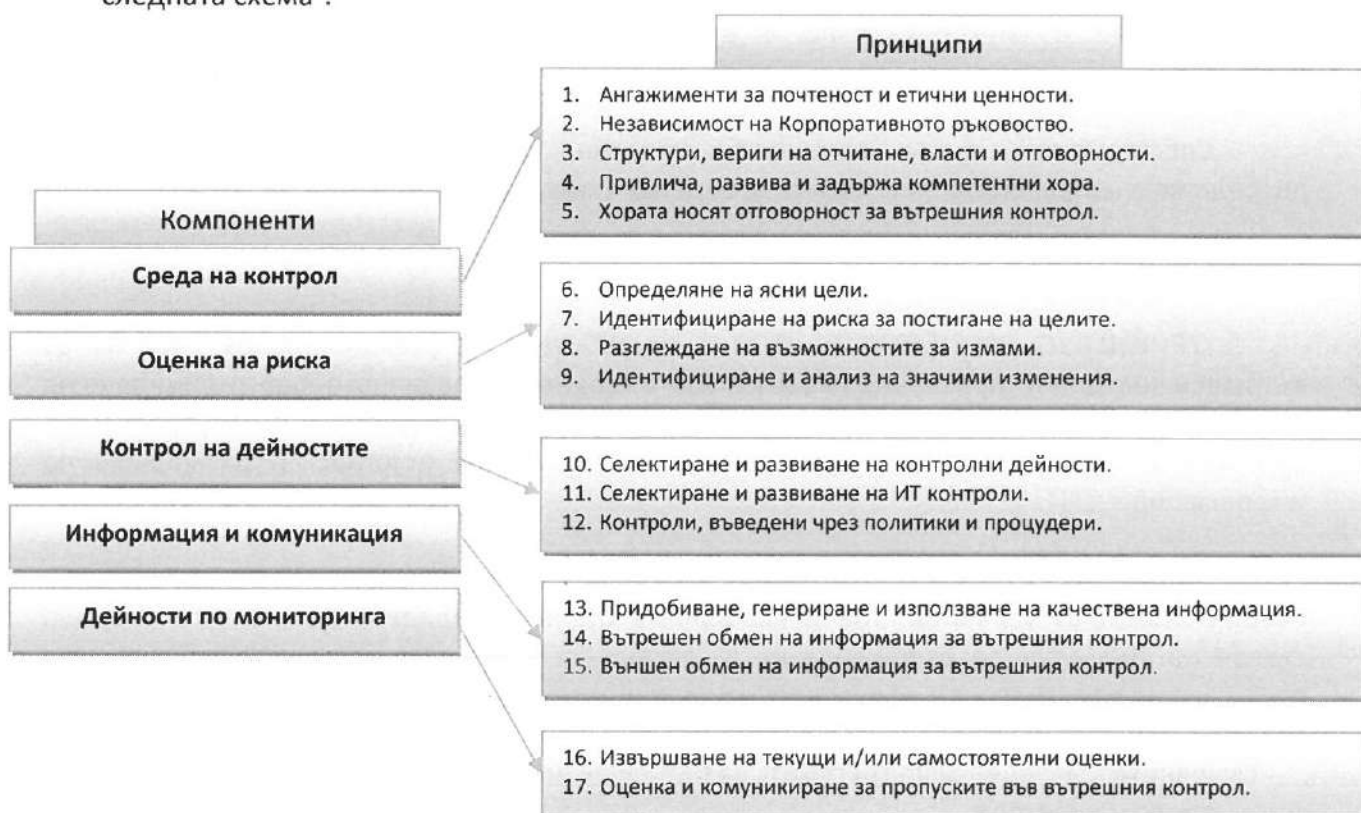
- среда на контрол
- оценка на риска
- контрол на дейностите
- информация и комуникация
- дейности по мониторинга

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

¹ COSO – БАЗОВА КОНЦЕПЦИЯ ЗА ВЪТРЕШЕН КОНТРОЛ



Основните характеристики на системата за вътрешен контрол са обобщени в следната схема²:



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

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

² Модел „Вътрешен контрол – интегрирана рамка“, COSO

Годишният финансов отчет на „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД за отчетната 2017г. е заверен от регистриран одитор Петранка Иванова, избран на Общото събрание на акционерите на 01.05.2017г. по писмено предложение на Съвета на директорите.

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

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

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

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

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

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

„ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД предстои да избере одитен комитет, който да осигурява надзор на дейностите по вътрешен одит и да следи за цялостните взаимоотношения с външния одитор, включително естеството на несвързани с одита услуги, предоставяни от одитора на дружеството.

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

„ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД има едностепенна система за управление. Дружеството се управлява от Съвет на директорите в 3 членен състав и се представлява пред трети лица от Изпълнителния директор.

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

Пар.1, б"в"	Значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и кръстосани акционерни участия) по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО.	ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС " АД притежава следните значими преки или косвени акционерни участия: Еврохотелс АД – 98,7 %
Пар.1, б"г"	Притежателите на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права	Акциите от капитала на ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС " АД не дават специални права на своите притежатели. Те могат да участват в управлението, чрез решаване въпроси от компетентността на ОСА, дават право на дивидент и ликвидационен дял.
Пар.1, б"е"	Всички ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с дружество-то финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа;	Няма ограничения върху правата на глас.
Пар.1, б"з"	Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета и внасянето на изменения в учредителния договор	Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на Съвета на директорите и внасянето на изменения в учредителния договор са определени в устройствените актове на ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС " АД, приетите правила за работа на Съвета на директорите и политиката на многообразието.
Пар.1,	Правомощията на членовете на	Правомощията на членовете на Съвета

б"и"	съвета, и по-специално правото да се емитират или изкупуват обратно акции;	на директорите са уредени в устройствените актове на ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС " АД и приетите правилата за работа на Съвета на директорите.
------	--	--

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

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

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

През отчетната 2017г. не са извършвани промени в Състава на съвета на директорите на ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС " АД.

Настоящата декларация за корпоративно управление на ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС " АД е съставена и подписана на 23.03.2018г.

Съвет на директорите:

Ива Гарванска Софийанска:

Николай Дачев:

Пламен Патев:

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 неконсолидиран годишен финансов отчет за 2017 г., съставени съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразяват вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата на „Грийнхаус Пропъртис“ АД;

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

Декларатори:

1.....

Ива Гарванска-Софиянска

2.....

Снежана Гелева



29.03.2018 г., София