GREENHOUSE PROPERTIES

# ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

## 2020 ГОДИНА

## "ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС" АД

**МАРТ 2021 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" е акционерно дружество, вписано в Агенцията по вписвания при Търговския регистър с ЕИК 200923185.
През отчетния период не е извършвана промяна в наименованието на дружеството.

### 2. ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ

Предмета на дейност на Дружеството е както следва: 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, организиране на счетоводно отчитане и съставяне на финансови отчети, 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.

Адрес за кореспонденция и контакт с дружеството:

| | |
|---|---|
| Бизнес адрес | Гр.София, бул. Христофор Колумб № 43 |
| Телефон | +359 2 965 15 54 |
| Електронен адрес (e-mail) | office@ghproperties.bg |

### 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 изпълнителният член на СД, а именно Ива Христова Гарванска - Софиянска.

## 5. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ И АКЦИОНЕРНА СТРУКТУРА

**Основен (Акционерен) капитал**

Първоначално регистрираният капитал на Дружеството е 50 000 лева (13.11.2009г.). В последствие са осъществени четири увеличения на основния му капитал, съответно:

- три увеличения през 2009 г., когато размерът на капитала достига до 850 000 лева и,
- едно увеличение с 2 000 000 лева през 2018 г. след което записаният основен капитал възлиза на 2 850 000 лева.

Всички увеличения на основния капитал са извършени при условията на записване на акции от същия вид и клас като първоначално регистрираната емисия акции, с номинална стойност 1.00 (един) лев всяка.

На проведено заседание на СД на дружеството през месец октомври е извършен преглед на финансовото състояние на дружеството и е приет план за предприемане на действия за възстановяване на съотношението между вписания капитал и чистата стойност на имуществото на дружеството.

С оглед финансовото състояние на дружеството към момента СД счита, че следва да бъде предприета процедура по намаляване на капитала на „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС" АД със следните параметри:

1. Намаляване на капитала на „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС" АД от 2 850 000 (два милиона осемстотин и петдесет хиляди) лева на 850 000 (осемстотин и петдесет хиляди) лева, равняващ се на вписания и внесен капитал преди увеличението, чрез обезсилване на 2 000 000 (два милиона) броя налични, поименни, непривилегировани акции с право на 1 (един) глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и ликвидационен дял и с номинална стойност 1.00 (един) лев всяка една, след придобиването им от дружеството на основание чл. 187а, ал. 1, т. 1 от ТЗ.

2. Цел на намаляването:

- обезсилване на всички акции от увеличението на капитала;
- покриване на загуби от предходни години;
- привеждане в съответствие на записания капитал с чистата стойност на имуществото на дружеството.

3. Начин на намаляване на капитала: Капиталът се намалява на основание чл. 200, т. 2 във връзка с чл. 201, ал. 1 във връзка с чл. 187а, ал. 1, т. 1 от ТЗ, а именно: чрез обезсилване на 2 000 000 (два милиона) броя налични, поименни, непривилегировани акции с право на 1 (един) глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и ликвидационен дял и с номинална стойност 1.00 лв. една, след придобиването им от дружеството на основание чл. 187а, ал. 1, т. 1 отТЗ.

4. На основание чл. 73а от ТЗ задълженията на акционерите, произтичащи от последното увеличение на капитала на „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС" АД, за остатъчните вноски в капитала се опрощават.

5. Платените вноски от акционерите за акциите от увеличението на капитала в общ размер на 580 000 (петстотин и осемдесет хиляди) лева се отнася във фонд „Резервен" на „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС" АД за покриване на загубите на дружеството.

Основната цел на горепосочените действия, които следва да бъдат предприети от дружеството е възстановяване на съотношението между вписания капитал и чистата стойност на имуществото на дружеството и покриване на реализирани загуби от дейността.

Съветът на директорите счита, че всички горепосочени действия по реализиране на процедурата по намаление на капитала на дружеството, попълване на фонд „Резервен" и покриване на загуби на дружеството следва да бъдат предприети, като решението за тях съгласно Търговския закон и Устава на дружеството, е на Общото събрание на акционерите.

Съветът на директорите счита за подходящо горепосочените решения да бъдат приети на редовното заседание на Общото събрание на акционерите на дружеството, което ще се проведе през 2021г., тъй като тогава акционерите ще имат и пълна финансова информация от одитирания годишен финансов отчет на „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС" АД за 2020г. и за реализирания финансов резултат на дружеството, като с тези данни ще може да се направи обосновано решение за точния размер на намалението на капитала и за необходимия финансов ресурс за покриване на реализираната загуба от минали години на дружеството.

**Акционерна структура**

Акционери в капитала на Дружеството са следните юридически лица:

- „Камалия Трейдинг" ЛТД - дружество, учередено и валидно съществуващо съгласно законите на Кипър притежаващо 2 308 500 /два милиона триста и осем хил и петстотин/ броя акции представляващи 81% от капитала на дружеството.
- „Пауър Лоджистикс" ЕАД (ЕИК 175227641) – притежаващо 541 500 /петстотин четиредесет и една хиляди и петстотин/ броя акции представляващи 19% от капитала на дружеството.

Не съществуват други юридически и физечески 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

### 2.1. ОСНОВНИ ДЕЙНОСТИ

Основната дейност на „Грийнхаус Пропъртис" АД е предоставяне на комплексни бизнес услуги на малки и средни предприятия и корпоративни клиенти, като започна сключването на договори за предлагане на следните видове услуги:

- ✓ Бизнес консултации, в т.ч.: консултации по финансиране на компании, както и последващо обслужване на заеми;
- ✓ Физическо архивиране;
- ✓ Деловодни услуги;
- ✓ Администриране на персонал и обработката на работните заплати;
- ✓ Цялостно счетоводно обслужване на фирми.

### 2.2. ИНВЕСТИЦИИ В ДЪЩЕРНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

„Грийнхаус Пропъртис" АД притежава инвестиции в едно дъщерно дружество, а именно: „Еврохотелс" ЕАД - акционерно дружество, учредено с решение по ФД № 1048/1999 г. на Софийски окръжен съд, със седалище гр. Самоков, к.к. Боровец, Хотел „Ела", България. Дружеството е регистрирано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК 130035983. Основната дейност на дъщерното дружество е в областта на туристическите услуги (хотелиерска дейност). „Еврохотелс" ЕАД е собственик на хотел „ЕЛА" находящ се в к.к. Боровец на 50 метра от станция на кабинковия лифт и на 250 метра от ски влековете.

Регистрираният капитал на „Еврохотелс" ЕАД към 31.12.2020 г. е 1 863 хил. лева, разпределен в 1 863 003 броя акции на обикновени, поименни, налични, непривилегировани с номинална стойност 1 лев всяка.

Към 1 януари 2019 г. „Грийнхаус Пропъртис" АД притежаваше 97,8% от капитала на „Еврохотелс" ЕАД. На 01.02.2019г. на заседание на съвета на директорите на „Грийнхаус Пропъртис" АД, бе взето решение за изкупуване на 2,2% акции от дъщерното дружество „Еврохотелс" ЕАД. На 04.02.2019г. в Търговския регистър е вписана прамяна в акционерната структура на капитала на дружеството като считано от тази дата „Грийнхаус Пропъртис" АД е едноличен собственик на капитала на „Еврохотелс" ЕАД.

„Еврохотелс" ЕАД има едностепенна система на управление като Съветът на директорите се състои от три члена. Към 31.12.2020г. в дружеството има нает персонал от 29 служители (към 31.12.2019г. – 46 служители).

## III. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

### 3.1. ПРИХОДИ/ РАЗХОДИ

Размерът на приходите от цялостната дейност на „Грийнхаус Пропъртис" АД за 2020 година са в размер на 2 758 хил. лева. От тях 56 хил. лева са приходи от отдаване на помещения под наем, приходи от бизнес услуги 352 хил. лева, 16 хил. лева. други приходи и финансови приходи 2 334. Разходите по осъществяване на цялостната дейност са в размер на 886 хил. лева. От тях разходите за дейността са 516 хил. лева, и 370 хил. лева за финансова дейност. Така дружеството формира положителен финансов

резултат за 2020 година в размер на 1 872 хил. лева. За сравнение през 2019 година Дружеството е формирало печалба 435 хил. лева.

| Приходи /Разходи | 2020 г. хил. лв. | 2019 г. хил. лв. |
|---|---|---|
| **Нетни приходи от продажба услуги** | | |
| Приходи от наеми | 56 | 2 458 |
| Приходи от бизнес услуги | 352 | 282 |
| **Общо приходи от услуги** | **408** | **2 740** |
| Други доходи/ (загуби) от дейността, нето | 16 | 6 |
| **Общо приходи от дейността** | **424** | **2 746** |
| Нетни печалби от операции с финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбите и загубите | 2 292 | 1 285 |
| Приходи от лихви | 17 | 369 |
| Приходи от оценки до справедлива стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбите и загубите | 13 | 31 |
| Приходи от оценки до справедлива стойност на инвестиция в дъщерно дружество, отчитана по справедлива стойност през печалбите и загубите, нето | 12 | 17 |
| Приходи от дивиденти | - | 2 |
| **Общо финансови приходи** | **2 334** | **1 704** |
| **ВСИЧКО ПРИХОДИ** | **2 758** | **4 450** |
| Разходи за материали | 2 | 22 |
| Разходи за външни услуги | 64 | 2 876 |
| Разходи за възнаграждения | 265 | 180 |
| Разходи за амортизации | 112 | 162 |

| | | |
|---|---|---|
| Други разходи | 73 | 81 |
| **Общо разходи за дейността** | **516** | **3 321** |
| Разходи за лихви по заеми, отчитани по амортизирана стойност, в т.ч. | 303 | 477 |
| - Облигационни заеми | 300 | 250 |
| - Получени заеми от трети лица | 3 | 227 |
| Разходи за лихви по лизингови договори | 30 | 21 |
| Разходи от оценки до справедлива стойност на активи отчитани по справедлива стойност през печалбите и загубите | 13 | 114 |
| Нетни загуби от операциии с финансови активи | 22 | 81 |
| Други финансови разходи | 2 | 1 |
| **Общо финансови разходи** | **370** | **694** |
| **ВСИЧКО РАЗХОДИ** | **886** | **4 015** |

### 3.2. НЕТНА ПЕЧАЛБА

Финансовият резултат на дружеството за 2020 година е печалба в размер на 1 872 хил. лева. За сравнение през 2019 година Дружеството формира печалба 435хил. лева.

| Печалба (Загуба) | 2020 г. | 2019 г. |
|---|---|---|
| | хил. лв. | хил. лв. |
| Резултат от основната дейност | (92) | (575) |
| Резултат от финансовата дейност | 1 964 | 1 010 |
| Финансов резултат преди облагане с данъци | 1 872 | 435 |
| Нетен финансов резултат | 1 872 | 435 |

### 3.3. ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ НА НЕКОНСОЛИДИРАНА БАЗА

**Динамика на активите**

| АКТИВИ | 2020 г. | 2019 г. |
|---|---|---|
| | хил. лв. | хил. лв. |
| Нетекущи активи | | |
| Имоти, машини и съоръжения | 553 | 662 |
| Инвестиции в дъщерни предприятия | 4 857 | 4 845 |
| Общо нетекущи активи | 5 410 | 5 507 |

| | | |
|---|---|---|
| Текущи активи | | |
| Търговски и други вземания, в т.ч. свързани лица | 3 383 | 1326 |
| Текущи финансови активи | 40 | 568 |
| Парични средства и парични еквиваленти | 18 | 14 |
| Общо текущи активи | 3 441 | 1 908 |
| Общо АКТИВИ | 8 851 | 7 415 |

**Динамика на пасивите**

| ПАСИВИ | 2020 г. | 2019 г. |
|---|---|---|
| | хил. лв. | хил. лв. |
| **Нетекущи пасиви** | | |
| Задължение по облигационен заем | - | 6 300 |
| Задължение за лизинг | 496 | 563 |
| **Общо нетекущи пасиви** | **496** | **6 863** |
| **Текущи пасиви** | | |
| Задължения по получени заеми, несвързани лица | - | 375 |
| Задължения по получени заеми, свързани лица | 56 | 135 |
| Задължения по придобиване на финансови активи | 372 | 266 |
| Задължения по облигационни заеми | 6 336 | 36 |
| Задължения по лизингови договори | 66 | 98 |
| Задължения към доставчици и клиенти | 51 | 26 |
| Задължения към персонал | 15 | 20 |
| Задължения за застраховки | 9 | 17 |
| Задължения към осигурители | 5 | 9 |
| Задължения за данъци | 13 | 9 |
| Задължения по лихви към свързани лица | - | 6 |
| Получени гаранции | 1 | - |
| Други задължения | 7 | 3 |
| **Общо текущи пасиви** | **6 931** | **1 000** |
| **Общо ПАСИВИ** | **7 427** | **7 863** |
| **Собствен капитал** | | |
| Основен акционерен капитал | 2 850 | 2 850 |
| Невнесен капитал | (1 420) | (1 420) |
| Резерви | 3 | 3 |

| | | |
|---|---|---|
| Натрупани печалби/(загуби), нето | (1 881) | (2 316) |
| Текуща печалба/загуба | 1 872 | 435 |
| **Общо СОБСТВЕН КАПИТАЛ** | **1 424** | **-448** |
| **Общо СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ** | **8 851** | **7 415** |

**Капиталова структура**

| | Неконсолидирани данни | |
|---|---|---|
| | 2020 г. | 2019 г. |
| 1. Собствен капитал | 1 424 | -448 |
| 2. Дългосрочни пасиви | 496 | 6 863 |
| 3. Краткосрочни пасиви | 6 931 | 1 000 |
| 4. Всичко пасиви (2+3) | 7 427 | 7 863 |
| Коефициент на финансова автономност (1 : 4) | 0.19 | -0.056 |
| Коефициент на задлъжнялост (4 : 1) | 5.21 | -17.55 |

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 31.12.2020 г. е налице 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 държавните политики на съответните страни и в частност регулациите и решенията взети от съответните Централни Банки, които влияят на монетарната и лихвената политика, на валутните курсове, данъците, БВП, инфлация, бюджетен дефицит и външен дълг, процента на безработица и структурата на доходите.

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

Общите промени в политиката на правителството и регулаторните системи може да доведе до увеличаване на оперативните разходи на Дружеството и на капиталовите изисквания. Ако факторите описани по-горе се материализират, изцяло или частично, то

те биха могли да имат значително негативно влияние и последствия за перспективите на „Грийнхаус Пропъртис" АД, резултатите и или финансовото му състояние.

### Политически риск

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

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

### Кредитен риск на държавата

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

На 21.08.2020 г. международната рейтингова агенция Fitch Ratings потвърди дългосрочния кредитен рейтинг в чуждестранна и местна валута 'BBB' със стабилна перспектива.
Стабилната перспектива отразява степента на икономическа устойчивост срещу пандемията от коронавирус, дължаща се на дългогодишната фискална стабилност, значителните по размер международни валутни резерви и възможността за съществени трансфери от ЕС през прогнозирания период. Влизането на страната във Валутния механизъм II (ERM II) и постепенният процес по подготовка за приемане на еврото също ще спомогнат за поддържането на макроикономическа и фискална стабилност в контекста на негативните рискове пред растежа и нарастващата политическа несигурност.

Според Fitch, приемането на България в ERM II и Банковия съюз през юли 2020 г. е важно постижение, което обхваща двугодишен процес на успешно прилагане на реформи и подобряване на устойчивостта на банковия сектор. То също така отразява ангажимента, поет от държавите и институциите от еврозоната, към разширяване на обхвата на еврото във време, в което макроикономическите и политическите рискове значително нараснаха в Европа. Оттук нататък фокусът ще бъде насочен към спазването на критериите за конвергенция, както и към другите специфични за България ангажименти, които включват продължаване на усилията за реформи. Предвид изискването за участие на българския лев в ERM II за минимум две години и обичайния срок за оценка от 6 до 12 месеца, според Агенцията, България може да приеме еврото най-рано през януари 2024 г.
***Източник: www.minfin.bg***

На 09.10.2020 г. Moody's повиши дългосрочния рейтинг на България в чуждестранна и местна валута на Baa1 със стабилна перспектива.

Стабилната перспектива показва очакванията на рейтинговата агенция, че фискалните показателите ще останат устойчиви дори и при развитие на неблагоприятен сценарий, над медианата за страните с рейтинг Baa1. Също така стабилната перспектива отчита и баланса между подобряването на икономическата и институционална среда в

България и наличието на ключови предизвикателства пред рейтинга, свързани предимно с отрицателното въздействие на демографските процеси в страната върху потенциалния растеж в средносрочен хоризонт, както и необходимостта от продължаване на реформите в борбата с корупцията, независимостта на съдебната система и върховенството на закона.

Кредитният профил на страната е подкрепен и от силната фискална позиция на правителството. След четири години на нарастващи структурни бюджетни излишъци, съотношението дълг/БВП е достигнало до 20.4 % през 2019 г., което е второто най-ниско ниво в Европейския съюз след Естония. Отчетено е и подобрението по отношение на по-благоприятните възможности за финансиране, като отношението между плащанията по лихви и бюджетните приходи се е понижило до 1.5 % през 2019 г. спрямо 2.5 % през 2016 г. Moody's очакват също и фискалният резерв да остане стабилен на около 10 % от БВП.

Според Агенцията пандемията ще се отрази негативно на публичните финанси на страната ни. Спадът на БВП е оценен на 3.5 % през 2020 г., последван от възстановяване от 2.7 % през 2021 г. Очакваният спад и необходимостта от подкрепа на икономическата активност за справяне с пандемията ще окажат натиск върху приходите и разходите на бюджета и ще доведат до дефицит от 3 % от БВП през 2020 г. и 1.6 % през 2021 г. Moody's очакват държавният дълг да се повиши до 23.9 % през 2020 г. и 24.2 % през 2021 г., след което постепенно да се понижи до 23.5 % през 2022г.
***Източник: www.minfin.bg***

### Риск от високи нива на безработица

В страните с пазарна икономика безработицата е призната за социален риск по повод на труда. Като обществено оценен риск, безработицата подлежи на задължително обществено осигуряване и обещетяване при определени условия. Цялостната дейност по формирането и провеждането на държавната политика по социалното осигуряване на безработицата, както и насърчаването и подпомагането на безработните лица, при търсенето и започване на работа и/или друг тип икономическа дейност, дава съдържанието на процеса на управлението на този социален риск.

През трето тримесечие на 2020 г. общият брой на заетите лица на възраст 15 и повече навършени години е 3 173.2 хил., от които 1 703.0 хил. мъже и 1 470.2 хил. жени. В сравнение с третото тримесечие на 2019 г. броят на заетите лица намалява с 3.8%. Относителният дял на заетите лица от населението на възраст 15 и повече навършени години е 53.5%, като при мъжете този дял е 59.9%, а при жените - 47.6%.

През третото тримесечие на 2020 г. броят на безработните лица е 160.4 хил., от които 95.4 хил. (59.5%) са мъже и 65.0 хил. (40.5%) - жени. Коефициентът на безработица е 4.8%, съответно 5.3% за мъжете и 4.2% за жените. В сравнение с третото тримесечие на 2019 г. коефициентът на безработица се увеличава с 1.1 процентни пункта, като увеличението при мъжете и жените е съответно с 1.5 и 0.8 процентни пункта.
***Източник: www.nsi.bg***

### Инфлационен риск

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

Основните рискове, свързани с прогнозата за инфлацията, се отнасят до динамиката на международните цени и до темпа на икономически растеж в България. Международните цени на суровините могат да нараснат по-значително в резултат от политическите кризи или нарастване на търсенето.

По данни на НСИ, индексът на потребителските цени за ноември 2020 г. спрямо октомври 2020 г. е 100.1%, т.е. месечната инфлация е 0.1%. Инфлацията от началото на годината (ноември 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е минус 0.4%, а годишната инфлация за ноември 2020 г. спрямо ноември 2019 г. е 0.4%. Средногодишната инфлация за периода декември 2019 - ноември 2020 г. спрямо периода декември 2018 - ноември 2019 г. е 2.0%.

***Източник: www.nsi.bg***

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

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

### Валутен риск

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

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

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

### Лихвен риск

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

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

### Рискове, свързани с промени в нормативната уредба

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

## НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

### Риск от форсмажорни обстоятелства

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

Възможно е да настъпят и форсмажорни обстоятелства, които да имат силно отражение върху цялостната макроикономическа и международна среда. Пример за такъв риск е обявената от световната здравна организация „Пандемия" от развилият се в края на 2019 г., нов коронавирус COVID-2019 (Ковид-19), който бързо се разпространи в целия свят като Европа е силно засегната.

През първите месеци на 2020 г. до края на месец май пандемията от COVID-19 е в своя разгар, а всички световни икономики силно забавиха икономическата си активност. Пандемията оказва неблагоприятно влияние върху икономическата активност на глобално ниво, включително и в България, засегнати бяха фондовите пазари, туризма, транспорта, недвижимите имоти и много други сектори на икономиката.

Обстановката с разпространението на коронавируса се развива много динамично и с различни темпове в отделните страни. Редица държави предприеха драстични мерки за овладяване на заразата с коронавиуса, включително и Република България. На 13 март 2020 г. на територията на страната бе обявено извънредно положение, като такова е обявено и в редица държави в Европа и в целия свят. Въведоха се строги противоепидемични мерки и ограничения, имащи за цел да ограничат социалните контакти и разпространението на вируса.

През месец май 2020 г., разпространението на Пандемията намали своя интензитет, в следствие на което на 13 май правителството на Република България взе решение извънредното положение да не бъде удължавано и започна постепенно да отхлабва ограничителните мерки. Работата в редица сектори беше поетапно възобновена при стриктно спазване предписаните мерки ограничаващи разпространението на коронавируса. Въпреки предприети мерки последва ново повишаване на заболяемостта като през последните дни считано към датата на настоящия доклад се наблюдава увеличение в нивото на заболелите както в Р. България, така и в световен мащаб. Това поражда мнение от анализаторите, че на глобално ниво тенденциите са към настъпване на една доста сериозна икономическа и социална криза.

Като цяло настоящата криза породена от пандемия от коронавирус (COVID-19) поражда значителна неизвестност и несигурност за бъдещите процеси в световната макроикономика, като прогнозите за 2020 г. са за свиване на глобалната икономика, тъй като вътрешното търсене и предлагане, търговия и финанси са сериозно нарушени и последващо бавно и постепенно възстановяване от 2021 г.

### Кредитен риск

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

### Риск от невъзможност дружеството да обслужва облигационната емисия

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

### Рискове, свързани с дейността на дружеството

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

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

### Рискове, свързани със стратегията за развитие на дружеството

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

### Рискове, свързани с управлението на дружеството

Рисковете, свързани с управлението на дружеството са следните:

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

### Рискове, свързани с привличането и задържането на квалифицирани кадри

Бизнесът на „Грийнхаус Пропъртис" АД е зависим в значителна степен от приноса на членовете на Съвета на директорите. Към момента в Дружеството е назначаван оперативен персонал-2-ма човека. Успехът на компанията ще е относим и към способността й да задържа и мотивира тези лица. Невъзможността на Дружеството да поддържа достатъчно лоялен, опитен и квалифициран персонал за мениджърски,

оперативни и технически позиции може да има неблагоприятен ефект върху дейността на Дружеството, оперативните му резултати, както и финансовото му състояние. Разрастването на дейността на Дружеството ще доведе до необходимостта от назначаването на допълнителен, квалифициран персонал.

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

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

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

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

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

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

**Финансов риск**

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

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

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

### Валутен риск

Дружеството осъществява своите сделки основно на вътрешния пазар. Основните доставки и продажбите на услуги се осъществяват в лева. Дружеството не е изложено на значителен валутен риск, защото почти всичи негови операции и сделки са деноминирани в български лева и евро, а последното е с фиксиран курс спрямо лева по закон.

### Ликвиден риск

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

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

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

## МЕХАНИЗМИ ЗА УПРАВЛЕНИЕ И МИНИМИЗИРАНЕ НА РИСКА

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

Те включват текущ анализ в следните направления:

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

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

## УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКА

Общото управление на риска е фокусирано върху прогнозиране на резултатите от определени области на пазара на недвижими имоти за постигане на минимизарене на

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

## V. НАСТОЯЩИ ТЕНДЕНЦИИ И ВЕРОЯТНО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Ръководството на „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС" АД насочи усилия в развитие на дейността по предоставяне на комплексни бизнес услуги на малки и средни предприятия и корпоративни клиенти, търсене на нови клиенти, утвърждаване на Дружеството като предпочитан доставчик на висококачествени услуги за местни компании, опериращи в България.

Приетият бизнес модел на „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС" АД се основава на организирането на фирма за предоставяне на комплексни услуги и цели цялостното покриване на нуждите на свойте бизнес клиенти. В тази връзка в средносрочен план ръководството ще рабити усилено в разработването и предлагането на допълващи услуги с цел предлагане на по-широк кръг от отделни услуги на абонаментен принцип и такива на проектен принцип, както и предлагане на отделни мениджмънт консултации.

Като стартираща дейност в сферата на бизнес консултации и цялостно обслужване на компании, в по-краткосрочен план ръководството на дружеството ще се съсредоточи върху предлагането на първоначално избраните услуги, а именно:

- Бизнес консултации, в т.ч.: консултации по финансиране на компании, както и последващо обслужване на заеми, в т.ч. и на облигационни заеми;
    - Физическо архивиране;
    - Деловодни услуги;
    - Администриране на персонал и обработката на работните заплати;
    - Цялостно счетоводно обслужване на фирми.

Предвид предприетите мерки относно преструктуриране на дейността на дружеството и увеличаването на основния капитал, „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС" АД до края на 2019 г. успя да сключи достатъчен обем договори за комплексни бизнес услуги с което подобри финансовото си състояние. Въпреки това, поради факта, че преструктурирането на дейността на дружеството реално започна от средата на 2019 г., то през първото полугодие на текущата година в компанията са отчетени загуби от вече преустановената дейност по наемане

и преотдаване на офис сгради. В този смисъл до края на 2019 г. въпреки, положените максимални усилия, Дружестовото не успя да подобри в достатъчна степен финансовите си показатели с цел реализиране на положителен финансов резултат, но въпреки това отчете значително подобрение на финансовото състояние на компанията.

В началото на 2020 година поради разпространение на новия коронавирус COVID - 19 в световен мащаб се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. На 11.03.2020 г. Световната здравна организация обяви и наличието на пандемия от коронавирус. Предвид извънредността на ситуацията и динамичните мерки предприети от държавните власти, ръководството на Групата не е в състояние да оцени надежно влиянието на коронавирусната пандемия върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността на групата. Въпреки това, Ръководството на „Грийнхаус Пропъртис" АД счита че въздействието му ще има негативен ефект, както върху икономиката на страната, така и върху дейността на Дружеството-майка и в частност върху цените на финансовите активи, включени в инвестиционния му потфейл, както и върху дейността на дъщерното-дружество оперираще в една от най-засегнатите областти на икономиката - туризма.

В тази връзка мениджмънта на „Грийнхаус Пропъртис" АД продължава внимателно да следи ситуацията и да търси начини за намаляване на отражението ѝ върху Дружеството, като в бъдеще ще продължи да анализира потенциалното въздействие с оглед вземане на навременни и адекватни решения за смекчаване на възможните евентуални ефекти върху дейността на дружеството. Поради непредсказуемата динамика на COVID-19 и на практика неизвестността от бъдещото развитие на епидемията, е практически невъзможно да бъдат направени количествени и качествени оценки за обхвата и ефектите върху развитието на дружеството и финансовото му състояние за по-дълъг период от време.

Въпреки това, към настоящия момент ръководството счита, че възникналата извънредна ситуация от появата на COVID-19 няма да окаже съществено влияние върху активите и кредитния риск на дружеството и няма да постави под съмнение възможността да продължит да функционира като действащо предприятие. Ръководството следи текущо развитието на пандемията и извършва детайлна и обективна преценка на факторите и ефектите, които влияят върху бизнеса на групата. Включително се извършва и изследване на отражението върху прилагането на МСФО 9 при отчитането на дейността на групата за следващи отчетни периоди, а именно влиянието му върху кредитния риск за очаквания живот на финансовите активи и необходимост от преразглеждане на очакваните кредитни загуби. Също така се извършва анализ на събираемостта на вземанията, анализират се текущите условия, свързани с COVID – 19 и всякакви разумни и подържащи прогнози, доколкото е възможно да се направят такива, които влияят върху очакваната

събираемост на бъдещите парични потоци. Дружеството стриктно следи кредитния риск и не очаква съществени отклонения и просрочия по задълженията и несъбираемост на вземанията.

Ръководството на „Грийнхаус Пропъртис" АД счита, че от началото на 2021 г., когато ще бъдат елиминирани всички негативни резултати от създалата се епидиемична обстановка, Дружеството ще успее да приведе в съответствие със законовите изисквания собствения си капитал и ще изпълнява поетите ангажименти за поддържане на приетите финансови показатели по чл. 100б от ЗППЦК във връзка с емитирания облигационен заем, до неговото пълно изплащане.

## VI. НАУЧНО ИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ

„Грийнхаус Пропъртис" АД не извършва самостоятелна научно изследователска и развойна дейност.

## VII. 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.

## VIII. ОПОВЕСТЯВАНЕ НА СВЪРЗАНИ ЛИЦА

*Крайна компания- майка*
*Крайната компания-майка на Дружеството е* - „Хай Рейт" ЕООД

*Компания – майка*
„КАМАЛИЯ ТРЕЙДИНГ ЛИМИТИД" – мажоритарен собственик на капитала с 81%.

*Дъщерно предприятие*
„Еврохотелс" ЕАД – гр. Самоков, КК Боровец, Хотел Ела

*Други свързани лица:*
„Етропал" АД, „Синтетика" АД, „Уандър Груп" АД, ЧСУ „Свети Георги" ЕООД, ЧДГ „Свети Георги" ЕООД, „Образователно-спортен комплекс Лозенец" ЕАД, „Бензин" ЕООД, „Евротрък" ЕООД, „Вапцаров Бизнес Център" ЕООД са свързани лица под общ контрол.

## 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 2020г.

**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 31.12.2020 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.<br>Настоящият мандат на лицето изтича: 17.12.2023 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: | **Настоящи:**<br>➢ "Грийнхаус Пропъртис" АД (с предишно наименование "Еврохолд Имоти" АД) – Изпълнителен директор;<br>➢ "Еврохотелс" АД – Председател на Съвета на директорите;<br>➢ "Образователно – спортен комплекс Лозенец" ЕАД – член на Съвета на директорите;<br>➢ "Формопласт 98" АД – член на Съвета на директорите;<br>➢ "Вапцаров Бизнес Център" ЕООД – Управител<br>➢ „Синтетика" АД – Изпълнителен директор<br>**Прекратени:**<br>➢ "Уандър Груп" АД – Заместник – председател на Съвета на директорите до 20.12.2016 г., като към датата на доклада лицето не е Заместник - председател;<br>➢ „Натурика" ЕАД (с предишно наименование "Медикъл Асистънс Марцианопол" ЕАД) - член на Съвета на директорите до 12.08.2020г.; |
| Роднински връзки с друг член на Съвета на директорите или ръководния състав на дружеството: | Няма |
| Наказателна, административнонаказателна и професионална отговорност през последните 5 години: | Лицето:<br>не е осъждано за измама и/или друго престъпление;<br>не са му налагани административни наказания или принудителни административни мерки, в т.ч. санкции от професионална организация във връзка с дейността му;<br>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.<br>Настоящият мандат на лицето изтича: 17.12.2023 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: | **Настоящи:**<br>➢ "Грийнхаус Пропъртис" АД (с предишно наименование "Еврохолд Имоти" АД)– член на Съвета на директорите;<br>➢ "Етропал" АД – Изпълнителен член на Съвета на директорите;<br>➢ "Диализа Етропал Сигма" ЕООД - Управител;<br>➢ "Диализа Етропал Делта" ЕООД - Управител;<br>➢ "Диализа Етропал Гама" ЕООД - Управител;<br>➢ "Етропал 98" АД - Изпълнителен член на Съвета на директорите;<br>➢ "Етропал Трейд" ООД – съдружник;<br>➢ "ИБ Медика" ЕАД – изпълнителен директор и едноличен собственик на капитала.;<br>➢ „Хай рейт" ЕООД – управител и едноличен собственик на капитала<br>➢ „Синтетика" АД – член на съвета на директорите<br>**Прекратени:**<br>"Диал-Нет" ООД – управител и съдружник до 15.10.2020г. |
| Данни за всички други участия като член на управителен/ контролен орган и/или съдружник през последните 5 години | **Настоящи:**<br>➢ "Тера Нова-Н" ООД – управител и съдружник;<br>„Дорадо" ООД – управител и съдружник |
| Роднински връзки с друг член на Съвета на директорите или ръководния състав на дружеството: | Няма |

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

| Име: | 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: 17.12.2023 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: | Настоящи:<br>➢ "Синтетика" АД – член на Съвета на директорите. |
| Данни за всички други участия като член на управителен/ контролен орган и/или съдружник през последните 5 години | **Прекратени:**<br>➢ „Натурика" ЕАД (с предишно наименование "Медикъл Асистънс Марцианопол" ЕАД) до 12.08.2020г. |
| Роднински връзки с друг член на Съвета на директорите или ръководния състав на дружеството: | Няма |
| Наказателна, административнонаказателна и професионална отговорност през последните 5 години: | Лицето: |
| | не е осъждано за измама и/или друго престъпление; |
| | не са му налагани административни наказания или принудителни административни мерки, в т.ч. санкции от професионална организация във връзка с дейността му; |

| | |
|---|---|
| | в качеството си на отговорно лице не е въвличано пряко или чрез свързани лица в процедури по несъстоятелност, ликвидация или управление от синдик; |
| | не е лишавано от съд от правото да участва в управлението на дадено дружество, съответно да заема материалноотговорна длъжност. |

**7. Сключени през 2020г. договори с членовете на СД или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия**

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

**8. Брой заети лица**

Към 31.12.2020г. „Грийнхаус Пропъртис" АД има назначени служители на трудов договор – 15 лица.

Във връзка с преструктурирането на дейността, през отчетния период са назначени 3 нови служетели на трудов договор.

**9. Наличие на клонове на компанията**

Дружеството няма регистрирани клонове в страната и чужбина.

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

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

---

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

**1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или**

**предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на Емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година.**

Основната дейност на „Грийнхаус Пропъртис" АД е свързан с предоставяне на комплексни бизнес услуги на малки и средни предприятия и корпоративни клиенти, като и сключването на договори за предлагане на следните видове услуги:

- Бизнес консултации, в т.ч.: консултации по финансиране на компании, както и последващо обслужване на заеми, в т.ч. и на облигационни заеми;
- Физическо архивиране;
- Деловодни услуги;
- Администриране на персонал и обработката на работните заплати;
- Цялостно счетоводно обслужване на фирми.
- Администриране на персонал и обработката на работните заплати;

Приходите реализирани от оперативната дейност на „Грийнхаус Пропъртис" АД за 2020 г. са на стойност от 408 хил. лв., както следва:

- Физическо архивиране – 182 хил.лв
- Счетоводно обслужване – 99 хил.лв.
- Администриране на персонал и обработка на работни заплати – 43 хил.лв.
- Бизнес консултации, в т.ч.: консултации по финансиране на компании, както и последващо обслужване на заеми – 24 хил.лв.
- Деловодни услуги – 5 хил.лв.

През отчетния период реализираните други приходи възлизат на 16 хил. лв., и финансовите приходи в общ размер на 2 746 хил. лв.

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

Приходите на „Грийнхаус Пропъртис" АД за 2020 г. са формирани от основната му дейност, а именно приходи от услуги, както и от финансови приходи. Всички приходи на дружеството са реализирани на вътрешния пазар и са описани в предходната т.1.
Дейността на дружеството е в сферата на услугите и няма източници за снабдяване с материали, необходими за производствена дейност.
Видовете приходи реализирани от дружеството са:

- Приходи от основна дейност, в т.ч.:
  - приходи от комплексни бизнес услуги;
  - приходи от наем на недвижими имоти
- Финансови приходи, в т.ч.:
  - приходи от лихви по предоставени заеми;
  - нетни печалби от операции с финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбите и загубите;
  - други финансови приходи.

**3. Информация за сключени съществени сделки.**

През отчетният период Дружеството е сключило следните съществени сделки, оказващи влияние на реализираните приходи, както следва:

- Сключване на договори за комплексно бизнес обслужване с клиенти;
- Сключен договор за покупка на финансови активи - дялове издадени от Национален договорен фонд Актива, като в изпълнение на договора са платени 2 650 хил.лв.
  На 04.01.2021 г. са придобити 2 690355 броя на стойност 2 650 хил.лв. единичната цена на дяловете е определена на база справедливата стойност на капитала на Фонда на датата на прехвърлянето.
  Към датата на изготвяне на финансовия отчет дяловете са продадени изцяло за 2 650 хил.лв.;
- Продажба на финансови активи (борсови капиталови инструменти и борсови дългови инструменти – описани в Приложенията към годишния финансов отчет в бележка 12) в следствие на което Дружеството е реализирало печалба от 2 292 хил. лв.

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

**оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента.**

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

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

През 2020 г. „Грийнхаус Пропъртис" АД е сключил следните сделки със свързани лица:

| **Сделки със свързани лица през периода, по които предприятието е доставчик/заемодател – обем сделки:** | ***2020г.*** *хил.лв.* |
|---|---|
| Приходи от бизнес услуги | 33 |
| **Общ обем за периода** | **33** |

| **Задължения към свързани лица** | ***2020г.*** *хил.лв.* |
|---|---|
| **Предприятие - майка в т.ч.** | **56** |
| *- главница заем (при фиксиран лихвен процент - 5,5 %)* | *47* |
| *- главница заем* | *9* |
| ***ОБЩО*** | ***56*** |
| *в т.ч. нетекущи* | *9* |

| **Вземания от свързани лица по видове** | ***2020г.*** *хил.лв.* |
|---|---|
| **Свързано лице в групата в т.ч.** | **-** |
| договор за цесия | *10* |
| Договор за заем | |
| *-главница заем(при фиксиран лихвен процент – 6.1%)* | *172* |
| *- лихви по заем* | *11* |
| **ОБЩО:** | **193** |

**Условия на сделките със свързани лица**

Продажбите на и покупките от свързани лица се извършват по договорени цени. Неиздължените салда в края на периода са необезпечени, безлихвени (с изключение на заемите) и уреждането им се извършва с парични средства. За вземанията от или задълженията към свързани лица не

са предоставени или получени гаранции. Дружеството не е извършило обезценка на вземания от свързани лица към 31 Декември 2020 г.

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

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

През отчетния период не са настъпвали събития с необичаен за дружеството характер, имащи съществено влияние върху дейността и реализираните от компанията приходи и извършени разходи освен преструктуриране на дейността и навлизане в нова сфера на бизнес.

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

Дружеството няма сделки водени извънбалансово.

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

Към 31 декември 2020 г. „Грийнхаус Пропъртис" АД притежава участие в едно дъщерно предприятие (Еврохотелс ЕАД) опериращо на българския пазар на туристически услуги. „Грийнхаус Пропъртис" АД е едноличен собственик на капитала на Еврохотелс ЕАД считано от 04.02.2019г.

В края на 2020 г. Дружеството притежава финансови активи в следните борсови капиталови инструменти:

| | Количество - брой акции | Справедлива стойност в хил. лв. |
|---|---|---|
| Делта Кредит АДСИЦ | 29 100 | 38 |
| Еврохолд България АД | 70 | 2 |

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

Обезпечения по емитиран облигационен заем: Емитираната от Дружеството облигационна емисия е обезпечена със сключена застрахователна полица "Застраховка облигационен заем".

Грийнхаус Пропъртис АД не е предоставял гаранции и не е поемал задължения на свързани и трети лица.

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

Към 31.12.2020г Грийнхаус Пропъртис АД има следните предоставени заеми:

- Сключен договор за предоставен заем на 04.06.2019г. с Еврохотелс ЕАД при размер на заема от 172 хил. лв. и лихвен процент от 6,10% на годишна база.

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

През отчетния период Дружеството не емитирало нова емисия ценни книжа.

Грийнхаус Пропъртис АД притежава един облигационен заем емитиран през 2016 г. в размер на 6 300 000 лева. Набраните от емисията средства изцяло са изразходени съгласно заложените при емитирането цели.

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

Дружеството не е изготвяло и не оповестявало прогнозни финансови резултати.

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

Към датата на отчетния период Дружеството не е изпадало в невъзможност да изпълнява поетите ангажименти по текущи плащания по емитирания облигационен заем, въпреки това то среща затруднения да поддържа поетите ангажименти за спазване на финансови показатели.

В тази връзка Дружеството е предприело мерки за възстановяване на съотношението между вписания капитал и чистата стойност на имуществото на дружеството На 15.10.2020г на проведено заседание на Съвета на директорите, е направен преглед на финансовото състояние на дружеството, одобрен е план за възстановяване на съотношението между вписания капитал и чистата стойност на имуществото на дружеството, като са взети следните решения:

1. Намаляваване на капитала на „ Грийнхаус Пропъртис" АД от 2 850 000/два милиона осемстотин и педесет хиляди/ лева на 850 000 /осемстотин и педесет хиляди/ лева, равняващ се на внесен капитал преди предходно увеличение, чрез обезсилване на 2 000 000/два милиона/броя налични, поименни непривилегировани акции с право на 1/един/ глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и ликвидационен дял с номинал 1/един/ лев всяка една, след придобиването им от дружеството на основание чл. 187а, ал.1, т.1 от ТЗ.
2. Цел на намалението.
   - Обезсилване на всички акции от предходно увеличение на капитала;
   - Покриване на загуби от предходни години;
   - Привеждане в съответствие на записания капитал с чистата стойност на имуществото.
3. Начин на намалението на капитала: капиталът се намалява на основание чл. 200, т2 във връзка с чл. 187а,, ал 1, т.1 от ТЗ.
4. На основание чл. 73а от ТЗ задълженията на акционерите, произтичащи от последното увеличение на капитала на „Грийнхаус Пропъртис" АД, за остатъчните вноски невнесен капитал се опрощават.
5. Платените вноски от акционерите от увеличението на капитала в общ размер на 580 000 /петстотин и осемдесет хиляди/ лева се отнаса във

фонд „Резервен" на Грийнхаус Пропъртис АД за покриване на загуби от минали години.

Съветът на директорите счита за подходящо горепосочените решения да бъдат приети на редовно заседание на Общото събрание на акционерите на дружеството, което ще се проведе през 2021г, тъй като тогава акционерите ще имат пълна финансова информация от одитирания годишен финансов отчет на дружеството за 2020г.

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

Дружеството не е в процес на изграждане на инвестиционен проект, за изпълнението на който да е необходимото финансиране.

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

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

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

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

Основните характеристики на системата за вътрешен контрол са следните:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

„Грийнхаус Пропъртис" АД има избиран одитен комитет (на 10.01.2018 г.), 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 (при наличието такива), предоставяни от одитора на дружеството, в състав Радка Христова Кузманова - член на одитния комитет, Катрин Михайлова Петкова – независим член и Председател на одитния комитет, Атанаска Дончена Иванова – независим член на одития комитет.

## 17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били

**включени в разходите на емитента или произтичат от разпределение на печалбата, включително:**

**а) получени суми и непарични възнаграждения;**

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

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

В рамките на отчетния период 2020 година членовете на Съвета на Директорите не са получили възнаграждения от дружеството.

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

за отчетния период.

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

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

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

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

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

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

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

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

**21.Промени в цената на акциите на дружеството.**

Акциите на дружеството не се търгуват на регулиран пазар.

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

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

**ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на индивидуалния финансов отчет и датата на оторизирането му за издаване.

**Контакт за връзка на облигационерите с дружеството:**

**Ива Христова Гараванска-Софиянска**

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

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

# ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД

# ИНДИВИДУАЛЕН ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

## 31.12.2020 година

Настоящият отчет съдържа 32 страници
**Март 2021, София**

## ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД

**за годината, завършваща на 31 декември 2020**

| | Приложения | 31.12.2020 BGN'000 | 31.12. 2019 BGN'000 |
|---|---|---|---|
| Приходи от договори с клиенти | 6 | 424 | 2 746 |
| Разходи за материали | 7 | (2) | (22) |
| Разходи за външни услуги | 8 | (64) | (2 876) |
| Разходи за персонал | 9 | (265) | (180) |
| Разходи за амортизации | 10 | (112) | (162) |
| Други разходи | 11 | (73) | (81) |
| **Печалба/ (загуба) от оперативна дейност** | | (92) | (575) |
| Финансови приходи | 12.1 | 2 334 | 1 704 |
| Финансови разходи | 12.2 | (370) | (694) |
| **Печалба/ (загуба) преди данъци върху печалбата** | | 1 872 | 435 |
| Разход за данъци | | - | - |
| **Нетна печалба/ (загуба) за периода** | | 1 872 | 435 |
| **Друг всеобхватен доход за периода** | | | |
| **Общ всеобхватен доход** | | 1 872 | 435 |
| Печалба/ (Загуба) на акция | | 0.656 | 0,1526 |

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

***Изпълнителен директор:***
***Ива Гарванска-Софиянска***

***Съставител:***
***Снежана Гелева***

***Дата: 09/03/2021 г.***

„ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС" АД * София *

0659 Магдалена Цветкова
Регистриран одитор
31.03.2021 г.

## ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

**към 31 декември 2020 година**

| | Приложения | 31.12. 2020 BGN'000 | 31.12. 2019 BGN'000 |
|---|---|---|---|
| **АКТИВИ** | | | |
| **Нетекущи активи** | | | |
| Имоти, машини и съоръжения | 13 | 553 | 662 |
| Инвестиции в дъщерни предприятия | 14 | 4 857 | 4 845 |
| | | **5 410** | **5 507** |
| **Текущи активи** | | | |
| Търговски и други вземания | 15 | 3 383 | 1 326 |
| Финансови активи | 16 | 40 | 568 |
| Парични средства и еквиваленти | 17 | 18 | 14 |
| | | **3 441** | **1 908** |
| **ОБЩО АКТИВИ** | | **8 851** | **7 415** |
| **СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ** | | | |
| **Собствен капитал** | | | |
| Основен капитал | | 2 850 | 2 850 |
| Невнесен капитал | | (1420) | (1 420) |
| Резерви | | 3 | 3 |
| Неразпределена печалба/(загуба) | | (1 881) | (2 316) |
| Текущ финансов резултат | | 1 872 | 435 |
| **Общо собствен капитал** | 18 | **1 424** | **(448)** |
| **Нетекущи пасиви** | | | |
| Задължения по облигационни заеми | 19 | - | 6 300 |
| Задължения по лизингови договори | 20 | 496 | 563 |
| | | **496** | **6 863** |
| **Текущи пасиви** | | | |
| Задължения по облигационни заеми | 19 | 6 336 | 36 |
| Задължения по лизингови договори | 20 | 66 | 98 |
| Търговски и други задължения | 21 | 529 | 866 |
| | | **6 931** | **1 000** |
| **Общо пасиви** | | **7 427** | **7 863** |
| **ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ** | | **8 851** | **7 415** |

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

***Индивидуалният финансов отчет на страници от 1 до 32 е одобрен за издаване от Съвета на директорите и е подписан на 09 март 2021 година от:***

***Изпълнителен директор:***
***Ива Гарванска-Софиянска***

***Дата: 09/03/2021 г.***

„ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС" АД * София *

***Съставител:***
***Снежана Гелева***

0659 Магдалена Цветкова
Регистриран одитор
31.03.2021 г.

## ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

**за годината, завършваща на 31 декември 2020**

| | 31.12.2020 BGN'000 | 31.12.2019 BGN'000 |
|---|---|---|
| **Парични средства на 1 януари** | **14** | **150** |
| **Парични потоци от оперативна дейност** | | |
| Постъпления от клиенти | 652 | 3 972 |
| Плащания на доставчици | (120) | (5 293) |
| Плащания на персонала и за социалното осигуряване | (272) | (148) |
| Други постъпления/(плащания), нетно | (45) | (17) |
| **Нетни парични потоци (използвани в)/от оперативна дейност** | **215** | **(1 486)** |
| **Парични потоци от инвестиционна дейност** | | |
| Получени лихви по предоставени заеми | 16 | 2 |
| Други постъпления/плащания от инвестиционна дейност | 155 | |
| **Нетни парични потоци използвани в инвестиционна дейност** | **171** | **2** |
| **Парични потоци от финансова дейност** | | |
| Постъпления от заеми | 920 | 7 953 |
| Плащания по заеми | (995) | (6 182) |
| Плащания на лихви по заеми и лизингови договори | (306) | (420) |
| Други постъпления | (1) | (3) |
| **Нетни парични потоци от финансова дейност** | **(382)** | **1 348** |
| **Нетно увеличение/(намаление) на паричните средства** | **4** | **(136)** |
| **Парични средства на 31 декември** | **18** | **14** |

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

***Изпълнителен директор:***
***Ива Гарванска-Софиянска***

***Съставител:***
***Снежана Гелева***
***Дата: 09/03/2021 г.***

„ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС" АД * София *

0659 Магдалена Цветкова
Регистриран одитор
31.03.2021 г.

## ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
**за годината, завършваща на 31 декември 2020**

| | Основен акционерен капитал | Резерви | Неразпределени печалби/ (загуби) | Общо собствен капитал |
|---|---|---|---|---|
| | *хил. лв.* | *хил. лв.* | *хил. лв.* | *хил. лв.* |
| **Салдо на 1 Януари 2019** | **2 850** | **3** | **(2 316)** | **537** |
| Невнесен капитал | (1 420) | - | - | **(1 420)** |
| Текущ финансов резултат | - | - | 435 | **435** |
| **Общо всеобхватен доход** | - | - | 435 | 435 |
| **Салдо на 31 декември 2019 г.** | **1 430** | **3** | **(1 881)** | **(448)** |
| **Салдо на 1 Януари 2020** | **1 430** | **3** | **(1 881)** | **(448)** |
| Текущ финансов резултат | - | - | 1 872 | **1 872** |
| **Общо всеобхватен доход** | - | - | 1 872 | 1 872 |
| **Салдо на 31 декември 2020 г.** | **1 430** | **3** | **(9)** | **1 424** |

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

***Изпълнителен директор:***
***Ива Гарванска-Софиянска***

***Съставител:***
***Снежана Гелева***

***Дата: Дата: 09/03/2021 г.***

„ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС" АД * София *

0659 Магдалена Цветкова
Регистриран одитор
31.03.2021 г.

## 1. Информация за дружеството

"Грийнхаус Пропъртис" АД е търговско дружество, регистрирано в България и със седалище и адрес на управление: София, п.к. 1592, бул. "Христофор Колумб" № 43. Съдебната регистрация на дружеството е от 2009 г., гр. Варна, ЕИК 200923185.
Дружеството има издадена емисия облигации, които са регистрирани за търговия на българска фондова борса.

### 1.1.Собственост и управление

Регистрираният капитал на дружеството е 2 850 хил. лева, разпределен в 2 850 х.броя (поименнни) 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 учередено и вписано в Агенция по вписванията, Търговски регистър с ЕИК 175227641 – 19%

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

### 1.2. Резюме на дейността

Предметът на дейност на дружеството от м. юни 2019 г. е променен и е насочен към предоставяне на комплексни бизнес услуги на малки и средни предприятия и корпоративни клиенти, като започва сключването на договори за предлагане на следните видове услуги:

- ✓ Бизнес консултации, в т.ч.: консултации по финансиране на компании, както и последващо обслужване на заеми;
- ✓ Физическо архивиране;
- ✓ Деловодни услуги;
- ✓ Администриране на персонал и обработката на работните заплати;

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

## 2. База за изготвяне на финансовия отчет

Индивидуалният годишен финансов отчет на "Грийнхаус Пропъртис" АД е съставен в съответствие с всички Международни стандарти за финансово отчитане (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансово отчитане и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила от 1 януари 2020 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз. МСФО, приети от ЕС, е общоприетото наименование на рамката с общо предназначение-счетоводна база, еквивалентна на рамката, въведена с дефиницията съгласно § 1, т. 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството под наименованието „Международни счетоводни стандарти" (МСС).
За текущата финансова година дружеството е приело всички нови и/или ревизирани стандарти и тълкувания, издадени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и респ. от Комитета за разяснения на МСФО, които са били уместни за неговата дейност.

Индивидуалният годишен финансов отче е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2019 г.), освен ако не е посочено друго.

Ръководството носи отговорност за съставянето и достоверното представяне на информацията в настоящия финансов отчет.
Този финансов отчет е индивидуален. Дружеството съставя и консолидиран финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС), в който инвестициите в дъщерни предприятия са отчетени и оповестени в съответствие с МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети".

## 3. Действащо предприятие

Финансовият отчет е изготвен на базата на предположението, че Дружеството е действащо предприятие.
Ръководството има основание да счита, че ще успее да продължи дейността си като действащо предприятие в обозримо бъдеще.
На 15.10.2020г на проведено заседание на Съвета на директорите /СД/, е направен преглед на финансовото състояние на дружеството, одобрен е план за възстановяване на съотношението между вписания капитал и чистата стойност на имуществото на дружеството. С оглед финансовото състояние на дружеството към момента СД счита, че следва да бъде предприета процедура по намаляване на капитала на „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС" АД със следните параметри:

1. Намаляваване на капитала на „ Грийнхаус Пропъртис" АД от 2 850 000/два милиона осемстотин и педесет хиляди/ лева на 850 000 /осемстотин и педесет хиляди/ лева, равняващ се на внесен капитал преди предходно увеличение, чрез обезсилване на 2 000 000/два милиона/броя налични, поименни непривилегировани акции с право на 1/един/ глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и ликвидационен дял с номинал 1/един/ лев всяка една, след придобиването им от дружеството на основание чл. 187а, ал.1, т.1 от ТЗ.
2. Цел на намалението.
   - Обезсилване на всички акции от предходно увеличение на капитала;
   - Покриване на загуби от предходни години;
   - Привеждане в съответствие на записания капитал с чистата стойност на имуществото.
3. Начин на намалението на капитала: капиталът се намалява на основание чл. 200, т.2 във връзка с чл. 187а, ал 1, т.1 от ТЗ.
4. На основание чл. 73а от ТЗ задълженията на акционерите, произтичащи от последното увеличение на капитала на „Грийнхаус Пропъртис" АД, за остатъчните вноски невнесен капитал се опрощават.
5. Платените вноски от акционерите от увеличението на капитала в общ размер на 580 000 /петстотин и осемдесет хиляди/ лева се отнаса във фонд „Резервен" на Грийнхаус Пропъртис АД за покриване на загуби от минали години.

Основната цел на горепосочените действия, които следва да бъдат предприети от дружеството е възстановяване на съотношението между вписания капитал и чистата стойност на имуществото на дружеството и покриване на реализирани загуби от дейността.
Съветът на директорите счита, че всички горепосочени действия по реализиране на процедурата по намаление на капитала на дружеството, попълване на фонд „Резервен" и покриване на загуби на дружеството следва да бъдат предприети, като решението за тях съгласно Търговския закон и Устава на дружеството, е на Общото събрание на акционерите.
Съветът на директорите счита за подходящо горепосочените решения да бъдат приети на редовното заседание на Общото събрание на акционерите на дружеството, което ще се проведе през 2021г., тъй като тогава акционерите ще имат и пълна финансова информация от одитирания годишен финансов отчет на „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС" АД за 2020г. и за реализирания финансов резултат на дружеството, като с тези

данни ще може да се направи обосновано решение за точния размер на намалението на капитала и за необходимия финансов ресурс за покриване на реализираната загуба от минали години на дружеството.

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие и като са взети предвид възможните ефекти от продължаващото въздействие на пандемията от коронавирус Covid-19.

Вероятно е да има и бъдещи въздействия върху дейността на Дружеството, свързани с бизнес модела, правните и договорните отношения, служителите, потребителите и оборотните средства в резултат на Covid-19. Първоначалното въздействие беше свързано с ограничения при извършване на търговската дейност, спадове на приходите и търсенето на услугите на Дружеството.

Дори и към датата на съставяне на финансовия отчет / индивидуалния финансов отчет са в сила забрани за пътуване, карантинни мерки и ограничения. Бизнесът трябва да се справя с предизвикателства, свързани с намалени приходи и нарушени вериги за доставки. Докато някои държави започнаха да облекчават ограниченията, отпускането на мерките става постепенно в България при несигурност за удължаване на мерките за неопределени бъдещи периоди.

Пандемията доведе до значителна волатилност на финансовите и стоковите пазари в България и в световен мащаб. Различни правителства, включително България обявиха мерки за предоставяне както на финансова, така и на нефинансова помощ за засегнатите сектори и засегнатите бизнес организации.

В тези условия ръководството на Дружеството направи анализ и преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще и ръководството очаква, че Дружеството има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на индивидуалния финансов отчет.

## 4. Промени в счетоводната политика

### 4.1. Нови стандарти, влезли в сила от 1 януари 2020 г.

Групата прилага следните нови стандарти, изменения и разяснения, които са влезли в сила тази година и са както следва:

**МСС 1 и МСС 8 (изменени) - Дефиниция на същественост, в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС**

Целта на измененията е да се използва една и съща дефиниция на същественост в рамките на Международните стандарти за финансово отчитане и Концептуалната рамка за финансово отчитане. Съгласно измененията:

- неясното представяне на съществената информация или смесване на съществена с несъществена информация има същия ефект като пропускането на важна информация или неправилното ѝ представяне. Предприятията решават коя информация е съществена в контекста на финансовия отчет като цяло; и
- „основните потребители на финансови отчети с общо предназначение" са тези, към които са насочени финансовите отчети и включват „съществуващи и потенциални инвеститори, заемодатели и други кредитори", които трябва да разчитат на финансовите отчети с общо предназначение за голяма част от финансовата информация, от която се нуждаят.

**Изменения на референциите към Концептуална рамка за финансово отчитане в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС**

СМСС е издал преработена концептуална рамка, която влиза в сила незабавно. Рамка не води до промени в нито един от съществуващите счетоводни стандарти. Въпреки това, предприятията, които разчитат на концептуалната рамка при определяне на своите счетоводни политики за сделки, събития или условия на дейността си, които не са разгледани специално в конкретен счетоводен стандарт, ще могат да прилагат преработената рамка от 1 януари 2020 г. Предприятия ще трябва да преценят дали техните счетоводни политики са все още подходящи съгласно преработената концептуална рамка. Основните промени са:

- за да се постигне целта на финансовото отчитане се фокусира върху ролята на ръководството, което трябва да служи на основните потребители на отчетите
- отново се набляга на принципа на предпазливостта като необходим компонент, за да се постигне неутрално представяне на информацията
- дефинира се кое е отчитащото се предприятие, като е възможно да е отделно юридическо лице или част от предприятието

- преразглеждат се определенията за актив и пасив
- при признаването на активи и пасиви се премахва условието за вероятност от входящи или изходящи потоци от икономически ползи и се допълват насоките за отписване
- дават се допълнителни насоки относно различните оценъчни бази и
- печалбата или загубата се определят като основен показател за дейността на предприятието и се препоръчва приходите и разходите от другия всеобхватен доход да бъдат рециклирани през печалбата или загубата, когато това повишава уместността или достоверното представяне на финансовите отчети.

**МСФО 3 (изменен) – Определение на стопанска дейност, в сила от 1 януари 2020 г., приет от ЕС**

Измененото определение за стопанска дейност изисква придобиването да включва входящи материали и съществен процес, които в съвкупност значително да допринасят за способността за създаване на изходяща продукция. Определението на понятието „продукция" се изменя така че да се фокусира върху стоките и услугите, предоставяни на клиентите, които генерират доход от инвестиции и други доходи. Определението изключва възвращаемостта под формата на по-ниски разходи и други икономически ползи. Измененията вероятно ще доведат до отчитане на повече придобивания, класифицирани като придобивания на активи.

**Изменения на МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7: Реформа на референтните лихвени проценти (издадена на 26 септември 2019 г.), в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС**

Предлаганите изменения включват елементи, отразяващи новите изисквания за оповестяване, въведени от измененията на МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7.

**Изменения на МСФО 16 намаления на наемите, свързани с Covid-19, в сила от 1 юни 2020, приет от ЕС**

Промените касаят единствено лизингополучателите по договори за лизинг, които са получили отстъпка от наемната сума или не дължат наем за определен период от време в резултат на пандемията от коронавирус Covid-19. В този случай лизингополучателите може да не считат намалените наемни вноски или опростените наеми за периодите до или преди 30 юни 2021 г. като модификация на лизинговия договор, независимо дали наемните суми впоследствие са увеличени след 30 юни 2021 г.

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

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2020 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Промените са свързани със следните стандарти:

- Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила от 1 януари 2023 г., все още не е приет от ЕС
- Изменения в МСФО 3 Бизнес комбинации, МСС 16 Имоти, машини и съоръжения, МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи, в сила от 1 януари 2022 г., все още не са приети от ЕС
- Годишни подобрения 2018-2020 г. в сила от 1 януари 2022 г., все още не са приети от ЕС
- Изменения на МСФО 4 Застрахователни договори - отлагане на МСФО 9, в сила от 1 януари 2021 г., все още не са приети от ЕС
- Изменения на МСФО 9, МСС 39, МСФО 7, МСФО 4 и МСФО 16 Реформа на лихвените показатели - Фаза 2, в сила от 1 януари 2021 г., все още не са приети от ЕС
- МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени" в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 17 „Застрахователни договори" в сила от 1 януари 2023 г., все още не е приет от ЕС

## 5.Счетоводна политика

### 5.1.Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този индивидуален финансов отчет, са представени по-долу.

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към индивидуалния финансов отчет.
Представянето на финансов отчет съгласно Международните стандарти за финансови отчети изисква ръководството да направи най-добри приблизителни оценки, начисления и разумно обосновани предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите, на приходите и разходите, и на оповестяването на условни вземания и задължения към датата на отчета. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към датата на финансовия отчет, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от тях (като в условия на финансова криза несигурностите са по-значителни).

### 5.2. Представяне на финансовия отчет

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети".

Дружеството представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.
В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Дружеството прилага счетоводна политика ретроспективно, преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отче или прекласифицира позиции във финансовия отчет и това има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

### 5.3. Приходи

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

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

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

Дружеството признава като задължения по договор възнаграждение, получено по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение и ги представя като други задължения в отчета за финансовото състояние. По същия начин, ако Дружеството удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в отчета за финансовото състояние или актив по договора, или вземане, в зависимост от това дали се изисква нещо друго освен определено време за получаване на възнаграждението.

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

**Приходи от лихви и дивиденти**

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

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

**5.4. Активи и пасиви по договори с клиенти**

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

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

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

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

**5.5. Разходи**

*Оперативни разходи*

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

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

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

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

*Разходи за лихви и разходи по заеми*

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

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

### 5.6. Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Дружеството по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

Българският лев е фиксиран към еврото в съотношение 1 EUR = 1.95583 лв.

### 5.7. Имоти, машини и оборудване

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

***Първоначално придобиване***

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

***Последващо оценяване***

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

***Последващи разходи***

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

***Разходи за лихви***

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

***Методи на амортизация***

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

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

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

***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.

**5.8. Нематериални активи**

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

**5.9. Инвестиционни имоти**

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

**5.10. Инвестиции в дъщерни предприятия**

Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на Дружеството. Налице е контрол, когато Дружеството е изложено на, или има права върху, променливата възвръщаемост от своето участие в предприятието, в което е инвестирано, и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано.
В индивидуалния финансов отчет на Дружеството, инвестициите в дъщерни предприятия се отчитат в категория по справедлива стойност през печалбата или загубата съгласно модела, представен в МСФО 9.
Дружеството признава дивидент от дъщерно предприятие в печалбата или загубата в своите индивидуални финансови отчети, когато бъде установено правото да получи дивидента.

**5.11. Лизинг**

**Дружеството като лизингополучател**
За всеки нов лизингов договор Дружеството преценява дали даден договор е или съдържа лизинг. Лизингът се определя като „договор или част от договор, който предоставя правото да се използва актив (базовият актив)

за определен период от време в замяна на възнаграждение." За да приложи това определение, Дружеството извършва три основни преценки:

- дали договорът съдържа идентифициран актив, който или е изрично посочен в договора, или е посочен по подразбиране в момента, когато активът бъде предоставен за ползване
- Дружеството има правото да получава по същество всички икономически ползи от използването на актива през целия период на ползване, в рамките на определения обхват на правото му да използва актива съгласно договора
- Дружеството има право да ръководи използването на идентифицирания актив през целия период на ползване.

Дружеството оценява дали има правото да ръководи „как и с каква цел" ще се използва активът през целия период на ползване.

**Оценяване и признаване на лизинг от дружеството като лизингополучател**

На началната дата на лизинговия договор Дружеството признава актива с право на ползване и пасива по лизинга в отчета за финансовото състояние. Активът с право на ползване се оценява по цена на придобиване, която се състои от размера на първоначалната оценка на пасива по лизинга, първоначалните преки разходи, извършени от Дружеството, оценка на разходите, които лизингополучателят ще направи за демонтаж и преместване на основния актив в края на лизинговия договор и всякакви лизингови плащания, направени преди датата на започване на лизинговия договор (минус получените стимули по лизинга).

Дружеството амортизира актива с право на ползване по линейния метод от датата на започване на лизинга до по-ранната от двете дати: края на полезния живот на актива с право на ползване или изтичане на срока на лизинговия договор. Дружеството също така преглежда активите с право на ползване за обезценка, когато такива индикатори съществуват.

На началната дата на лизинговия договор Дружеството оценява пасива по лизинга по настоящата стойност на лизинговите плащания, които не са изплатени към тази дата, дисконтирани с лихвения процент, заложен в лизинговия договор, ако този процент може да бъде непосредствено определен или диференциалния лихвен процент на Дружеството.

За да определи диференциалния лихвен процент, Дружеството използва, когато е възможно, приложимият лихвен процент от последното финансиране от трети страни, коригиран с цел да отрази промените в условията за финансиране, които са настъпили след това последно финансиране.

Лизинговите плащания, включени в оценката на лизинговото задължение, се състоят от фиксирани плащания (включително по същество фиксирани), променливи плащания въз основа на индекс или процент, суми, които се очаква да бъдат дължими от лизингополучателя по гаранциите за остатъчна стойност и плащания, произтичащи от опции, ако е достатъчно сигурно, че Дружеството ще упражни тези опции.

След началната дата пасивът по лизинга се намалява с размера на извършените плащания и се увеличава с размера на лихвата. Пасивът по лизинга се преоценява, за да отрази преоценките или измененията на лизинговия договор или да отрази коригираните фиксирани по същество лизингови плащания.

Когато задължението за лизинг се преоценява, съответната корекция се отразява в актива с право на ползване или се признава в печалбата или загубата, ако балансовата стойност на актива с право на ползване вече е намалена до нула.

Дружеството е избрало да отчита краткосрочните лизингови договори и лизинга на активи с ниска стойност, като използва практическите облекчения, предвидени в стандарта. Вместо признаване на активи с право на ползване и задължения по лизингови договори, плащанията във връзка с тях се признават като разход в печалбата или загубата по линейния метод за срока на лизинговия договор.

В отчета за финансовото състояние, активите с право на ползване са включени в имоти, машини и съоръжения, а задълженията по лизингови договори са представени на отделен ред.

**Намаление на наеми по лизингови договори**

Дружеството е приложило изменението на МСФО 16 за лизинговите договори, по които има намаление на наемите в резултат на Covid-19. Дружеството прилага улеснението за отчитане, което му позволява да не оценява дали допустимите отстъпки по лизингови договори, които са пряка последица от пандемията на Covid-19, са модификации на лизинга. Дружеството прилага улеснението за отчитане последователно при договори със сходни характеристики и при подобни обстоятелства. За отстъпки по наеми при лизингови договори, за които Дружеството решава да не прилага улеснение или които не отговарят на изискванията за прилагане на улеснението в МСФО 16, Дружеството третира като модификация на лизинговия договор.

**Дружеството като лизингодател**

Като лизингодател, Дружеството класифицира своите лизингови договори като оперативен или финансов лизинг.

Лизинговият договор се класифицира като договор за финансов лизинг, ако с него се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив, и като договор за оперативен лизинг, ако с него не се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив.

Активите, отдадени по оперативни лизингови договори, се отразяват в отчета за финансовото състояние на Дружеството и се амортизират в съответствие с амортизационната политика, възприета по отношение на подобни активи на Дружеството, и изискванията на МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения" или МСС 38 „Нематериални активи". Приходите от наем се признават на линейна база за срока на лизинговия договор.

## 5.12. 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.

## 5.13. Финансови инструменти

### 5.13.1. Признаване и отписване

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

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

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

### 5.13.2. Класификация и първоначално оценяване на финансови активи

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

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

- финансови активи, дългови инструменти оценявани по амортизирана стойност;
- финансови активи оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата;
- финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход.

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

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

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

### 5.13.3. Последващо оценяване на финансовите активи

***Финансови активи, дългови инструменти по амортизирана стойност***

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

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

Тази категория включва недеривативни финансови активи като заеми и вземания с фиксирани или определими плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен. Дружеството класифицира в тази категория парите и паричните еквиваленти / паричните средства, търговските и други вземания, които преди са били класифицирали като финансови активи, държани до падеж в съответствие с МСС 39.

- Търговски вземания

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

**Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата**

Финансови активи, за които не е приложим бизнес модел „държани за събиране на договорните парични потоци" или бизнес модел „държани за събиране и продажба", както и финансови активи, чиито договорни

парични потоци не са единствено плащания на главница и лихви, се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата. Всички деривативни финансови инструменти се отчитат в тази категория с изключение на тези, които са определени и ефективни като хеджиращи инструменти и за които се прилагат изискванията за отчитане на хеджирането (виж по-долу).

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

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

**Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход**

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

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

Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход включват:

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

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

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

**5.13.4. Обезценка на финансовите активи**

Изисквания за обезценка съгласно МСФО 9, използват информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби".

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

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

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

- финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск (Етап 1) и
- финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък (Етап 2)

- „Етап 3" обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата.

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

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

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

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

**Финансови активи, отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход**

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

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

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

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

### 5.13.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

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

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

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

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

### 5.14. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки, безсрочни депозити и депозити до 3 месеца, краткосрочни и високоликвидни инвестиции, които са лесно обращаеми в конкретни парични суми и съдържат незначителен риск от промяна в стойността си.

### 5.15. Пенсионни и други задължения към персонала по социалното и трудово законодателство

Съгласно българското законодателство дружеството е задължено да плаща вноски във фондовете за социално и здравно осигуряване. Размерът на вноските се определя от Кодекса за социалното осигуряване и Закона за здравното осигуряване – въз основа на доходите за периода. Трудовите отношения с работниците и служителите и дружеството, в качеството му на работодател, се основават на разпоредбите на Кодекса на труда и на разпоредбите на действуващото осигурително законодателство.
Основно задължение на работодателя е да извършва задължително осигуряване на наетия персонал за фонд "Пенсии", допълнително задължително пенсионно осигуряване, фонд "Общо заболяване и майчинство", фонд "Безработица", фонд "Трудова злополука и професионална болест", фонд "Гарантирани вземания на работниците и служителите" и здравно осигуряване. Размерите на осигурителните вноски се утвърждават конкретно със Закона за бюджета на ДОО и Закона за бюджета на НЗОК за съответната година. Вноските се разпределят между работодателя и осигуреното лице в съотношение, което се променя ежегодно и е определено в Кодекса за социално осигуряване.
Изцяло за своя сметка работодателят прави осигурителна вноска за фонд "Трудова злополука и професионална болест", която е в размер на 0.4 %.
Осигурителните и пенсионни планове, прилагани от дружеството в качеството му на работодател, се основават на българското законодателство и са планове с дефинирани вноски. При тези планове работодателят плаща месечно определени вноски в държавните фондове "Пенсии", фонд "Общо заболяване и майчинство", фонд "Безработица", фонд "Трудова злополука и професионална болест", както и за допълнително задължително пенсионно осигуряване (универсални и професионални пенсионни фондове) - на база фиксираните по закон проценти (посочени по-горе) и няма друго допълнително правно или конструктивно задължение за доплащане във фондовете в бъдеще. Аналогично са задълженията по отношение на здравното осигуряване.
Краткосрочните доходи за персонала под формата на възнаграждения, бонуси и социални доплащания и придобивки, (изискуеми в рамките на 12 месеца след края на периода, в който персоналът е положил труд за тях, или е изпълнил необходимите условия) се признават като разход в отчета за доходите в периода, в който е положен трудът за тях или са изпълнени изискванията за тяхното получаване, и като текущо задължение (след приспадане на всички платени вече суми и полагащи се удръжки) в размер на недисконтираната им сума. Дължимите вноски по социалното и здравно осигуряване се признават като текущ разход и задължение в недисконтиран размер, заедно и в периода на начисление на съответните доходи, с които те са свързани.
Също така към датата на всеки финансов отчет се прави оценка на сумата на очакваните разходи по натрупващите се компенсируеми отпуски, която се очаква да бъде изплатена като резултат от неизползваното право на натрупан отпуск. В оценката се включват приблизителната преценка за разходите за самите възнаграждения и разходите за вноски по задължителното обществено осигуряване, които работодателят дължи върху тези суми.
Съгласно Кодекса на труда работодателят е задължен да изплаща на персонала при настъпване на пенсионна възраст обезщетение, което в зависимост от трудовия стаж в предприятието може да варира между 2 и 6 брутни работни заплати към датата на прекратяване на трудовото правоотношение. По своите характеристики тези схеми представляват планове с дефинирани доходи.
Изчислението на размера на тези задължения предполага участието на квалифицирани актюери, за да може да се определи тяхната сегашна стойност към датата на отчета, която да се включи в баланса, а респ. изменението в стойността им в отчета за доходите.

### 5.16. 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.

### 5.17. 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 2020г. е 10% (за 2019г. 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.

### 5.18. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 5.19.

#### 5.18.1. Отсрочени данъчни активи

Оценката на вероятността за бъдещи облагаеми доходи за усвояването на отсрочени данъчни активи се базира на последната одобрена бюджетна прогноза, коригирана относно значими необлагаеми приходи и разходи и специфични ограничения за пренасяне на неизползвани данъчни загуби или кредити. Ако надеждна прогноза за облагаем доход предполага вероятното използване на отсрочен данъчен актив особено в случаи, когато активът може да се употреби без времево ограничение, тогава отсроченият данъчен актив се признава изцяло. Признаването на отсрочени данъчни активи, които подлежат на определени правни или икономически ограничения или несигурност, се преценява от ръководството за всеки отделен случай на базата на специфичните факти и обстоятелства.

#### 5.18.2. Дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност

Анализът и намеренията на ръководството са потвърдени от бизнес модела на държане на дълговите инструменти, които отговарят на изискванията за получаване на плащания единствено на главница и лихви и държане на активите до събирането на договорените парични потоци от предоставени заеми на трети лица, които са класифицирани като дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност. Това решение е съобразено с текущата ликвидност и капитала на Дружеството.

#### 5.18.3.Срок на лизинговите договори

При определяне на срока за лизинговите договори, ръководството взема предвид всички факти и обстоятелства, които създават икономически стимул да упражняват опция за удължаване или не упражняват опция за прекратяване. Опциите за удължаване (или периодите след опциите за прекратяване) са включени в срока на лизинга само ако е достатъчно сигурно, че лизинговият договор е удължен (или не е прекратен).
Срокът на лизинга се преоценява, ако опцията действително се упражнява (или не се упражнява) или Дружеството се задължава да я упражни (или не упражни). Оценката на разумната сигурност се преразглежда само ако настъпи значимо събитие или значителна промяна в обстоятелствата, която засяга тази оценка и това е под контрола на лизингополучателя.

#### 5.18.4.Признаване на отсрочени данъци във връзка с активи и пасиви, възникващи от лизингови договори

Когато в резултат на лизингов договор възникват активи и пасиви, които водят до първоначалното признаване на облагаема временна разлика, свързана с актива право на ползване, и равна по стойност приспадаща се временна разлика по задължението за лизинг, това води до нетна временна разлика в размер на нула. Следователно Дружеството не признава отсрочени данъци във връзка с посочените лизингови сделки, дотолкова, доколкото в рамките на полезния срок на актива и падежа на пасива, нетните данъчни ефекти ще са нула. Отсроченият данък обаче ще се признава, когато в следващите периоди възникнат временни разлики при положение, че са налице общите условия за признаване на данъчни активи и пасиви по реда на МСС 12.

### 5.19. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.
Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

**5.19.1. Полезен живот на амортизируеми активи**

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период. Към 31 март 2020 г. Ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Дружеството. Преносните стойности на активите са анализирани в пояснение 5.6. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване, предимно на софтуерни продукти и компютърно оборудване.

**5.19.2.Измерване на очакваните кредитни загуби**

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Дружеството и всички парични потоци, които Дружеството очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятностно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Дружеството.

**5.19.3.Оценяване по справедлива стойност**

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на финансови инструменти и инвестиции в дъщерно предприятие. При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден инструмент. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период.

Ръководството 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.

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.

За тези активи и пасиви, които се оценяват по справедлива стойност във финансовите отчети на повторяема база, се 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 определяне на справедливата стойност на инвестиция в дъщерно дружество се използва експертизата на външни лицензирани оценители.

## 6. ПРИХОДИ ОТ ДОГОВОРИ С КЛИЕНТИ

| | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|---|---|---|
| | *хил. лв.* | *хил. лв.* |
| *Приходи от дейност, по видове:* | | |
| Приходи от комплескни бизнес услуги, в т.ч. счетоводно обслужване, администриране на персонал и обработка на заплати, деловодни услуги. | 352 | 282 |
| Приходи от наеми | 56 | 2 458 |
| Други приходи | 16 | 6 |
| **Общо:** | **424** | **2 746** |

Предметът на дейност на дружеството от м. юни 2019 г. е променен. Прекратена е дейността по преотдаване под наем и управление на бизнес сграда и е насочена към предоставяне на комплексни бизнес услуги на малки и средни предприятия и корпоративни клиенти, като приходите през 2020 г. са формирани основно от следните видове сделки:

- ✓ Физическо архивиране - 182
- ✓ Счетоводно обслужване – 99 хил.лв.
- ✓ Администриране на персонал и обработка на работни заплати – 43 хил.лв.
- ✓ Бизнес консултации, в т.ч.: консултации по финансиране на компании, както и последващо обслужване на заеми – 24 хил.лв.
- ✓ Деловодни услуги – 5 хил.лв.

## 7. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ

| | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|---|---|---|
| | *хил. лв.* | *хил. лв.* |
| Консумативи по обслужване на сграда | - | 15 |
| Поддръжка на ОВиК | - | 1 |
| Други | 2 | 6 |
| **Общо** | **2** | **22** |

## 8. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

| | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|---|---|---|
| | *хил. лв.* | *хил. лв.* |
| Разходи за наеми | - | 2 527 |
| Договор почистване | - | 85 |
| Охрана | - | 86 |
| Разходи за поддръжка на сграда | - | 52 |
| Банкови такси | 11 | 62 |
| Застраховки | 12 | 27 |
| Данък сгради и такса смет | 6 | 14 |
| Одит | 7 | 8 |
| Консултански услуги | 5 | - |
| Други външни услуги | 23 | 15 |
| **Общо:** | **64** | **2 876** |

## 9. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛ

| | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|---|---|---|
| | *хил. лв.* | *хил. лв.* |
| Разходи за заплати | 230 | 156 |
| Разходи за осигурителни вноски | 35 | 24 |
| **Общо:** | **265** | **180** |

## 10. РАЗХОДИ ЗА АМОРТИЗАЦИЯ

| | 31.12.2020г. | 31.12.2019г. |
|---|---|---|
| | ***BGN '000*** | ***BGN '000*** |
| Разходи за амортизация за имоти, машини и оборудване | 3 | 80 |
| Разходи за амортизация на активи с право на ползване | 109 | 82 |
| **Общо** | **112** | **162** |

## 11. ДРУГИ РАЗХОДИ

| | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|---|---|---|
| | *хил. лв.* | *хил. лв.* |
| *Обезценка за кредитни загуби* | 97 | 95 |
| *Възстановена обезценка за кредитни загуби* | (62) | (27) |
| Нетно изменение на провизията за обезценка за кредитни загуби | 35 | **68** |
| Други разходи | 38 | 13 |
| **Общо:** | **73** | **81** |

## 12. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ/(РАЗХОДИ), НЕТНО

| | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|---|---|---|
| **12.1. Финансови приходи:** | *хил. лв.* | *хил. лв.* |
| Нетни печалби от операции с финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбите и загубите | 2 292 | 1 285 |
| Приходи от лихви | 17 | 369 |
| Приходи от оценки до справедлива стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбите и загубите | 13 | 31 |
| Приходи от оценки до справедлива стойност на инвестиция в дъщерно дружество, отчитана по справедлива стойност през печалбите и загубите, нето | 12 | 17 |
| Приходи от дивиденти от капиталови инструменти, отчитани като финансови активи по справедлива стойност през печалбите и загубите | - | 2 |
| **Общо:** | **2 334** | **1 704** |

Нетните печалби от операции с финансови активи през 2020 г. в размер на 2292 хил.лв. са реализирани чрез сделка по покупко продажба на 60000бр. акции от капитала на дружество, чиито финансови инструменти са борсово търгуеми.

| **12.2. Финансови разходи:** | **31.12.2019** *хил. лв.* | **31.12.2019** *хил. лв.* |
|---|---|---|
| Разходи за лихви по заеми, отчитани по амортизирана стойност, в т.ч.: | (303) | (477) |
| - Облигационни заеми | *(300)* | *(250)* |
| - Получени заеми от трети лица | *(3)* | *(227)* |
| Разходи за лихви по лизингови договори | (30) | (21) |
| Разходи от оценки до справедлива стойност на активи отчитани по справедлива стойност през печалбите и загубите | (13) | (114) |
| Нетни загуби от операциии с финансови активи | (22) | (81) |
| Други финансови разходи | (2) | (1) |
| **Общо:** | **(370)** | **(694)** |

## 13 . ИМОТИ МАШИНИ И ОБОРУДВАНЕ

| ***Отчетна стойност*** | **Актив с право на ползване сгради** *хил. лв.* | **Машини, съоръжения и оборудване** *хил. лв.* | **Разходи по придобиване на ДМА** *хил. лв.* | **Други активи** *хил. лв.* | **Общо** *хил. лв.* |
|---|---|---|---|---|---|
| **Салдо на 01 януари 2020г.** | **734** | **4** | **5** | **2** | **745** |
| Придобити | - | 3 | - | - | **3** |
| **Салдо на 31 декември 2020 г.** | **734** | **7** | **5** | **2** | **748** |
| ***Натрупана амортизация*** | | | | | |
| **Салдо на 01 януари 2020г.** | **(82)** | - | - | **(1)** | **(83)** |
| Начислена амортизация за годината | (109) | (3) | - | - | **(112)** |
| **Салдо на 31 декември 2020 г.** | (191) | (3) | - | (1) | (195) |
| ***Балансова стойност на 31 декември 2020г.*** | **543** | **4** | **5** | **1** | **553** |

## 14. ИНВЕСТИЦИИ В ДЪЩЕРНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

| | **31.12.2020** *хил. лв.* | **31.12.2019** *хил. лв.* |
|---|---|---|
| Еврохотелс ЕАД | 4 857 | 4 845 |
| | **4 857** | **4 845** |

Инвестицията е отразена във финансовия отчет на Дружеството по метода на справедливата стойност. (Приложение 5.10. и Приложение 5.19.3.) Изчисленията са направени от ръководството със съдействието на независими лицензирани оценители. При оценката по справедлива стойност е прилаган подхода на опционното ценообразуване чрез изполузване на модела за оценка на кол-опции или т.н. модел Блек Шоулс (Black Sholes Model).

Справедлива стойност на една акция на Еврохотелс ЕАД е 2,6068 лв. на една акция от собствения капитал на Еврохотелс ЕАД.
На 01.02.2019г на заседание на съвета на директорите на Грийнхаус Пропъртис АД е взето решение за изкупуване на 2,2% акции от дъщерното дружество Еврохотелс. На 04.02.2019г. в Търговския регистър е вписана промяна в акционерната структура на капитала на дружеството като считано от тази дата Грийнхаус Пропъртис АД е едноличен собственик на капитала на Еврохотелс ЕАД.

Таблицата по – долу показва равнение между началните и крайните салда на справедливата стойност:

| | *хил. лв.* |
|---|---|
| **Салдо към 31 декември 2019 година** | **4 845** |
| Нереализирана печалба включена в текущи печалби и загуби | 12 |
| **Салдо на 31 декември 2020 година** | **4 857** |

## 15. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

| | **31.12.2020** | **31.12.2019** |
|---|---|---|
| | *хил. лв.* | *хил. лв.* |
| *Текущи търговски и други вземания* | | |
| Вземания за покупка на финансови инструменти | 2 650 | - |
| Вземания от клиенти, несвързани лица, брутна сума преди обезценка | 156 | 310 |
| *Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка на търговски вземания* | *(38)* | *(96)* |
| **Вземания от клиенти** | **118** | **214** |
| Вземания от клиенти, свързани лица, брутна сума преди обезценка | - | 40 |
| *Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка на търговски вземания* | - | (5) |
| **Вземания от клиенти, свързани лица** | - | **35** |
| Лихви по облигации, брутна сума преди обезценка | 562 | 562 |
| *Очаквани кредитни загуби от обезценка* | *(176)* | *(87)* |
| **Лихви по облигации** | **386** | **475** |
| Предоставени заеми, несвързани лица брутна сума преди обезценка | 71 | 398 |
| *Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка на предоставени заеми на несвързани лица* | *(59)* | *(54)* |
| **Предоставени заеми, несвързани лица** | **12** | **344** |
| Предоставени заеми, свързани лица брутна сума преди обезценка | 186 | 202 |
| *Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка на предоставени заеми на свързани лица* | (5) | (5) |
| **Предоставени заеми, свързани лица** | **181** | **197** |
| Вземания придобити по цесии, брутна сума преди обезценка | 20 | 32 |
| *Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка на вземания възникнали по цесии* | (5) | (1) |
| **Вземания придобити по цесии** | **15** | 31 |
| Предплатени разходи | 5 | 15 |
| Лихви по предоставени заеми | 12 | 11 |
| Предоставени гаранции | 4 | 4 |
| **Общо текущи търговски и други вземания** | **3 383** | **1 326** |

На 29.12.2020 г. Грийнхаус Пропъртис АД сключва договор за покупка на дялове издадени от Национален договорен фонд Актива, като в изпълнение на договора са платени 2 650 хил.лв.
На 04.01.2021 г. са придобити 2 690355 броя на стойност 2 650 хил.лв. единичната цена на дяловете е определена на база справедливата стойност на капитала на Фонда на датата на прехвърлянето.
Към датата на изготвяне на финансовия отчет дяловете са продадени изцяло за 2 650 хил.лв.

Предоставените заеми, в т.ч. на свързани лица са със срок на погасяване до една година и годишна лихва от 6,1%.

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

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

Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби на вземания от клиенти, несвързани лица може да бъде представено по следния начин:

| | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|---|---|---|
| | *хил. лв.* | *хил. лв.* |
| **Салдо към 1 януари** | **96** | 99 |
| Коректив за очаквани кредитни загуби | 4 | 22 |
| Възстановяване на загуба от обезценка | (62) | (25) |
| **Салдо към 31 декември** | **38** | **96** |

Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби на вземания от клиенти, свързани лица може да бъде представено по следния начин:

| | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|---|---|---|
| | *хил. лв.* | *хил. лв.* |
| **Салдо към 1 януари** | **5** | - |
| Коректив за очаквани кредитни загуби | - | 5 |
| **Салдо към 31 декември** | 5 | **5** |

Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби по предоставени заеми, вкл. свързани лица и лихви по облигации може да бъде представено по следния начин:

| | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|---|---|---|
| | *хил. лв.* | *хил. лв.* |
| **Салдо към 1 януари** | **147** | **78** |
| Коректив за очаквани кредитни загуби | 98 | 68 |
| **Салдо към 31 декември** | **245** | **147** |

## 16. КРАТКОСРОЧНИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ

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

| | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|---|---|---|
| | *хил. лв.* | *хил. лв.* |
| Борсови капиталови инструменти | 40 | 568 |
| **Общо:** | **40** | **568** |

| | | |
|---|---|---|
| **Борсовите капиталови инструменти включват:** | | |
| Булленд Инвестмънтс АДСИЦ | - | 530 |
| Еврохолд България АД | 38 | 36 |
| Делта Кредит АДСИЦ | 2 | 2 |
| **Общо:** | **40** | **568** |

През 2020 г. от капитала на Булленд Инвестмънтс АДСИЦ са продадени.
Краткосрочните финансови активи са оценени по справедлива стойност, определена на базата на борсовите котировки към датата на финансовия отчет.
Печалбите и загубите са признати в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи" и ред „Финансови приходи".

## 17. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ЕКВИВАЛЕНТИ

| | **31.12.2020** | **31.12.2019** |
|---|---|---|
| | *хил. лв.* | *хил. лв.* |
| Парични средства на каса | 12 | 6 |
| Парични средства по банкови сметки | 1 | 7 |
| Парични средства по сметки при инвестиционен посредник | 5 | 1 |
| **Брутна стойност на парични средства и еквиваленти** | **18** | **14** |
| *Очаквани кредитни загуби* | - | - |
| **Парични средства и еквиваленти** | **18** | **14** |

## 18. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

| | **31.12.2020** | **31.12.2018** |
|---|---|---|
| | *хил. лв.* | *хил. лв.* |
| Основен акционерен капитал | 2 850 | 2 850 |
| Невнесен капитал | (1 420) | (1 420) |
| Резерви | 3 | 3 |
| Непокрити загуби от минали години | (1 881) | (2 316) |
| Текущ финансов резултат печалба/(загуба) | 1 872 | 435 |
| **Общо:** | **1 424** | **(448)** |

## 19. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ОБЛИГАЦИОННИ ЗАЕМИ

| | **31.12.2020** | **31.12.2019** |
|---|---|---|
| | *хил. лв.* | *хил. лв.* |
| *Нетекущи* | | |
| Облигация - главница | - | 6 300 |
| | - | 6 300 |
| *Текущи* | | |
| Облигация - главница | 6 300 | - |
| Облигация - лихва | 36 | 36 |
| | **6 336** | **36** |

На 14 Ноември 2016 година дружеството е издало емисия облигации на обща стойност 6,300,000 (шест милиона и триста хиляди) лева. Емисията е с код ISIN: BG2100017164. Броят на издадените облигации е 6 300 (шест хиляди и триста) с номинална стойност 1 000 (хиляда) лева за срок от 5 години. Главницата по облигацията е платима на датата на последното лихвено плащане, а именно на 16.11.2021 г.

Лихвите по облигациите се изплащат на всеки шест месеца, считано от датата на издаване на емисията. Номиналният годишен лихвен процент е фиксиран в размер на 4,75%.

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 16.05.2017т.

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

| **20. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ЛИЗИНГОВИ ДОГОВОРИ** | **31.12.2019** | **31.12.2019** |
|---|---|---|
| | **хил. лв.** | **хил. лв.** |
| Задължения по лизингови договори – нетекуща част | 496 | 563 |
| Задължения по лизингови договори – текуща част | 66 | 98 |
| **Задължения по лизингови договори** | **562** | **661** |

Дружеството наема част от сграда, която използва за офис и архивни помещения. С изключение на краткосрочните договори за лизинг и лизинга на активи с ниска стойност, всеки лизинг се отразява в отчета за финансовото състояние като актив с право на ползване и задължение по лизинг. Променливите лизингови плащания, които не зависят от индекс или променливи проценти се изключват от първоначалното оценяване на пасива и актива по лизинга. Дружеството класифицира активите си с право на ползване по последователен начин в своите имоти, машини и съоръжения (вижте пояснение 13).

Всеки лизинг обикновено налага ограничение, че активите с право на ползване могат да бъдат използвани само от Дружеството, освен ако Дружеството има договорно право да преотдава под наем актива на трето лице. Лизинговите договори или не могат да бъдат отменени, или могат да бъдат отменени само при заплащане на значителни санкции за предсрочно прекратяване. Някои лизингови договори съдържат опция за удължаване на лизинговия договор за следващ срок. Дружеството няма право да продава или залага наетите активи като обезпечение. Съгласно договора за лизинг на офис и архивни помещения, Дружеството трябва да поддържа наетите имоти в добро състояние и да върне имотите в първоначалното им състояние след изтичане на лизинговия договор. Дружеството е длъжно да застрахова наетите имоти, машини и съоръжения и да заплаща такси за поддръжка в съответствие с договорите за лизинг.

Бъдещите минимални лизингови плащания към 31 12 2020 г. са както следва:

| | **Дължими минимални лизингови плащания** | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | До 1 година хил. лв. | 1-2 години хил. лв. | 2-3 години хил. лв. | 3-4 години хил. лв. | 4-5 години хил. лв. | След 5 години хил. лв. | Общо хил. лв. |
| **31 декември 2020 г.** | | | | | | | |
| Лизингови плащания | 95 | 80 | 80 | 80 | 80 | 276 | 691 |
| Финансови разходи | (29) | (23) | (20) | (17) | (14) | (22) | (125) |
| **Нетна настояща стойност** | **66** | **57** | **60** | **63** | **66** | **254** | **566** |

**Лизингови плащания, които не се признават като пасив**

Дружеството е избрало да не признава задължение по лизингови договори, ако те са краткосрочни (лизинги с очакван срок от 12 месеца или по-малко) или ако те са за наем на активи с ниска стойност. Плащания направени по тези лизингови договори се признават като разход по линейния метод. В допълнение, някои променливи лизингови плащания не могат да бъдат признавани като лизингови пасиви и се признават като разход в момента на възникването им.

Разходите за лихви по лизингови договори, включени във финансовите разходи за 2020 са 29 хил.лв. (2019: - 21 хил.лв.).

Общият изходящ паричен поток за лизингови договори за годината, приключваща на 31 декември 2020 г. е 128 хил. лв. (2019: - 94 хил. лв.).

Допълнителна информация за видовете активи с право на ползване е представена в пояснение 13.

## 21. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

| | 31.12.2020 | 31.12.2018 |
|---|---|---|
| | *хил. лв.* | *хил. лв.* |
| Задължения по придобиване на финансови активи | 372 | 266 |
| Задължения по получени заеми, несвързани лица | - | 375 |
| Задължения по получени заеми, свързани лица (пояснение 22) | 56 | 135 |
| Задължения към доставчици и клиенти | 51 | 26 |
| Задължения към персонал | 15 | 20 |
| Задължения за застраховки | 9 | 17 |
| Задължения към осигурители | 5 | 9 |
| Задължения за данъци | 13 | 9 |
| Задължения по лихви към свързани лица | - | 6 |
| Получени гаранции | 1 | - |
| Други задължения | 7 | 3 |
| **Общо текущи задължения** | **529** | **866** |

Задължението към 31.12.2020 г. в размер на 372 хил.лв. е по договор от 2020 г. за покупка на 60000 бр. акции от капитала на дружество, чието капиталиви инсрументи са борсово търгуеми. Към датата на изготвяне на финансовия отчет задължението е изцяло погасено.

## 22. ОПОВЕСТЯВАНЕ НА СВЪРЗАНИ ЛИЦА

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

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

Дъщерно предприятие
Еврохотелс ЕАД – гр. Самоков, КК Боровец, Хотел Ела
Други свързани лица:
Етропал АД, Синтетика АД, Уандър Груп АД, ЧСУ Свети Георги ЕООД, ЧДГ Свети Георги ЕООД, Образователно-спортен комплекс Лозенец ЕАД, Бензин ЕООД, Евротрък ЕООД, са свързани лица под общ контрол.

| **Сделки със свързани лица, отразени в отчета за всеобхватния доход** | | **Приходи от продажби на услуги** |
|---|---|---|
| | | хил. лв. |
| Други свързани лица (под общ контрол) | | |
| Синтетика АД | 2019г. | 25 |
| Синтетика АД | 2020г. | 15 |
| Вапцаров Бизнес Център ЕООД | 2019г | 706 |
| Вапцаров Бизнес Център ЕООД | 2020г | 18 |
| ОСК ЛОЗЕНЕЦ АД | 2019г | 2 |
| ОСК ЛОЗЕНЕЦ АД | 2020г | - |

| | | |
|---|---|---|
| Еврохотелс ЕАД | 2019г | 3 |
| Еврохотелс ЕАД | 2020г | - |
| Камалия трейдинг лимитид | 2019г. | 30 |
| Камалия трейдинг лимитид | 2020г. | - |
| Общо за 2019 | 2019г. | 766 |
| **Общо към 31 декември 2020** | **2020г.** | **33** |

| **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 | 2019г. | - | - |
| Синтетика АД | 2020г. | - | - |
| ОСК Лозенец АД | 2019г | 1 | - |
| ОСК Лозенец АД | 2020г | - | - |
| Вапцаров Бизнес Център ЕООД | 2019г | 154 | - |
| Вапцаров Бизнес Център ЕООД | 2020г | - | - |
| Еврохотелс ЕАД | 2019г. | 69 | - |
| Еврохотелс ЕАД | 2020г | 183 | - |
| Хай Рейт ЕООД | 2019г | - | 131 |
| Хай Рейт ЕООД | 2020г | - | 47 |
| Камалия трейдинг лимитид | 2019г. | 9 | 9 |
| Камалия трейдинг лимитид | 2020г. | 9 | 9 |
| Общо 31.12.2019 | 2019г. | 233 | 140 |
| **Общо 31.12.2020** | **2020г.** | **192** | **56** |

| **Сделки със свързани лица, отразени в отчета за паричните потоци** | | **Постъпления по заеми** | **Плащания по заеми** |
|---|---|---|---|
| | | хил. лв. | хил. лв. |
| Други свързани лица | | | |
| Камалия трейдинг лимитид | 2019г. | - | 28 |
| Камалия трейдинг лимитид | 2020г. | - | - |
| Хай Рейт ЕООД | 2019г | 550 | 425 |
| Хай Рейт ЕООД | 2020г | 245 | 274 |
| ОСК Лозенец | 2019г | 10 | 10 |
| ОСК Лозенец | 2020г | 1 | - |
| Еврохотелс ЕАД | 2019г | 40 | 110 |
| Еврохотелс ЕАД | 2020г | - | 107 |
| Вапцаров Бизнес Център | 2019г | - | 300 |
| Вапцаров Бизнес Център | 2020г | - | 148 |
| Общо | 2019г. | 600 | 873 |
| **Общо 31.12.2020** | **2020г.** | **246** | **529** |

Условия на сделките със свързани лица

Продажбите на и покупките от свързани лица се извършват по договорени цени. Неиздължените салда в края на периода са необезпечени, безлихвени (с изключение на заемите) и уреждането им се извършва с

парични средства. За вземанията от или задълженията към свързани лица не са предоставени или получени гаранции.

## 23. КАТЕГОРИИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ И ПАСИВИ

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Дружеството могат да бъдат представени в следните категории:

| **Финансови активи** | **Пояснение** | **2020** | **2019** |
|---|---|---|---|
| | | **хил. лв.** | **хил. лв.** |
| Дългови инструменти по амортизирана стойност: | | | |
| Предоставени заеми | | 414 | 819 |
| Търговски и други вземания | | 2 782 | 256 |
| Вземания от свързани лица | | 193 | 232 |
| Пари и парични еквиваленти | | 18 | 14 |
| | | 3 407 | 1 321 |
| Финансови активи по справедлива стойност през печалбата и загубата: | | | |
| Капиталови инструменти | | 40 | 568 |
| | | 40 | 568 |

| **Финансови пасиви** | **Пояснение** | **2020** | **2019** |
|---|---|---|---|
| | | **хил. лв.** | **хил. лв.** |
| Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност: | | | |
| Облигационни заеми | | 6 336 | 6 336 |
| Задължения по лизингов договор | | 562 | 661 |
| Получени заеми | | - | 375 |
| Търговски и други задължения | | 423 | 292 |
| Задължения към свързани лица | | 56 | 141 |
| | | 7 377 | 7 805 |

Вижте пояснение 5.13 за информация относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Методите, използвани за оценка на справедливите стойности на финансови активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност, са описани в приложение 5.13. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в приложение 24.

## 24. ЦЕЛИ И ПОЛИТИКА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Дружеството вижте пояснение 23. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от Ръководството на Дружеството. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средно срочни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дългосрочна възвращаемост.

Дружеството не се занимава активно с търгуването на финансови активи за спекулативни цели, нито пък издава опции.

Най-съществените финансови рискове, на които е изложено Дружеството, са описани по-долу:

**Лихвен риск**

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

**Ликвиден риск**

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

**Валутен риск**

Дружеството извършва покупки и получава заеми в лева.

**Кредитен риск**

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

## 25. УПРАВЛЕНИЕ НА КАПИТАЛА

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

Дружеството управлява капиталовата си структура и я изменя, ако е необходимо, в зависимост от промените в икономическите условия. С оглед поддържане или промяна на капиталовата си структура, Дружеството може да коригира изплащането на дивиденти на акционерите, да изкупи обратно собствени акции, да намали или увеличи основния си капитал, по решение на акционерите. През 2020 г., няма промени в целите, политиките или процесите по отношение на управлението на капитала на Дружеството.

## 26. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА ОТЧЕТА

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на индивидуалния финансов отчет и датата на оторизирането му за издаване.

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

Съставител: .....
Снежана Гелева

*Приложение 3*

**Проект!**

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

| **Данни за отчетния период** | |
|---|---|
| Начална дата: | 1.1.2020 |
| Крайна дата: | 31.12.2020 |
| Дата на съставяне: | 9.3.2021 |

| **Данни за лицето** | |
|---|---|
| Наименование на лицето: | ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД |
| Тип лице: | |
| ЕИК: | 200923185 |
| Представляващ/и: | Ива Христова Гарванска-Софиянска |
| Начин на представляване: | Изп. Директор |
| Адрес на управление: | гр София, бул. Хр.Колумб 43 |
| Адрес за кореспонденция: | гр София, бул. Хр.Колумб 43 |
| Телефон: | 024895523 |
| Факс: | |
| E-mail: | |
| Уеб сайт: | |
| Медия: | |
| Съставител на отчета: | Снежана Петрова Гелева |
| Длъжност на съставителя: | |

** Последна актуализация на 14.09.2016 г.*

**СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС**
*(на индивидуална основа)*

на ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД
ЕИК по БУЛСТАТ: 200923185
към 31.12.2020 г.

*(в хил.лева)*

| АКТИВИ | Код на реда | Текущ период | Предходен период |
|---|---|---|---|
| а | б | 1 | 2 |
| **А. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ** | | | |
| **I. Имоти, машини, съоръжения и оборудване** | | | |
| 1. Земи (терени ) | 1-0011 | | |
| 2. Сгради и конструкции | 1-0012 | | |
| 3. Машини и оборудване | 1-0013 | 4 | |
| 4. Съоръжения | 1-0014 | | |
| 5. Транспортни средства | 1-0015 | | |
| 6. Стопански инвентар | 1-0017-1 | 1 | |
| 7. Разходи за придобиване и ликвидация на дълготрайни материални активи | 1-0018 | 5 | 5 |
| 8. Други | 1-0017 | 543 | 656 |
| ***Общо за група I:*** | ***1-0010*** | ***553*** | ***661*** |
| **II. Инвестиционни имоти** | ***1-0041*** | | |
| **III. Биологични активи** | ***1-0016*** | | |
| **IV. Нематериални активи** | | | |
| 1. Права върху собственост | 1-0021 | | |
| 2. Програмни продукти | 1-0022 | | 1 |
| 3. Продукти от развойна дейност | 1-0023 | | |
| 4. Други | 1-0024 | | |
| ***Общо за група IV:*** | ***1-0020*** | ***0*** | ***1*** |
| | | | |
| **V. Търговска репутация** | | | |
| 1. Положителна репутация | 1-0051 | | |
| 2. Отрицателна репутация | 1-0052 | | |
| ***Общо за група V:*** | ***1-0050*** | ***0*** | ***0*** |
| **VI. Финансови активи** | | | |
| 1. Инвестиции в: | 1-0031 | 4 857 | 4 845 |
| дъщерни предприятия | 1-0032 | 4 857 | 4 845 |
| смесени предприятия | 1-0033 | | |
| асоциирани предприятия | 1-0034 | | |
| други предприятия | 1-0035 | | |
| 2. Държани до настъпване на падеж | 1-0042 | 0 | 0 |
| държавни ценни книжа | 1-0042-1 | | |
| облигации, в т.ч.: | 1-0042-2 | | |
| общински облигации | 1-0042-3 | | |
| други инвестиции, държани до настъпване на падеж | 1-0042-4 | | |
| 3. Други | 1-0042-5 | | |
| ***Общо за група VI:*** | ***1-0040*** | ***4 857*** | ***4 845*** |
| **VII. Търговски и други вземания** | | | |
| 1. Вземания от свързани предприятия | 1-0044 | | |
| 2. Вземания по търговски заеми | 1-0045 | | |
| 3. Вземания по финансов лизинг | 1-0046-1 | | |
| 4. Други | 1-0046 | | 0 |
| ***Общо за група VII:*** | ***1-0040-1*** | ***0*** | ***0*** |
| | | | |
| **VIII. Разходи за бъдещи периоди** | ***1-0060*** | | |
| **IX. Активи по отсрочени данъци** | ***1-0060-1*** | | |
| **ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А" (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX):** | **1-0100** | **5 410** | **5 507** |

| СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ | Код на реда | Текущ период | Предходен период |
|---|---|---|---|
| а | б | 1 | 2 |
| **А. СОБСТВЕН КАПИТАЛ** | | | |
| **I. Основен капитал** | | | |
| Записан и внесен капитал т.ч.: | 1-0411 | 2 850 | 2 850 |
| обикновени акции | 1-0411-1 | | |
| привилегировани акции | 1-0411-2 | | |
| Изкупени собствени обикновени акции | 1-0417 | | |
| Изкупени собствени привилегировани акции | 1-0417-1 | | |
| Невнесен капитал | 1-0416 | -1 420 | -1 420 |
| ***Общо за група I:*** | ***1-0410*** | ***1 430*** | ***1 430*** |
| **II. Резерви** | | | |
| 1. Премийни резерви при емитиране на ценни книжа | 1-0421 | | |
| 2. Резерв от последващи оценки на активите и пасивите | 1-0422 | | |
| 3. Целеви резерви, в т.ч.: | 1-0423 | 3 | 3 |
| общи резерви | 1-0424 | | |
| специализирани резерви | 1-0425 | | |
| други резерви | 1-0426 | 3 | 3 |
| ***Общо за група II:*** | ***1-0420*** | ***3*** | ***3*** |
| **III. Финансов резултат** | | | |
| 1. Натрупана печалба (загуба) в т.ч.: | 1-0451 | -1 881 | -2 316 |
| неразпределена печалба | 1-0452 | 445 | 10 |
| непокрита загуба | 1-0453 | -2 326 | -2 326 |
| еднократен ефект от промени в счетоводната политика | 1-0451-1 | | |
| 2. Текуща печалба | 1-0454 | 1 872 | 435 |
| 3. Текуща загуба | 1-0455 | 0 | |
| ***Общо за група III:*** | ***1-0450*** | ***-9*** | ***-1 881*** |
| | | | |
| | | | |
| **ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А" (I+II+III):** | **1-0400** | **1 424** | **-448** |
| | | | |
| | | | |
| **Б. МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ** | **1-0400-1** | | |
| | | | |
| **В. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ** | | | |
| **I. Търговски и други задължения** | | | |
| 1. Задължения към свързани предприятия | 1-0511 | | |
| 2.Задължения по получени заеми от банки и небанкови финансови институц | 1-0512 | | |
| 3. Задължения по ЗУНК | 1-0512-1 | | |
| 4. Задължения по получени търговски заеми | 1-0514 | 496 | 563 |
| 5. Задължения по облигационни заеми | 1-0515 | | 6 300 |
| 6. Други | 1-0517 | | |
| Общо за група I: | ***1-0510*** | 496 | 6 863 |
| | | | |
| II. Други нетекущи пасиви | ***1-0510-1*** | | |
| III. Приходи за бъдещи периоди | ***1-0520*** | | |
| IV. Пасиви по отсрочени данъци | ***1-0516*** | | |
| V.Финансирания | ***1-0520-1*** | | |
| **ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "В" (I+II+III+IV+V):** | **1-0500** | **496** | **6 863** |

| а | б | 1 | 2 |
|---|---|---|---|
| **Б. ТЕКУЩИ АКТИВИ** | | | |
| **I. Материални запаси** | | | |
| 1. Материали | 1-0071 | | |
| 2. Продукция | 1-0072 | | |
| 3. Стоки | 1-0073 | | |
| 4. Незавършено производство | 1-0076 | | |
| 5. Биологични активи | 1-0074 | | |
| 6. Други | 1-0077 | | |
| ***Общо за група I:*** | ***1-0070*** | ***0*** | ***0*** |
| | | | |
| **II. Търговски и други вземания** | | | |
| 1. Вземания от свързани предприятия | 1-0081 | 181 | 232 |
| 2. Вземания от клиенти и доставчици | 1-0082 | 118 | 214 |
| 3. Предоставени аванси | 1-0086-1 | | |
| 4. Вземания по предоставени търговски заеми | 1-0083 | | |
| 5. Съдебни и присъдени вземания | 1-0084 | | |
| 6. Данъци за възстановяване | 1-0085 | | |
| 7. Вземания от персонала | 1-0086-2 | | |
| 8. Други | 1-0086 | 3 079 | 865 |
| ***Общо за група II:*** | ***1-0080*** | ***3 378*** | ***1 311*** |
| | | | |
| **III.Финансови активи** | | | |
| 1. Финансови активи, държани за търгуване в т. ч. | 1-0093 | 40 | 568 |
| дългови ценни книжа | 1-0093-1 | 40 | 568 |
| деривативи | 1-0093-2 | | |
| други | 1-0093-3 | | |
| 2. Финансови активи, обявени за продажба | 1-0093-4 | | |
| 3. Други | 1-0095 | | |
| ***Общо за група III:*** | ***1-0090*** | ***40*** | ***568*** |
| | | | |
| **IV. Парични средства и парични еквиваленти** | | | |
| 1. Парични средства в брой | 1-0151 | 12 | 7 |
| 2. Парични средства в безсрочни депозити | 1-0153 | 1 | 7 |
| 3. Блокирани парични средства | 1-0155 | | |
| 4. Парични еквиваленти | 1-0157 | 5 | |
| ***Общо за група IV:*** | ***1-0150*** | ***18*** | ***14*** |
| ***V. Разходи за бъдещи периоди*** | ***1-0160*** | ***5*** | ***15*** |
| **ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Б"(I+II+III+IV+V)** | **1-0200** | **3 441** | **1 908** |
| **ОБЩО АКТИВИ (А + Б):** | **1-0300** | **8 851** | **7 415** |

| а | б | 1 | 2 |
|---|---|---|---|
| **Г. ТЕКУЩИ ПАСИВИ** | | | |
| **I. Търговски и други задължения** | | | |
| 1. Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции | 1-0612 | | |
| 2. Текуща част от нетекущите задължения | 1-0510-2 | 6 402 | 134 |
| 3. Текущи задължения, в т.ч.: | 1-0630 | 93 | 205 |
| задължения към свързани предприятия | 1-0611 | 9 | 141 |
| задължения по получени търговски заеми | 1-0614 | | |
| задължения към доставчици и клиенти | 1-0613 | 51 | 26 |
| получени аванси | 1-0613-1 | | |
| задължения към персонала | 1-0615 | 15 | 20 |
| задължения към осигурителни предприятия | 1-0616 | 5 | 9 |
| данъчни задължения | 1-0617 | 13 | 9 |
| 4. Други | 1-0618 | 436 | 661 |
| 5. Провизии | 1-0619 | | |
| ***Общо за група I:*** | ***1-0610*** | ***6 931*** | ***1 000*** |
| | | | |
| ***II. Други текущи пасиви*** | ***1-0610-1*** | | |
| | | | |
| ***III. Приходи за бъдещи периоди*** | ***1-0700*** | | |
| | | | |
| ***IV. Финансирания*** | ***1-0700-1*** | | |
| | | | |
| **ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV):** | **1-0750** | **6 931** | **1 000** |
| **СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ (А+Б+В+Г):** | **1-0800** | **8 851** | **7 415** |

Дата на съставяне: 09.3.2021 г.

Съставител: Снежана Петрова Гелева

Представляващ/и: Ива Христова Гарванска-Софиянска

Изп. Директор

"ОЛИМПИЙСКИ ПРОПЕРТИС" АД * София *

**ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ**
*(на индивидуална основа)*

на ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД
ЕИК по БУЛСТАТ: 200923185
към 31.12.2020 г.

*(в хил.лева)*

| РАЗХОДИ | Код на реда | Текущ период | Предходен период | ПРИХОДИ | Код на реда | Текущ период | Предходен период |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| а | б | 1 | 2 | а | б | 1 | 2 |
| **А. Разходи за дейността** | | | | **А. Приходи от дейността** | | | |
| ***I. Разходи по икономически елементи*** | | | | ***I. Нетни приходи от продажби на:*** | | | |
| 1. Разходи за материали | 2-1120 | 2 | 22 | 1. Продукция | 2-1551 | | |
| 2. Разходи за външни услуги | 2-1130 | 64 | 2 876 | 2. Стоки | 2-1552 | | |
| 3. Разходи за амортизации | 2-1160 | 112 | 162 | 3. Услуги | 2-1560 | 408 | 2 740 |
| 4. Разходи за възнаграждения | 2-1140 | 230 | 156 | 4. Други | 2-1556 | 16 | 6 |
| 5. Разходи за осигуровки | 2-1150 | 35 | 24 | ***Общо за група I:*** | ***2-1610*** | ***424*** | ***2 746*** |
| 6. Балансова стойност на продадени активи (без продукция) | 2-1010 | | | | | | |
| 7. Изменение на запасите от продукция и незавършено производство | 2-1030 | | | ***II. Приходи от финансирания*** | ***2-1620*** | | |
| 8. Други, в т.ч.: | 2-1170 | 73 | 81 | в т.ч. от правителството | 2-1621 | | |
| обезценка на активи | 2-1171 | 35 | 68 | | | | |
| провизии | 2-1172 | | | ***III. Финансови приходи*** | | | |
| ***Общо за група I:*** | ***2-1100*** | ***516*** | ***3 321*** | 1. Приходи от лихви | 2-1710 | 17 | 369 |
| | | | | 2. Приходи от дивиденти | 2-1721 | | 2 |
| ***II. Финансови разходи*** | | | | 3. Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти | 2-1730 | | |
| 1. Разходи за лихви | 2-1210 | 333 | 498 | 4. Положителни разлики от промяна на валутни курсове | 2-1740 | | |
| 2. Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти | 2-1220 | 35 | 195 | 5. Други | 2-1745 | 2 317 | 1 333 |
| 3. Отрицателни разлики от промяна на валутни курсове | 2-1230 | | | ***Общо за група III:*** | ***2-1700*** | ***2 334*** | ***1 704*** |
| 4. Други | 2-1240 | 2 | 1 | | | | |
| ***Общо за група II:*** | ***2-1200*** | ***370*** | ***694*** | | | | |
| | | | | | | | |
| **Б. Общо разходи за дейността (I + II)** | **2-1300** | **886** | **4 015** | **Б. Общо приходи от дейността (I + II + III):** | ***2-1600*** | **2 758** | **4 450** |
| | | | | | | | |
| **В. Печалба от дейността** | **2-1310** | **1 872** | **435** | **В. Загуба от дейността** | ***2-1810*** | ***0*** | ***0*** |
| ***III. Дял от печалбата на асоциирани и съвместни предприятия*** | ***2-1250-1*** | | | ***IV. Дял от загубата на асоциирани и съвместни предприятия*** | 2-1810-1 | | |
| ***IV. Извънредни разходи*** | ***2-1250*** | | | ***V. Извънредни приходи*** | 2-1750 | | |
| **Г. Общо разходи (Б+ III +IV)** | ***2-1350*** | ***886*** | ***4 015*** | **Г. Общо приходи (Б + IV + V)** | ***2-1800*** | **2 758** | **4 450** |
| **Д. Печалба преди облагане с данъци** | **2-1400** | **1 872** | **435** | **Д. Загуба преди облагане с данъци** | ***2-1850*** | **0** | **0** |
| ***V. Разходи за данъци*** | ***2-1450*** | ***0*** | ***0*** | | | | |
| 1.Разходи за текущи корпоративни данъци върху печалбата | 2-1451 | | | | | | |
| 2. Разход /(икономия) на отсрочени корпоративни данъци върху печалбата | 2-1452 | | | | | | |
| 3. Други | 2-1453 | | | | | | |
| **Е. Печалба след облагане с данъци (Д - V)** | **2-0454** | **1 872** | **435** | **Е. Загуба след облагане с данъци (Д + V)** | **2-0455** | **0** | **0** |
| **в т.ч. за малцинствено участие** | **2-0454-1** | | | **в т.ч. за малцинствено участие** | **2-0455-1** | | |
| **Ж. Нетна печалба за периода** | **2-0454-2** | **1 872** | **435** | **Ж. Нетна загуба за периода** | **2-0455-2** | **0** | **0** |
| **Всичко (Г+ V + Е):** | **2-1500** | **2 758** | **4 450** | **Всичко (Г + Е):** | **2-1900** | **2 758** | **4 450** |

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

Дата на съставяне: 09.3.2021 г.

Съставител: Снежана Петрова Гелева

Представляващ/и: Ива Христова Гарванска-Софиянска
Изп. Директор
.....
.....

ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД
ЕИК 200923185
София

**ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ ПО ПРЕКИЯ МЕТОД**

*(на индивидуална основа)*

на ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД
ЕИК по БУЛСТАТ: 200923185
към 31.12.2020 г.

*(в хил.лева)*

| ПАРИЧНИ ПОТОЦИ | Код на реда | Текущ период | Предходен период |
|---|---|---|---|
| а | б | 1 | 2 |
| ***А. Парични потоци от оперативна дейност*** | | | |
| 1. Постъпления от клиенти | 3-2201 | 652 | 3 972 |
| 2. Плащания на доставчици | 3-2201-1 | -120 | -5 293 |
| 3. Плащания/постъпления, свързани с финансови активи, държани с цел търговия | 3-2202 | | |
| 4. Плащания, свързани с възнаграждения | 3-2203 | -272 | -148 |
| 5. Платени /възстановени данъци (без корпоративен данък върху | 3-2206 | | -17 |
| 6. Платени корпоративни данъци върху печалбата | 3-2206-1 | | |
| 7. Получени лихви | 3-2204 | | |
| 8. Платени банкови такси и лихви върху краткосрочни заеми за оборотни средства | 3-2204-1 | | |
| 9. Курсови разлики | 3-2205 | | |
| 10. Други постъпления /плащания от оперативна дейност | 3-2208 | -45 | |
| **Нетен паричен поток от оперативна дейност (А):** | **3-2200** | **215** | **-1 486** |
| ***Б. Парични потоци от инвестиционна дейност*** | | | |
| 1. Покупка на дълготрайни активи | 3-2301 | | |
| 2. Постъпления от продажба на дълготрайни активи | 3-2301-1 | | |
| 3. Предоставени заеми | 3-2302 | | |
| 4. Възстановени (платени) предоставени заеми, в т.ч. по финансов лизинг | 3-2302-1 | | |
| 5. Получени лихви по предоставени заеми | 3-2302-2 | 16 | 2 |
| 6. Покупка на инвестиции | 3-2302-3 | | |
| 7. Постъпления от продажба на инвестиции | 3-2302-4 | 155 | |
| 8. Получени дивиденти от инвестиции | 3-2303 | | |
| 9. Курсови разлики | 3-2305 | | |
| 10. Други постъпления/ плащания от инвестиционна дейност | 3-2306 | | |
| **Нетен поток от инвестиционна дейност (Б):** | **3-2300** | **171** | **2** |
| ***В. Парични потоци от финансова дейност*** | | | |
| 1. Постъпления от емитиране на ценни книжа | 3-2401 | | |
| 2. Плащания при обратно придобиване на ценни книжа | 3-2401-1 | | |
| 3. Постъпления от заеми | 3-2403 | 920 | 7 953 |
| 4. Платени заеми | 3-2403-1 | -995 | -6 182 |
| 5. Платени задължения по лизингови договори | 3-2405 | | |
| 6. Платени лихви, такси, комисиони по заеми с инвестиционно предназначение | 3-2404 | -306 | -420 |
| 7 . Изплатени дивиденти | 3-2404-1 | | |
| 8. Други постъпления/ плащания от финансова дейност | 3-2407 | -1 | -3 |
| **Нетен паричен поток от финансова дейност (В):** | **3-2400** | **-382** | **1 348** |
| **Г. Изменения на паричните средства през периода (А+Б+В):** | **3-2500** | **4** | **-136** |
| ***Д. Парични средства в началото на периода*** | ***3-2600*** | ***14*** | ***150*** |
| ***Е. Парични средства в края на периода, в т.ч.:*** | ***3-2700*** | ***18*** | ***14*** |
| наличност в касата и по банкови сметки | *3-2700-1* | 18 | 14 |
| блокирани парични средства | *3-2700-2* | | |

**Забележка:**

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

Дата на съставяне: 09.3.2021 г.

Съставител: Снежана Петрова Телева

Представляващ/и:

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

**ОТЧЕТ ЗА ИЗМЕНЕНИЯТА В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ**

*(на индивидуална основа)*

на ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД
ЕИК по БУЛСТАТ: 200923185
към 31.12.2020 г.

*( в хил.лева)*

| ПОКАЗАТЕЛИ | Код на реда | Основен капитал | Резерви | | | | | Натрупани печалби/загуби | | Резерв от преводи | Общо собствен капитал | Малцинствено участие |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | премии от емисия (премиен резерв) | резерв от последващи оценки | целеви резерви | | | печалба | загуба | | | |
| | | | | | общи | специализирани | други | | | | | |
| а | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| **Код на реда - б** | | 1-0410 | 1-0410 | 1-0422 | 1-0424 | 1-0425 | 1-0426 | 1-0452 | 1-0453 | 4-0426-1 | **1-0400** | 1-0400-1 |
| **Салдо в началото на отчетния период** | **4-01** | **1 430** | **0** | **0** | **0** | **0** | **3** | **445** | **-2 326** | | **-448** | **0** |
| **Промени в началните салда поради:** | 4-15 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ефект от промени в счетоводната политика | 4-15-1 | | | | | | | | | | **0** | |
| Фундаментални грешки | 4-15-2 | | | | | | | | | | **0** | |
| **Коригирано салдо в началото на отчетния период** | **4-01-1** | **1 430** | **0** | **0** | **0** | **0** | **3** | **445** | **-2 326** | **0** | **-448** | **0** |
| **Нетна печалба/загуба за периода** | **4-05** | | | | | | | **1 872** | **0** | | **1 872** | |
| 1. Разпределение на печалбата за: | 4-06 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | **0** | 0 |
| дивиденти | 4-07 | | | | | | | | | | **0** | |
| други | 4-07-1 | | | | | | | | | | **0** | |
| 2. Покриване на загуби | 4-08 | | | | | | | | | | **0** | |
| 3. Последващи оценки на дълготрайни материални и нематериални активи, в т.ч. | 4-09 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | **0** | 0 |
| увеличения | 4-10 | | | | | | | | | | **0** | |
| намаления | 4-11 | | | | | | | | | | **0** | |
| 4. Последващи оценки на финансови активи и инструменти, в т.ч. | 4-12 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | **0** | 0 |
| увеличения | 4-13 | | | | | | | | | | **0** | |
| намаления | 4-14 | | | | | | | | | | **0** | |
| 5. Ефект от отсрочени данъци | 4-16-1 | | | | | | | | | | **0** | |
| 6. Други изменения | 4-16 | | | | | | | | | | **0** | |
| **Салдо към края на отчетния период** | **4-17** | **1 430** | **0** | **0** | **0** | **0** | **3** | **2 317** | **-2 326** | **0** | **1 424** | **0** |
| 7. Промени от преводи на годишни финансови отчети на предприятия в чужбина | 4-18 | | | | | | | | | | **0** | |
| 8. Промени от преизчисляване на финансови отчети при свръхинфлация | 4-19 | | | | | | | | | | **0** | |
| **Собствен капитал към края на отчетния период** | **4-20** | **1 430** | **0** | **0** | **0** | **0** | **3** | **2 317** | **-2 326** | **0** | **1 424** | **0** |

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

Дата на съставяне: 09.3.2021 г.

Съставител: Снежана Петрова Релева

Представляващ/и: Ива Христова Гарванска-Софиянска
Изп. Директор
.....
.....

"ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС" АД * София *

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

на ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД
ЕИК по БУЛСТАТ: 200923185
към 31.12.2020 г.

*(в хил.лева)*

| Наименование и седалище на предприятията, в които са инвестициите | Код на реда | Размер на инвестицията | Процент на инвестицията в капитала на другото предприятие | Инвестиция в ценни книжа, приети за търговия на фондова борса | Инвестиция в ценни книжа, неприети за търговия на фондова борса |
|---|---|---|---|---|---|
| а | б | 1 | 2 | 3 | 4 |
| **А. В СТРАНАТА** | | | | | |
| **I. Инвестиции в дъщерни предприятия** | | | | | |
| 1. Еврохотелс АД | | 4 857 | 100 | | 4 857 |
| 2 | | | | | 0 |
| 3 | | | | | 0 |
| 4 | | | | | 0 |
| 5 | | | | | 0 |
| 6 | | | | | 0 |
| 7 | | | | | 0 |
| 8 | | | | | 0 |
| 9 | | | | | 0 |
| 10 | | | | | 0 |
| 11 | | | | | 0 |
| 12 | | | | | 0 |
| 13 | | | | | 0 |
| 14 | | | | | 0 |
| 15 | | | | | 0 |
| ***Обща сума I:*** | ***8-4001*** | ***4 857*** | | ***0*** | ***4 857*** |
| **II. Инвестиции в смесени предприятия** | | | | | |
| 1 | | | | | 0 |
| 2 | | | | | 0 |
| 3 | | | | | 0 |
| 4 | | | | | 0 |
| 5 | | | | | 0 |
| 6 | | | | | 0 |
| 7 | | | | | 0 |
| 8 | | | | | 0 |
| 9 | | | | | 0 |
| 10 | | | | | 0 |
| 11 | | | | | 0 |
| 12 | | | | | 0 |
| 13 | | | | | 0 |
| 14 | | | | | 0 |
| 15 | | | | | 0 |
| ***Обща сума II:*** | ***8-4006*** | ***0*** | | ***0*** | ***0*** |
| **III. Инвестиции в асоциирани предприятия** | | | | | |
| 1 | | | | | 0 |
| 2 | | | | | 0 |
| 3 | | | | | 0 |
| 4 | | | | | 0 |
| 5 | | | | | 0 |
| 6 | | | | | 0 |
| 7 | | | | | 0 |
| 8 | | | | | 0 |
| 9 | | | | | 0 |
| 10 | | | | | 0 |
| 11 | | | | | 0 |
| 12 | | | | | 0 |
| 13 | | | | | 0 |
| 14 | | | | | 0 |
| 15 | | | | | 0 |
| ***Обща сума III:*** | ***84011*** | ***0*** | | ***0*** | ***0*** |

| Наименование и седалище на предприятията, в които са инвестициите | Код на реда | Размер на инвестицията | Процент на инвестицията в капитала на другото предприятие | Инвестиция в ценни книжа, приети за търговия на фондова борса | Инвестиция в ценни книжа, неприети за търговия на фондова борса |
|---|---|---|---|---|---|
| а | б | 1 | 2 | 3 | 4 |
| **IV. Инвестиции в други предприятия** | | | | | |
| 1 | | | | | 0 |
| 2 | | | | | 0 |
| 3 | | | | | 0 |
| 4 | | | | | 0 |
| 5 | | | | | 0 |
| 6 | | | | | 0 |
| 7 | | | | | 0 |
| 8 | | | | | 0 |
| 9 | | | | | 0 |
| 10 | | | | | 0 |
| 11 | | | | | 0 |
| 12 | | | | | 0 |
| 13 | | | | | 0 |
| 14 | | | | | 0 |
| 15 | | | | | 0 |
| ***Обща сума IV:*** | ***8-4016*** | ***0*** | | ***0*** | ***0*** |
| ***Обща сума за страната (I+II+III+IV):*** | ***8-4025*** | ***4 857*** | | ***0*** | ***4 857*** |
| **Б. В ЧУЖБИНА** | | | | | |
| **I. Инвестиции в дъщерни предприятия** | | | | | |
| 1 | | | | | 0 |
| 2 | | | | | 0 |
| 3 | | | | | 0 |
| 4 | | | | | 0 |
| 5 | | | | | 0 |
| 6 | | | | | 0 |
| 7 | | | | | 0 |
| 8 | | | | | 0 |
| 9 | | | | | 0 |
| 10 | | | | | 0 |
| 11 | | | | | 0 |
| 12 | | | | | 0 |
| 13 | | | | | 0 |
| 14 | | | | | 0 |
| 15 | | | | | 0 |
| ***Обща сума I:*** | ***8-4030*** | ***0*** | | ***0*** | ***0*** |
| **II. Инвестиции в смесени предприятия** | | | | | |
| 1 | | | | | 0 |
| 2 | | | | | 0 |
| 3 | | | | | 0 |
| 4 | | | | | 0 |
| 5 | | | | | 0 |
| 6 | | | | | 0 |
| 7 | | | | | 0 |
| 8 | | | | | 0 |
| 9 | | | | | 0 |
| 10 | | | | | 0 |
| 11 | | | | | 0 |
| 12 | | | | | 0 |
| 13 | | | | | 0 |
| 14 | | | | | 0 |
| 15 | | | | | 0 |
| ***Обща сума II:*** | ***8-4035*** | ***0*** | | ***0*** | ***0*** |

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

Дата на съставяне: 09.3.2021 г.

Съставител: Снежана Петрова Гелева

Представляващ/и: Ива Христова Гарванска-Софиянска
Изп. Директор
.....
.....

**СПРАВКА ЗА НЕТЕКУЩИТЕ АКТИВИ**

на ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД
ЕИК по БУЛСТАТ: 200923185
към 31.12.2020 г.

*(в хил.лева)*

| ПОКАЗАТЕЛИ | Код на реда | Отчетна стойност на нетекущите активи | | | | Преоценка | | Преоценена стойност (4+5-6) | Амортизация | | | | Преоценка | | Преоценена амортизация в края на периода (11+12-13) | Балансова стойност за текущия период (7-14) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | в начало-то на периода | на постъпи-лите през периода | на излезли-те през периода | в края на периода (1+2-3) | увеличе-ние | намале-ние | | в начало-то на периода | начисле-на през периода | отписана през периода | в края на периода (8+9-10) | увеличе-ние | намале-ние | | |
| а | б | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 |
| **I. Имоти, машини, съоръжения и оборудване** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. Земи (терени) | 5-1001 | | | | 0 | | | 0 | | | | 0 | | | 0 | 0 |
| 2. Сгради и конструкции | 5-1002 | | | | 0 | | | 0 | | | | 0 | | | 0 | 0 |
| 3. Машини и оборудване | 5-1003 | 4 | 3 | | 7 | | | 7 | 1 | 2 | | 3 | | | 3 | 4 |
| 4. Съоръжения | 5-1004 | | | | 0 | | | 0 | | | | 0 | | | 0 | 0 |
| 5. Транспортни средства | 5-1005 | | | | 0 | | | 0 | | | | 0 | | | 0 | 0 |
| 6. Стопански инвентар | 5-1007-1 | | | | 0 | | | 0 | | | | 0 | | | 0 | 0 |
| 7. Р-ди за придобиване и ликвидация на активи по стопански начин | 5-1007-2 | 5 | | | 5 | | | 5 | | | | 0 | | | 0 | 5 |
| 8. Други | 5-1007 | 652 | | 108 | 544 | | | 544 | | | | 0 | | | 0 | 544 |
| *Обща сума I:* | ***5-1015*** | ***661*** | ***3*** | ***108*** | 556 | ***0*** | ***0*** | 556 | ***1*** | ***2*** | ***0*** | 3 | ***0*** | ***0*** | 3 | 553 |
| **II. Инвестиционни имоти** | ***5-1037*** | | | | 0 | | | 0 | | | | 0 | | | 0 | 0 |
| **III. Биологични активи** | ***5-1006*** | | | | 0 | | | 0 | | | | 0 | | | 0 | 0 |
| **IV. Нематериални активи** | | | | | 0 | | | 0 | | | | 0 | | | 0 | 0 |
| 1. Права върху собственост | 5-1017 | | | | 0 | | | 0 | | | | 0 | | | 0 | 0 |
| 2. Програмни продукти | 5-1018 | 2 | 1 | | 3 | | | 3 | 1 | 2 | | 3 | | | 3 | 0 |
| 3. Продукти от развойна дейност | 5-1019 | | | | 0 | | | 0 | | | | 0 | | | 0 | 0 |
| 4. Други | 5-1020 | | | | 0 | | | 0 | | | | 0 | | | 0 | 0 |
| *Обща сума IV:* | ***5-1030*** | ***2*** | ***1*** | ***0*** | 3 | ***0*** | ***0*** | 3 | ***1*** | ***2*** | ***0*** | 3 | ***0*** | ***0*** | 3 | 0 |
| **V. Финансови активи (без дългосрочни вземания)** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. *Инвестиции в:* | 5-1032 | 4845 | 12 | 0 | 4857 | 0 | 0 | 4857 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4857 |
| дъщерни предприятия | 5-1033 | 4 845 | 12 | | 4857 | | | 4857 | | | | 0 | | | 0 | 4857 |
| смесени предприятия | 5-1034 | | | | 0 | | | 0 | | | | 0 | | | 0 | 0 |
| асоциирани предприятия | 5-1035 | | | | 0 | | | 0 | | | | 0 | | | 0 | 0 |
| други предприятия | 5-1036 | | | | 0 | | | 0 | | | | 0 | | | 0 | 0 |
| 2. *Държани до настъпване на падеж:* | 5-1038 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| държавни ценни книжа | 5-1038-1 | | | | 0 | | | 0 | | | | 0 | | | 0 | 0 |
| облигации, в т.ч.: | 5-1038-2 | | | | 0 | | | 0 | | | | 0 | | | 0 | 0 |
| общински облигации | 5-1038-3 | | | | 0 | | | 0 | | | | 0 | | | 0 | 0 |
| Други инвестиции, държани до настъпване на падеж | 5-1038-4 | | | | 0 | | | 0 | | | | 0 | | | 0 | 0 |
| 3. Други | 5-1038-5 | | | | 0 | | | 0 | | | | 0 | | | 0 | 0 |
| *Обща сума V:* | ***5-1045*** | ***4845*** | ***12*** | ***0*** | 4857 | ***0*** | ***0*** | 4857 | ***0*** | ***0*** | ***0*** | 0 | ***0*** | ***0*** | 0 | 4857 |
| **VI. Търговска репутация** | ***5-1050*** | | | | 0 | | | 0 | | | | 0 | | | 0 | 0 |
| **Общ сбор ( I+ II+ III+ IV+V+VI)** | **5-1060** | **5508** | **16** | **108** | **5416** | **0** | **0** | **5416** | **2** | **4** | **0** | **6** | **0** | **0** | **6** | **5410** |

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

Дата на съставяне: 09.3.2021 г.

Съставител: Снежана Петрова Гелева

Представляващ/и:

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

**СПРАВКА ЗА ВЗЕМАНИЯТА, ЗАДЪЛЖЕНИЯТА И ПРОВИЗИИТЕ**

на ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД
ЕИК по БУЛСТАТ: 200923185
към 31.12.2020 г.

**А. ВЗЕМАНИЯ** *(в хил.лева)*

| ПОКАЗАТЕЛИ | Код на реда | Сума на вземанията | Степен на ликвидност | |
|---|---|---|---|---|
| | | | до 1 година | над 1 година |
| а | б | 1 | 2 | 3 |
| **I. Невнесен капитал** | ***6-2010*** | | | 0 |
| **II. Нетекущи търговски и други вземания** | | | | |
| 1. Вземания от свързани предприятия, в т.ч.: | 6-2021 | 0 | 0 | 0 |
| - предоставени заеми | 6-2022 | | | 0 |
| - продажба на активи и услуги | 6-2241 | | | 0 |
| - други | 6-2023 | | | 0 |
| 2. Вземания от предоставени търговски заеми | 6-2024 | | | 0 |
| 3. Други дългосрочни вземания, в т.ч.: | 6-2026 | 0 | 0 | 0 |
| - финансов лизинг | 6-2027 | | | 0 |
| - други | 6-2029 | | | 0 |
| ***Всичко за II:*** | ***6-2020*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** |
| **III. Данъчни активи** | | | | 0 |
| Активи по отсрочени данъци | ***6-2030*** | | | ***0*** |
| | | | | |
| **IV. Текущи търговски и други вземания** | | | | |
| 1. Вземания от свързани предприятия, в т.ч.: | 6-2031 | 181 | 0 | 181 |
| - предоставени заеми | 6-2032 | | | 0 |
| - от продажби | 6-2033 | 181 | | 181 |
| - други | 6-2034 | | | 0 |
| 2. Вземания от клиенти и доставчици | 6-2035 | 118 | | 118 |
| 3. Вземания от предоставени аванси | 6-2036 | | | 0 |
| 4. Вземания от предоставени търговски заеми | 6-2037 | | | 0 |
| 5. Съдебни вземания | 6-2039 | | | 0 |
| 6. Присъдени вземания | 6-2040 | | | 0 |
| 7. Данъци за възстановяване, в т.ч.: | 6-2041 | 0 | 0 | 0 |
| - корпоративни данъци върху печалбата | 6-2043 | | | 0 |
| - данък върху добавената стойност | 6-2044 | 0 | | 0 |
| - възстановими данъчни временни разлики | 6-2045 | | | 0 |
| - други данъци | 6-2046 | | | 0 |
| 8. Други краткосрочни вземания, в т.ч.: | 6-2047 | 3 079 | 0 | 3 079 |
| - по липси и начети | 6-2048 | | | 0 |
| - от осигурителните организации | 6-2049 | | | 0 |
| - по рекламации | 6-2050 | | | 0 |
| - други | 6-2051 | 3 079 | | 3 079 |
| ***Всичко за IV:*** | ***6-2060*** | ***3 378*** | ***0*** | ***3 378*** |
| **ОБЩО ВЗЕМАНИЯ (I+II+III+IV):** | **6-2070** | **3 378** | **0** | **3 378** |

**Б. ЗАДЪЛЖЕНИЯ**

*(в хил.лева)*

| ПОКАЗАТЕЛИ | Код на реда | Сума на задължението | Степен на изискуемост | | Стойност на обезпечението |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | до 1 година | над 1 година | |
| а | б | 1 | 2 | 3 | 4 |
| **I. Нетекущи търговски и други задължения** | | | | | |
| 1. Задължения към свързани предприятия, в т.ч. от: | 6-2111 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| - заеми | 6-2112 | | | 0 | |
| - доставки на активи и услуги | 6-2113 | | | 0 | |
| - други | 6-2244 | | | 0 | |
| 2. Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции, в т.ч.: | 6-2114 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| - банки, в.т.ч.: | 6-2115 | | | 0 | |
| - просрочени | 6-2116 | | | 0 | |
| - небанкови финансови институции, в т.ч.: | 6-2114-1 | | | 0 | |
| - просрочени | 6-2114-2 | | | 0 | |
| 3. Задължения по ЗУНК | 6-2123-1 | | | 0 | |
| 4. Задължения по получени търговски заеми | 6-2118 | 496 | | 496 | |
| 5. Задължения по облигационни заеми | 6-2120 | 6 300 | 6 300 | 0 | |
| 6. Други дългосрочни задължения, в т.ч.: | 6-2123 | | | 0 | |
| - по финансов лизинг | 6-2124 | | | 0 | |
| ***Всичко за I:*** | ***6-2130*** | ***6796*** | ***6300*** | ***496*** | ***0*** |
| **II. Данъчни пасиви** | | | | | |
| Пасиви по отсрочени данъци | *6-2122* | | | 0 | |
| | | | | | |
| **III. Текущи търговски и други задължения** | | | | | |
| 1. Задължения към свързани предприятия, в т.ч. от: | 6-2141 | 9 | 0 | 9 | 0 |
| - доставени активи и услуги | 6-2142 | 9 | | 9 | |
| - дивиденти | 6-2143 | | | 0 | |
| -други | 6-2143-1 | | | 0 | |
| 2. Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции, в т.ч.: | 6-2144 | 6402 | 0 | 6402 | 0 |
| - към банки, в т.ч. | 6-2145 | | | 0 | |
| - просрочени | 6-2146 | | | 0 | |
| - небанкови финансови институции, в т.ч. | 6-2144-1 | 6 402 | | 6402 | |
| - просрочени | 6-2144-2 | | | 0 | |
| 3. Текуща част от нетекущите задължения: | 6-2161-1 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| - по ЗУНК | 6-2161-2 | | | 0 | |
| - по облигационни заеми | 6-2161-3 | | | 0 | |
| - по получени дългосрочни заеми от банки и небанкови финансови институции | 6-2161-4 | | | 0 | |
| - други | 6-2161-5 | | | 0 | |
| 4. Текущи задължения: | 6-2148 | 84 | 0 | 84 | 0 |
| Задължения по търговски заеми | 6-2147 | | | 0 | |
| Задължения към доставчици и клиенти | 6-2149 | 51 | | 51 | |
| Задължения по получени аванси | 6-2150 | | | 0 | |
| Задължения към персонала | 6-2151 | 15 | | 15 | |
| Данъчни задължения, в т.ч.: | 6-2152 | 13 | 0 | 13 | 0 |
| - корпоративен данък върху печалбата | 6-2154 | | | 0 | |
| - данък върху добавената стойност | 6-2155 | | | 0 | |
| - други данъци | 6-2156 | 13 | | 13 | |
| Задължения към осигурителни предприятия | 6-2157 | 5 | | 5 | |
| 5. Други краткосрочни задължения | 6-2161 | 436 | | 436 | |
| ***Всичко за III:*** | ***6-2170*** | ***6931*** | ***0*** | ***6931*** | ***0*** |
| **ОБЩО ЗАДЪЛЖЕНИЯ (I+II+III):** | **6-2180** | **13727** | **6300** | **7427** | **0** |

**В. ПРОВИЗИИ**

*(в хил.лв)*

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

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

Дата на съставяне: 09.3.2021 г.

Съставител: Снежана Петрова Гелева

Представляващ/и:

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

**СПРАВКА ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА**

на ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД
ЕИК по БУЛСТАТ: 200923185
към 31.12.2020 г.

*(в хил.лева)*

| ПОКАЗАТЕЛИ | Код на реда | Вид и брой на ценните книжа | | | Стойност на ценните книжа | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | обикновени | привиле-гировани | конверти-руеми | отчетна стойност | преоценка | | преоценена стойност (4+5-6) |
| | | | | | | увеличение | намаление | |
| а | б | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| **I. Нетекущи финансови активи в ценни книжа** | | | | | | | | |
| 1. Акции | 7-3031 | | | | | | | 0 |
| 2. Облигации, в т.ч.: | 7-3035 | | | | | | | 0 |
| общински облигации | 7-3035-1 | | | | | | | 0 |
| 3. Държавни ценни книжа | 7-3036 | | | | | | | 0 |
| 4. Други | 7-3039 | | | | | | | 0 |
| ***Обща сума I:*** | ***7-3040*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** |
| **II. Текущи финансови активи в ценни книжа** | | | | | | | | |
| 1. Акции | 7-3001 | 21 970 | | | 40 | | | 40 |
| 2. Изкупени собствени акции | 7-3005 | | | | | | | 0 |
| 3. Облигации | 7-3006 | | | | | | | 0 |
| 4. Изкупени собствени облигации | 7-3007 | | | | | | | 0 |
| 5. Държавни ценни книжа | 7-3008 | | | | | | | 0 |
| 6. Деривативи и други финансови инструменти | 7-3010-1 | | | | | | | 0 |
| 7. Други | 7-3010 | | | | | | | 0 |
| ***Обща сума II:*** | ***7-3020*** | ***21 970*** | ***0*** | ***0*** | ***40*** | ***0*** | ***0*** | ***40*** |

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

Дата на съставяне: 09.3.2021 г.

Съставител: Снежана Петрова Гелева

Представляващ/и:

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

GREENHOUSE PROPERTIES

***ДЕКЛАРАЦИЯ***

***по чл. 100н, ал.4, т.4 от ЗППЦК***

Долуподписаните,

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

**ДЕКЛАРИРАМЕ, че доколкото ни е известно:**

1. Комплектът неконсолидирани финансови отчети за 2020 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 за 2020 г. съдържа достоверен преглед на информацията по чл.100о, ал.4, т. 4 от ЗППЦК.

**Декларатори:**

1.....

Ива Гарванска-Софиянска

2.....

Снежана Гелева

30.03.2021 г., София

GREENHOUSE PROPERTIES

***ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД***

# 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, Търговския закон, Закона за публично предлагане на ценни книжа, Закона за счетоводството, Закона за независим финансов одит и други законови и подзаконови актове и международно признати стандарти.*

Стратегическите цели на корпоративното управление са:

- равноправно третиране на всички акционери, гарантиране и защита на техните права;
- подобряване нивото на информационна обезпеченост на акционерите и прозрачност;
- постигане на прозрачност и публичност на процесите по предоставяне на информация от страна на 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 перерегистрирано съгласно изискванията на ЗТР и е вписано в Търговския регистър, воден от Агенцията по вписванията ЕИК 200923185

Предмета на дейност на Дружеството е както следва: 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,

организиране на счетоводно отчитане и съставяне на финансови отчети, 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) 965 15 54, факс: (+359 2) 9651549
http: .....
e-mail: office@ghproperties.bg

Първоначално регистрираният капитал на Дружеството е 50 000 лева (13.11.2009г.). В последствие са осъществени четири увеличения на основния му капитал, съответно:

- три увеличения през 2009 г., когато размерът на капитала достига до 850 000 лева и,
- едно увеличение с 2 000 000 лева през 2018 г. след което записаният основен капитал възлиза на 2 850 000 лева.

Всички увеличения на основния капитал са извършени при условията на записване на акции от същия вид и клас като първоначално регистрираната емисия акции, с номинална стойност 1.00 (един) лев всяка.

На проведено заседание на СД на дружеството през месец октомври е извършен преглед на финансовото състояние на дружеството и е приет план за предприемане на действия за възстановяване на съотношението между вписания капитал и чистата стойност на имуществото на дружеството.

С оглед финансовото състояние на дружеството към момента СД счита, че следва да бъде предприета процедура по намаляване на капитала на „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС" АД със следните параметри:

1. Намаляване на капитала на „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС" АД от 2 850 000 (два милиона осемстотин и петдесет хиляди) лева на 850 000 (осемстотин и петдесет хиляди) лева, равняващ се на вписания и внесен капитал преди увеличението, чрез обезсилване на 2 000 000 (два милиона) броя налични, поименни, непривилегировани акции с право на 1 (един) глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и ликвидационен дял и с номинална стойност 1.00 (един) лев всяка една, след придобиването им от дружеството на основание чл. 187а, ал. 1, т. 1 от ТЗ.

2. Цел на намаляването:

- обезсилване на всички акции от увеличението на капитала;
- покриване на загуби от предходни години;

- привеждане в съответствие на записания капитал с чистата стойност на имуществото на дружеството.

3. Начин на намаляване на капитала: Капиталът се намалява на основание чл. 200, т. 2 във връзка с чл. 201, ал. 1 във връзка с чл. 187а, ал. 1, т. 1 от ТЗ, а именно: чрез обезсилване на 2 000 000 (два милиона) броя налични, поименни, непривилегировани акции с право на 1 (един) глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и ликвидационен дял и с номинална стойност 1.00 лв. една, след придобиването им от дружеството на основание чл. 187а, ал. 1, т. 1 отТЗ.

4. На основание чл. 73а от ТЗ задълженията на акционерите, произтичащи от последното увеличение на капитала на „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС" АД, за остатъчните вноски в капитала се опрощават.

5. Платените вноски от акционерите за акциите от увеличението на капитала в общ размер на 580 000 (петстотин и осемдесет хиляди) лева се отнася във фонд „Резервен" на „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС" АД за покриване на загубите на дружеството.

Основната цел на горепосочените действия, които следва да бъдат предприети от дружеството е възстановяване на съотношението между вписания капитал и чистата стойност на имуществото на дружеството и покриване на реализирани загуби от дейността.

Съветът на директорите счита, че всички горепосочени действия по реализиране на процедурата по намаление на капитала на дружеството, попълване на фонд „Резервен" и покриване на загуби на дружеството следва да бъдат предприети, като решението за тях съгласно Търговския закон и Устава на дружеството, е на Общото събрание на акционерите.

Съветът на директорите счита за подходящо горепосочените решения да бъдат приети на редовното заседание на Общото събрание на акционерите на дружеството, което ще се проведе през 2021г., тъй като тогава акционерите ще имат и пълна финансова информация от одитирания годишен финансов отчет на „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС" АД за 2020г. и за реализирания финансов резултат на дружеството, като с тези данни ще може да се направи обосновано решение за точния размер на намалението на капитала и за необходимия финансов ресурс за покриване на реализираната загуба от минали години на дружеството.

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

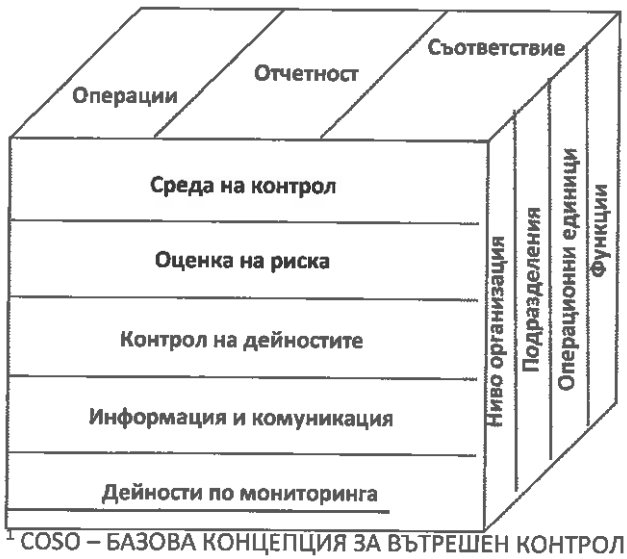
„ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС " АД има разработена и функционираща система за вътрешен контрол и управление на риска, която гарантира правилното идентифициране на рисковете, свързани с дейността на дружеството и подпомага ефективното им управление, обезпечава адекватното функциониране на системите за отчетност 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 схема[2]:

| Компоненти | Принципи |
|---|---|
| Среда на контрол | 1. Ангажименти за почтеност и етични ценности.<br>2. Независимост на Корпоративното ръководство.<br>3. Структури, вериги на отчитане, власти и отговорности.<br>4. Привлича, развива и задържа компетентни хора.<br>5. Хората носят отговорност за вътрешния контрол. |
| Оценка на риска | 6. Определяне на ясни цели.<br>7. Идентифициране на риска за постигане на целите.<br>8. Разглеждане на възможностите за измами.<br>9. Идентифициране и анализ на значими изменения. |
| Контрол на дейностите | 10. Селектиране и развиване на контролни дейности.<br>11. Селектиране и развиване на ИТ контроли.<br>12. Контроли, въведени чрез политики и процудери. |
| Информация и комуникация | 13. Придобиване, генериране и използване на качествена информация.<br>14. Вътрешен обмен на информация за вътрешния контрол.<br>15. Външен обмен на информация за вътрешния контрол. |
| Дейности по мониторинга | 16. Извършване на текущи и/или самостоятелни оценки.<br>17. Оценка и комуникиране за пропуските във вътрешния контрол. |

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

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

Годишният финансов отчет на „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС " АД за отчетната 2020г. е заверен от регистриран одитор Магдалена Николова Цветкова, избран на Общото събрание на акционерите на 30.09.2020г. по препоръка на одитния комитет.

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

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

всяка друга информация, която органите на управление на предприятието предоставят заедно с одитирания финансов отчет.

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

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

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

## II.Информация по чл. 100н, ал. 8, т.3 от Закона за публично предлагане на ценни книжа

В „ Грийнхаус Пропъртис " АД има изградена и функционираща система за управление на риска и вътрешен контрол, която гарантира ефективното функциониране на системите за счетоводство и финансова отчетност и за разкриване на информация. Системата за вътрешен контрол се изгражда и функционира и с оглед идентифициране на рисковете, съпътстващи дейността на Дружеството и подпомагане тяхното ефективно управление

Вътрешният контрол и управлението на риска имат за цел да осигурят разумна степен на сигурност по отношение на постигане на стратегическите цели на другеството в посока постигане на ефективност и ефикасност на операциите, надежност на финансовите отчети, спазване и прилагане на съществуващите законови и регулаторни рамки. Вътрешният контрол и управлението на риска се осъществява от управителните и надзорните органи, както и от ръководителите на структурните подразделения на групата и изпълнителните директори на дъщерните дружества. Служители в Дружеството също участват в осъществяването на вътрешния контрол съобразно функционалните си компетентности като докладват на ръководството за всички проблеми в дейностите и процесите или нарушения в политиките на дружеството.
Основните характеристики на системата за вътрешен контрол са следните:

- **Контролна среда:**
  - изградена на базата на почтеност и етично поведение;

- наличие на опитно ръководство с пряко участие в бизнес процесите на дружеството и критичен преглед на дейността;
- организационната структура е съобразена с естеството на бизнеса и осигурява разделение на отговорностите;
- нивата на компетентност са съобразени с конкретните позиции;
- йерархичност и ясни правила, права, задължения и нива на докладване;
- политиката на делегиране на правомощия и отговорности;
- политиките и практиките по отношение на човешките ресурси е адресирана към назначаване на компетентни и надеждни служители.

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

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

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

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

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

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

Годишният индивидуален финансов отчет и годишния консолидиран финансов отчет на „Грийнхаус Пропъртис" АД подлежат на независим финансов одит, чрез който се постига обективно външно мнение за начина, по който те са изготвени и представени. Дружеството изготвя и поддържа счетоводната си отчетност в съответствие с Международните счетоводни стандарти.

Политиката по управлението на рисковете се прилага интегрирано и съобразно с всички останали политики и принципи, регламентирани във вътрешните актове на „ Грийнхаус Пропъртис " АД.

Подробно описание на рисковете, характерни за дейността на „Грийнхаус Пропъртис" АД е представено в т. IV "Основни рискове, оказващи влияние върху дейността на групата от годишния доклад за дейността на „Грийнхаус Пропъртис" АД.

**III. Информация по чл. 100н, ал. 8, т.4 от Закона за публично предлагане на ценни книжа**

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:<br>Еврохотелс АД – 100 % |
| Пар.1, б"г" | Притежателите на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права | Няма акции, които да дават специални права на контрол. |
| Пар.1, б"е" | Всички ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа; | Не са налични ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа. |

| | | |
|---|---|---|
| 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 Устава са определени в устройствените актове на „ Грийнхаус Пропъртис " АД, приетите правилници за работата на Съвета на директорите. |
| Пар.1, б"и" | Правомощията на членовете на съвета, и по-специално правото да се емитират или изкупуват обратно акции; | Правомощията на членовете на Съвета на директорите са уредени в Устава на „ Грийнхаус Пропъртис " АД и приетите правила за работата на Съвета на директорите. |

Настоящата декларация за корпоративно управление на „ Грийнхаус Пропъртис " АД е приета на заседание на Съвета на директорите заедно с приемането на годишния финансов отчет на дружеството на 09.03.2021 г.

.....

/Ива Гарванска-Софиянска – Изпълнителен директор/