GREENHOUSE PROPERTIES

КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ЧЕТВЪРТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2020 г.

КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД ЗА ЧЕТВЪРТО ТРИМЕСЕЧИ НА 2020 г.

ОТНОСНО: Информация за важни събития, настъпили през четвърто тримесечие на 2020 г. и с натрупване от началото на финансовата година, съгласно чл. 100о, ал.4, т.2 от ЗППЦК.

ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД е търговско дружество, регистрирано в България и със седалище и адрес на управление: София – п.к. 1592 бул. "Христофор Колумб" № 43. Съдебната регистрация на дружеството е 2009 г., гр. Варна.

Основния предмет на дейност на „Грийнхаус Пропъртис" АД е консултантски бизнес услуги.

Дружеството е едноличен собственик на капитала на „Еврохотелс" ЕАД притежаващо х-л ЕЛА, к.к. Боровец.

I. ВАЖНИ СЪБИТИЯ ЗА ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД, НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ЧЕТВЪРТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2020 г. И ОКАЗАЛИ ВЛИЯНИЕ ВЪРХУ ОТЧЕТА КЪМ 31.12.2020 г.

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на консолидирания финансов отчет и датата на оторизирането му за издаване, с изключение на следното некоригиращо събитие:

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 оперираща 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 й върху Дружеството

и групата като цяло, 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 групата. 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 Групата и финансовото й 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 групата и няма да постави под съмнение възможността на Дружеството-майка и дъщерното й дружество да продължат да функционират 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, отчетени към 31.12.2019г. 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.

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.

II. ВАЖНИТЕ СЪБИТИЯ ЗА ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА

Няма настъпили събития за емитента след датата на баланса.

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

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

Систематични рискове

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

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

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

Общите промени в политиката на правителството и регулаторните системи може да доведе до увеличаване на оперативните разходи на Групата и на капиталовите изисквания. Ако факторите описани по-горе се материализират, изцяло или частично, то те биха могли да имат значително негативно влияние и 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 19.02.2020г., рейтинговата агенция Fitch Ratings потвърди перспективата на кредитния рейтинг на България като стабилна. Агенцията затвърди дългосрочния кредитен рейтинг на България „BBB" в чуждестранна и местна валута и потвърди тавана за рейтинг на страната „BBB", както и краткосрочния кредитен рейтинг в чуждестранна и местна валута „F2". Потвърждаването на перспективата като положителна, отразява оценката на Fitch Ratings, че показателите за развитието на външния сектор на България значително се подобриха. Продължителният период на постоянен спад на съотношението на външния дълг към БВП и положителните тенденции по текущата сметка, доведоха до по-добро представяне на външните финанси на България в сравнение със страните от групата с рейтинг "BBB". Спрямо другите страни със сходен

рейтинг, показателите за публичните финанси на страната повлияват положително за потвърждаването на оценката на рейтинга. Държавният дълг към БВП ще продължи да намалява под този на страните с рейтинг „BBB".

На 27.11.2020г. рейтинговата агенция S&P Global Ratings оцени перспективата на кредитния рейтинг на България като стабилна, като агенцията запази дългосрочния и краткосрочния кредитен рейтинг в чуждестранна и местна валута „BBB-/A-2". Затвърдената перспектива за кредитния рейтинг на България отразява очакванията на S&P Global Rartings, че фискалните и външните показатели ще продължат да се подобряват и, че властите ще предприемат по-нататъшни стъпки за укрепване на финансовия сектор, където равнището на необслужваните кредити остава високо.

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 обезщетяване 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.

Високите нива на безработица могат сериозно да застрашат икономическия растеж в страната, което от своя страна може да доведе до свиване на потреблението и намаляване на приходите реализирани от стопанските субекти в страната, включително и приходите реализирани от Емитента и неговите дъщерни компании.

През четвъртото тримесечие на 2020 нивото на безработица в България се е увеличило спрямо същия период на миналата година. Според последните публикувани данни на НСИ, коефициентът на безработица в страната за четвъртото тримесечие на 2020 г. е 5,2% или с 1,1 процентни пункта по-висок в сравнение с 2019 година. През същия период коефициентът на безработица е 5,4 процентни пункта при мъжете и с 5,1 процентни пункта при жените. Коефициентите на безработица по степени на образование са съответно 13,9% за висше образование, 51,4% за средно образование и 34,7% за основно и по-ниско образование.

Източник: www.nsi.bg

Инфлационен риск

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

Валутен риск

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

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

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

Лихвен риск

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

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

Рискове, свързани с промени в нормативната уредба

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

НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

Риск от форсмажорни обстоятелства

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

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 Групата да посрещне задълженията си по привлечените средства. Той е свързан с ненавременно, частично или пълно неизпълнение на задълженията на „Грийнхаус Пропъртис" АД за изплащане на лихви и главници по заемните му средства.

Риск от невъзможност дружеството да обслужва облигационната емисия

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

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

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

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

Рискове, свързани с дейността на дружеството

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

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

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

Валутен риск

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

Ликвиден риск

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

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

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

Инфлационен риск

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

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

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

Към настоящият момент и като цяло механизмът на валутен борд осигурява гаранции, че инфлацията в страната ще остане под контрол и няма да има неблагоприятно влияние върху икономиката на страната, и в частност върху дейността на Дружеството, а от там и върху възможността му да обслужва облигационната емисия. Няма индикации

за съществени флуктоации в нивото на инфлация през периода обхващащ срока на облигационния заем.

МЕХАНИЗМИ ЗА УПРАВЛЕНИЕ И МИНИМИЗИРАНЕ НА РИСКА

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

Те включват текущ анализ в следните направления:

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

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

УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКА

Общото управление на риска е фокусирано върху прогнозиране на резултатите от определени области на пазара на недвижими имоти за постигане на 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 анализирането на пазара на недвижими имоти дава индикация кога е най-подходящият момент за Дружеството да извършва инвестиция.

IV. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СКЛЮЧЕНИ ГОЛЕМИ СДЕЛКИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА ПРЕЗ ЧЕТВЪРТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2020 г.

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

25.02.2021 г.

Ива Гарванска,
Изпълнителен директор на
"Грийнхаус Пропъртис" АД

ПРЕДВАРИТЕЛЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31.12.2020г

Настоящият отчет съдържа 32 страници

Февруари 2020, София

ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД
31 декември 2020

	Пояснение	31.12.2020 BGN'000	31.12.2020 BGN'000
Приходи от договори с клиенти	6	1 062	3 576
Други доходи/ (загуби) от дейността, нето	7	157	559
Приходи от държавни помощи	8	118	-
Разходи за материали	9	(149)	(197)
Разходи за външни услуги	10	(184)	(3 065)
Разходи за персонал	11	(762)	(761)
Разходи за амортизации		(211)	(250)
Други разходи	12	(10)	(102)
Печалба от оперативна дейност		**21**	**(240)**
Финансови приходи	13.1	2 314	1 686
Финансови разходи	13.2	(429)	(758)
Печалба/ (загуба) преди данъци върху печалбата		**1 885**	**928**
Разход за данъци		-	-
Нетна печалба/ (загуба) за периода		**1 906**	**688**
Друг всеобхватен доход за периода			
Общ всеобхватен доход за годината		-	-
Притежателите на собствения капитал на дружеството майка		-	-
Неконтролиращо участие		-	-
Печалба/ (Загуба) на акция		0,669	0,241

Приложенията са неразделна част от финансовия отчет.

Изпълнителен директор:
Ива Гарванска-Софиянска

Съставител:
Снежана Гелева

„ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС" АД * София *

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

към 31 декември 2020 година

	Бележки	31.12.2020 BGN'000	31.12.2019 BGN'000
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	14	5 884	5 884
Имоти, машини и съоръжения	15	782	904
Репутация	16	94	94
		6 760	**6 882**
Текущи активи			
Материални запаси		9	12
Търговски и други вземания	17	628	1 284
Финансови активи	18	2 691	568
Парични средства и краткосрочни депозити	19	224	147
		3 552	**2 011**
ОБЩО АКТИВИ		**10 312**	**8 893**
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Собствен капитал			
Основен капитал		2 850	2 850
Невнесен капитал		(1 420)	(1 420)
Резерви		28	28
Неразпределена печалба/(загуба)		(1 848)	(2 539)
Печалба/(Загуба) за годината		1 906	688
Общо собствен капитал	20	**1 516**	**(390)**
Неконтролиращо участие		-	-
Нетекущи задължения			
Задължения по облигационни заеми	21	6 300	6 300
Задължение по лизингови договори	22	503	574
Търговски заеми	23	1 099	1 099
		7 902	**7 973**
Текущи задължения			
Търговски и други задължения	23	788	1 172
Задължение по лизингови договори	22	70	102
Задължения по облигационни заеми	21	36	36
		894	**1 310**
Общо пасиви		**8 796**	**9 283**
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		**10 312**	**8 893**

Приложенията са неразделна част от финансовия отчет.

Изпълнителен директор:
Ива Гарванска-Софиянска

Съставител:
Снежана Гелева

„ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС" АД * София *

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
Към 31 декември 2020 година

	31.12.2020	31.12.2019
	BGN'000	BGN'000
Парични средства на 1 януари	**147**	**317**
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	1 581	5 186
Плащания на доставчици	(521)	(5 977)
Плащания на персонала и за социалното осигуряване	(753)	(551)
Други постъпления/(плащания), нетно	(149)	(145)
Нетни парични потоци (използвани в)/от оперативна дейност	**158**	**(1 487**
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Покупка на дълготрайни активи	(42)	(120)
Получени лихви по предоставени заеми	16	2
Постъпления от продажба на инвестиция	3 183	-
Покупка на инвестиция	(3 004)	-
Други постъпления	(24)	-
Нетни парични потоци използвани в инвестиционна дейност	**129**	**(118)**
Парични потоци от финансова дейност		
Постъпления от емитиране на ценни книжа	-	-
Постъпления от заеми	921	8 313
Плащания по заеми	(945)	(6 452)
Плащания на лихви по заеми и лизингови договори	(306)	(420)
Други постъпления	120	(3)
Нетни парични потоци от финансова дейност	**(210)**	**1 437**
Нетно увеличение/(намаление) на паричните средства	**77**	**(168)**
Парични средства на 31 декември	**224**	**149**
Ефект от очаквани кредитни загуби	**-**	**(2)**
Парични средства на 31 декември	**224**	**147**

Приложенията са неразделна част от финансовия отчет.

Изпълнителен директор:
Ива Гарванска-Софиянска

Съставител:
Снежана Гелева

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
Към 30 септември 2020

	Основен акционерен капитал	Резерви	Натрупани печалби (загуби)	Общо собствен капитал
	хил. лв.	*хил. лв.*	*хил. лв.*	*хил. лв.*
На 1 Януари 2018 г.	**835**	3	(2 323)	(1 485)
Ефект от прилагането на МСФО 9	-	-	(64)	**(64)**
На 1 Януари 2018 преизчислен	**835**	**3**	(2 387)	(1 549)
Внесен капитал	15			**15**
Емисия на собствен капитал	2 000	-	-	**2 000**
Невнесен капитал	(1 420)	-	-	**(1 420)**
Текущ финансов резултат	-	-	(149)	**(149)**
Общо всеобхватен доход	-	-	(149)	(149)
На 31 декември 2018 г.	1 430	**3**	(2 536)	(1 103)
Неконтролиращо участие	**41**		(50)	(9)
На 1 Януари 2019	**1 430**	**3**	(2 536)	**(1 103)**
Резерв от вътрешногрупови придобивания		25		**25**
Текущ финансов резултат	-		688	**688**
Общо всеобхватен доход	-	-	**688**	688
На 31 декември 2019 г.	1 430	**28**	(1 848)	(390)
На 1 Януари 2020	**1 430**	**28**	(1 848)	(390)
Текущ финансов резултат			1 906	1 906
Общо всеобхватен доход			1 906	**1 906**
На 31 декември 2020 г.	**1 430**	**28**	**58**	**1 516**

Приложенията са неразделна част от финансовия отчет.

Изпълнителен директор:
Ива Гарванска-Софиянска

Съставител:
Снежана Гелева

1. Информация за групата

1.1. Дружество – майка

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

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

Към 31.12.2020 г. разпределението на акционерния капитал на дружеството-майка е както следва:

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

Крайният собственик на групата е дружеството Хай Рейт ЕООД, регистрирано в България.

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

Структурата на Групата включва Грийнхаус Пропъртис АД като дружество – майка и Еврохотелс ЕАД - дъщерно дружество
Грийнхаус Пропъртис АД, придобива 97,8% от капитала на Еврохотелс ЕАД на 19.01.2017г.
На 01.02.2019г на заседание на съвета на директорите на Грийнхаус Пропъртис АД е взето решение за изкупуване на останалите 2,2% акции от капитала на 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

1.2. Дъщерно дружество

Еврохотелс ЕАД е акционерно дружество, учредено с решение по ФД № 1048/1999 г. на Софийски окръжен съд, със седалище гр. Самоков, к.к. Боровец, Хотел „Ела", България. ЕИК 130035983

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

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

Нает персонал към 31.12.2020г. – 41 служители (към 31.12.2019г. – 43 служители).

1.3. Резюме на дейността

Дейността на групата от м. юни 2019 г. е преструкторирана и е насочена към предоставяне на комплексни бизнес услуги на малки и средни предприятия и корпоративни клиенти, които включват:

- ✓ 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;
- ✓ Хотелиерска дейност, туроператорска дейност туристически услуги, мениджмънт на ресторанти и заведения за бързо хранене

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

2. База за изготвяне на финансовия отчет

Консолидираният финансов отчет на "Грийнхаус Пропъртис" АД е съставен в съответствие с всички Международни стандарти за финансово отчитане (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансово отчитане и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила от 1 януари 2019 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.

Финансовият отчет 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 консолидиран финансов отчет.

3. Действащо предприятие

Финансовият отчет е изготвен на базата на предположението, че Групата 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, е направен преглед на финансовото състояние на дружеството и план на действие за възстановяване на съотношението между вписания капитал и чистата стойност на имуществото на дружеството.
Предприети са слудните мерки:

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 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 с номинал 1/един/ леввсяка една, след придобиването им от дружеството на основание чл. 187а, ал.1, т.1 от ТЗЄ
2. Цел на намалението.
   - 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.
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 на капитала 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.
6. Решението на общото събрание на акционерите за намаляване на капитала на „Грийнхаус Пропъртис" АД следва да се обяви в търговския регистър с цел защита на кредиторите на дружеството.
7. След изтичане на тримесечния срок по т.6, намалението на капитала на „Грийнхаус Пропъртис" АД и Уставът на дружеството, в който е отразено това намаление, следва да се заяви за вписване в Търговския регистър.

   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 дружествотоза 2020г.

4. Промени в счетоводната политика

4.1. Нови стандарти, влезли в сила от 1 януари 2019 г.

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

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

МСФО 16 „Лизинг" заменя МСС 17 „Лизинги", както и три разяснения: КРМСФО 4 „Определяне дали дадено споразумение съдържа лизинг", ПКР 15 „Оперативен лизинг – стимули" и ПКР 27 „Оценяване на съдържанието на операции, включващи правната форма на лизинг".

Приемането на този нов стандарт води до признаване от Групата на актив с право на ползване и на свързаните с него лизингови задължения във връзка с всички предишни оперативни лизингови договори, с изключение на онези, които са идентифицирани като договори за активи с ниска стойност или с оставащ срок на лизинг по-малко от 12 месеца от датата на първоначалното прилагане. Новият стандарт е приложен, използвайки модифицирания ретроспективен подход за първоначално прилагане на МСФО 16, като на датата на преминаване са признати актив с право на ползване и задължение по лизинг с равни стойности. Предходните периоди не са преизчислени.

За договори, сключени преди датата на първоначалното прилагане, Групата е избрала да приложи определението за лизинг съгласно МСС 17 и КРМСФО 4 и не е приложила МСФО 16 за договори, които преди това не са били идентифицирани като лизинг съгласно МСС 17 и КРМСФО 4.

Групата е избрала да не включва първоначалните преки разходи в оценката на актива с право на ползване за съществуващи оперативни лизингови договори към датата на първоначалното прилагане на МСФО 16, която е 1 януари 2019 г. Към тази дата, Групата също така е избрала да признае активите с право на ползване в размер, равен на лизинговото задължение, коригирано с всички предплатени или начислени лизингови плащания, които са съществували към тази дата.

Групата не е извършила преглед за обезценка на активите с право на ползване към датата на първоначалното прилагане. Вместо това е възприела най-последната си историческата оценка за това дали определени лизингови договори са обременяващи непосредствено преди датата на първоначалното прилагане на МСФО 16.

На датата на преминаване към новия стандарт Групата е възприела за определени лизингови договори, които преди са били отчитани като оперативен лизинг и са с остатъчен срок на лизинговия договор по-малък от 12 месеца или са за наем на активи с ниска стойност, да се ползва облекченото преминаване към новия стандарт, съгласно което не се признават активи с право на ползване, а се отчита разход за лизинг по линейния метод за оставащия срок на договора. На датата на преминаване групата е страна по договор за лизинг с изтичащ срок през 2019 г., за който не е признат актив с право на ползване, а са отчетени разходи за лизинг.

За оценката на лизинговите задължения на датата на преминаването към МСФО 16 е използван среднопретеглен диференциален лихвен процент в размер на 4,75%.

МСФО 9 „Финансови инструменти" (изменен) - Предплащания с отрицателна компенсация, в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС

Измененията дават възможност на дружествата да оценяват определени финансови активи, които могат да бъдат изплатени предсрочно с отрицателно компенсиране, по амортизирана стойност или по справедлива стойност в другия всеобхватен доход, вместо като финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата.За да се отчита финансовият актив по амортизирана стойност, отрицателната компенсация трябва да е „разумна компенсация за предсрочно прекратяване на договора" и активът следва да е „държан за събиране на договорните парични потоци".

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

Тези изменения изясняват счетоводното отчитане на конкретни промени в плана за дефинирани доходи, съкращаване или уреждане. Те потвърждават, че предприятията следва:

- да изчисляват разходите за текущ стаж и разходите за лихви, така че пенсионното задължение да се представи за оставащия период след датата на изменението, съкращаването или уреждането на плана, като се използват актуализирани допускания след датата на промяната;

- да признават в печалбата или загубата като част от разходите за минал трудов стаж или като печалба / загуба от уреждането на задължението всяко намаление на излишъка, дори ако този излишък не е бил признат преди поради използването на „таван" на актива.

МСС 28 "Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия" (изменен) – Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия – в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС

Промените изясняват, че:

- МСФО 9 следва да се прилага само за тези дългосрочни участия в асоциирани или съвместни предприятия, които не се отчитат по метода на собствен капитал.

- при прилагането на МСФО 9 предприятието не взема предвид загубите на асоциираното или съвместното предприятие, или загубите от обезценка на нетната инвестиция, признати като корекции на нетната инвестиция в асоциираното или съвместното предприятие, възникнали от прилагането на МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия.

КРМСФО 23 „Несигурност относно отчитането на данък върху дохода" – в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС

Разяснението дава следните насоки за прилагане на изискванията на МСС 12 относно признаване и оценяване, когато има несигурност относно отчитането на данък върху дохода:

- предприятието следва да отрази ефекта от несигурността при отчитането на данъка върху дохода, когато не е вероятно данъчните власти да приемат извършеното счетоводно и данъчно третиране от страна на предприятието
- за остойностяване на несигурността следва да се използва или най-вероятният размер на задължението, или методът на очакваната стойност, в зависимост от това кой метод по-добре предвижда разрешаването на несигурността и;

- направените оценки и допускания трябва да бъдат преразглеждани, когато обстоятелствата са се променили или има нова информация, която засяга направените оценки.

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

Тези изменения включват несъществени промени в:
- МСФО 3 "Бизнес комбинации" - дружеството преоценява предишния си дял в съвместно контролирана дейност, когато придобие контрол над нея.
- МСФО 11 "Съвместни предприятия" - дружеството не преоценява предишния си дял в съвместно контролирана дейност, когато придобие съвместен контрол върху дейността.
- МСС 12 „Данъци върху дохода" - дружеството отчита всички ефекти върху данъка върху дохода в резултат от дивиденти (включително плащания по финансови инструменти, класифицирани като собствен капитал), в съответствие с транзакциите, генериращи разпределимата печалба - т.е. в печалбата или загубата, другия всеобхватен доход или собствения капитал;
- МСС 23 "Разходи по заеми" - дружеството третира като част от общите заеми всеки заем първоначално взет за разработване на актив, когато активът е готов за планираната употреба или продажба.

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

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2019 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Групата. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Групата. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Групата през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Промените са свързани със следните стандарти:

- МСС 1 и МСС 8 (изменен) - Дефиниция на същественост, в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС
- Изменения на референциите към Концептуална рамка за финансово отчитане в сила от 1 януари 2020 г, приети от ЕС
- МСФО 3 (изменен) – Определение за Бизнес в сила от 1 януари 2020 г., все още не е приет от ЕС
- Изменения на МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7: Реформа на референтните лихвени проценти, в сила от 1 януари 2020 г., все още не е приета 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 2021 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. Принципи на консолидация

Към 31 декември 2020 г. Групата се състои от Дружеството-майка и дъщерните дружества, изброени в бележка Информация за групата.

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

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

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

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

Неконтролиращи участия в дъщерни дружества се оповестяват отделно от собствения капитал на Групата. Участието на неконтролиращи акционери се оценява при първоначалното признаване на бизнес комбинацията по един от следните два начина: (1) по справедлива стойност или (2) като пропорционалния дял на неконтролиращите участия в справедливата стойност на разграничимите нетни активи на придобиваното дружество. Изборът на метод за първоначално отчитане на неконтролиращите участия се прави отделно при всяка бизнес комбинация.

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

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

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

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

5.4. Бизнес комбинации

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

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

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

5.5. Сравнителни данни и преизчисление на началните салда

Групата представя сравнителна информация в този финансов отчет за една предходна година.
Когато е необходимо, сравнителните данни се преизчисляват и рекласифицират, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година,така както е оповестено на съответните места във финансовия отчет.

5.6. Приходи

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

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

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

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

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

Приходи от лихви и дивиденти

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

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

5.7. Активи и пасиви по договори с клиенти

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

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

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

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

5.8. Разходи

Оперативни разходи
Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им. Групата 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 Групата. Всички разходи по заеми, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се капитализират през периода, в който се очаква активът да бъде завършен и приведен в готовност за използване или продажба. Останалите разходи по заеми следва да се признават като разход за периода, в който са възникнали, отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи".
Когато са получени заеми без конкретно целево предназначение и те са използвани за придобиването на един отговарящ на условията актив, размерът на разходите по заеми, които могат да се капитализират, се определя чрез прилагане на процент на капитализация към разходите по този актив. Процентът на капитализация е средно претеглената величина на разходите по заеми, отнесени към заемите на Групата, които са непогасени през периода, като се изключат заемите, получени специално за целите на придобиване на един отговарящ на условията актив.

5.9. Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Групата 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.

5.10. Имоти, машини и оборудване

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

Първоначално придобиване

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

Последващо оценяване

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

Последващи разходи

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

Разходи за лихви

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

Методи на амортизация

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

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

Определените срокове на полезен живот на дълготрайните активи се 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.

5.11. Нематериални активи

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

5.12. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земя и сгради, които се държат за получаване на приходи от наем и /или за увеличение на капитала, по модела на справедливата стойност.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в отчета за финансовото състояние по пазарните им стойности. Те се определят от независими оценители с професионална квалификация и значителен професионален опит в зависимост от характера и местонахождението на инвестиционните имоти, базирайки се на доказателства за пазарните условия.

Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или от продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата на ред „Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти".

5.13.Лизинг

5.13.1. Наети активи

Както е описано в пояснение, Групата е приложила МСФО 16 „Лизинг", използвайки модифицирания ретроспективен подход и затова сравнителната информация не е преизчислена. Това означава, че сравнителната информация все още се отчита в съответствие с МСС 17 и КРМСФО 4.

5.13.2. Счетоводна политика, приложима след 1 януари 2019 г.

Групата като лизингополучател

За новите договори, сключени на или след 1 януари 2019 г. Групата 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, Групата 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

- Групата 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
- Групата има право да ръководи използването на идентифицирания актив през целия период на ползване.

Групата 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 Групата 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 Групата, 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).

Групата 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. Групата също така преглежда активите с право на ползване за обезценка, когато такива индикатори съществуват.

На началната дата на лизинговия договор Групата 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 Групата.

За да определи диференциалния лихвен процент, Групата 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.

Групата е избрала 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.

Групата като лизингодател

Счетоводната политика на Групата, съгласно МСФО 16, не се е променила спрямо сравнителния период.

Като лизингодател, Групата 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.

5.13.3. Счетоводна политика, приложима до 31 декември 2018 г.

Групата като лизингополучател

Финансов лизинг

Ръководството прилага преценка, за да определи дали договорът е финансов лизинг и дали прехвърля по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху наетия актив. Ключови фактори включват продължителността на срока на лизинга във връзка с икономическия живот на актива, настоящата стойност на минималните лизингови плащания във връзка със справедливата стойност на актива и дали Групата придобива собствеността върху актива в края на срока на лизинговия договор.

Съответният актив, свързан с договора, се признава в началото на лизинговия договор по по-ниската от двете стойности – справедливата стойност на наетия актив и настоящата стойност на минималните лизингови плащания плюс непредвидени плащания. В отчета за финансовото състояние се отразява и съответното задължение по финансов лизинг, независимо от това дали част от лизинговите плащания се дължат авансово при сключване на договора за финансов лизинг.

Задълженията по финансов лизинг се намаляват с последващите лизингови плащания, които се състоят от погасяване на главница и финансови разходи.

Лизинг на земя и сгради се класифицира по отделно, като се разграничават компонентите земя и сгради пропорционално на съотношението на справедливите стойности на дяловете им в лизинговия договор към датата, на която активите са признати първоначално.

Активите, придобити съгласно условията на финансов лизинг, се амортизират в съответствие с МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения" или МСС 38 „Нематериални активи".

Оперативен лизинг

Всички останали лизингови договори се считат за оперативни лизингови договори. Когато Групата е лизингополучател, плащанията по договори за оперативен лизинг се признават като разход по линейния метод за срока на лизинга. Разходите, свързани с оперативния лизинг, напр. разходи за поддръжка и застраховки, се признават в печалбата или загубата в момента на възникването им.

Групата като лизингодател

Активите, отдадени по оперативни лизингови договори, се отразяват в отчета за финансовото състояние на Групата и се амортизират в съответствие с амортизационната политика, възприета по отношение на подобни активи на Групата, 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.

Активите, отдадени при условията на финансови лизингови договори, се отразяват в отчета за финансовото състояние на Групата като вземане, равно на нетната инвестиция в лизинговия договор. Доходът от продажба на активите се включва в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период. Признаването на финансовия приход се основава на модел, отразяващ постоянен периодичен процент на възвращаемост върху остатъчната нетна инвестиция.

5.14. 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.

5.15. Финансови инструменти

5.15.1. Признаване и отписване

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

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

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

5.15.2. Класификация и първоначално оценяване на финансови активи

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

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

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

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

- бизнес моделът на Групата 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.

5.15.3. Последващо оценяване на финансовите активи

Финансови активи, дългови инструменти по амортизирана стойност

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

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

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

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

- Търговски вземания

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

Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата

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

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

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

Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход

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

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

Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход включват:

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

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

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

5.15.4. 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 Групата разглежда по-широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни загуби, включително минали събития, текущи условия, разумни и поддържащи прогнози, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента.

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

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

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

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

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

Групата използва **опростен подход** при отчитането на търговските и други вземания, както и на активите по договор и признава загуба от обезценка като очаквани кредитни загуби за целия срок. Те представляват очакваният недостиг в договорните парични потоци, като се има предвид възможността за неизпълнение във всеки момент от срока на финансовия инструмент. 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

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

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

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

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

5.15.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

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

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

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

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

5.16. 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.

5.17. 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".
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.
Към датата на издаване на настоящия финансов отчет, в дружеството не е изготвен актюерски доклад, с изчисления относно дългосрочните им задължения към персонала за обезщетения при пенсиониране.

5.18. Акционерен капитал и резерви

Дружеството - майка 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.

5.19. Данъци върху печалбата

Текущите данъци върху печалбата се определят в съответствие с изискванията на българското данъчно законодателство – Закона за корпоративното подоходно облагане. Номинална данъчна ставка за 2019г. е 10% (за 2018г. също е 10%).

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

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

Отсрочените данъчни активи се признават за всички намаляеми временни разлики и за неизползваните данъчни загуби, до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да бъде генерирана в бъдеще достатъчна облагаема печалба или да се проявят облагаеми временни разлики, от които да могат да се 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.

5.20. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Групата, 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 5.17.

5.20.1. 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.

5.20.2. 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 Групата.

5.20.3. 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 Групата 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.

5.20.4. 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 Групата 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.

5.21. 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.

5.21.1. Полезен живот на амортизируеми активи

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период.

Към 30 септември 2020 г. Ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Групата. 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.

5.21.2. Измерване на очакваните кредитни загуби

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

5.21.3. Оценяване по справедлива стойност

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на финансови инструменти и инвестиционни имоти. 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 инвестиционните имоти 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 наеми	56	2 538
Приходи от комплексни бизнес услуги	352	282
Приходи от хотелско настаняване	587	755
Приходи от продажба на стоки от хотел	*161*	295
Отчетна стойност на продадени стоки	(94)	*(146)*
Печалба от продажба на стоки	**67**	*149*
Общо приходи от дейност:	**1 062**	**3 725**

7. ДРУГИ ДОХОДИ/ (ЗАГУБИ) ОТ ДЕЙНОСТТА, НЕТНО

	31.12.2020	31.12.2019
	хил. лв.	*Хил. лв.*
Приходи от продажба на ДМА	-	*533*
Отчетна стойност на продадените ДМА	-	*(532)*
Печалба от продажба на ДМА	-	1
Други доходи	157	37
Общо:	**157**	**38**

8. ДРУГИ ДОХОДИ/ДЪРЖАВНА ПОМОЩ/, НЕТНО

	31.12.2020	31.12.2019
	хил. лв.	*Хил. лв.*
Държавна помощ	118	-

Общо:	**118**	-
Еврохотелс ЕАД, кандидатсва в Агенцията по заетостта за изплащане на компенсации за 21 броя работници и служители на дружеството за периода на извънредното положение и извънредната епидемична обстановка по реда на ПМС 55/30.03.2020 г. Мярката 60/40.		

9. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ

	31.12.2020	31.12.2019
	хил. лв.	*хил. лв.*
Природен газ	35	63
Ел.енергия	38	45
Консумативи по обсл. на сграда	17	18
Инвентар	17	23
Консумативи	8	13
Вода	5	5
Други	29	30
Общо	**149**	**197**

10. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	31.12.2020	31.12.2019
	хил. лв.	*хил. лв.*
Разходи за наеми	7	2 527
Данък сгради и такса смет	11	20
Договор почистване	-	85
Охрана	-	82
Комисионни	26	38
Застраховки	15	35
Разходи за поддръжка на сграда	9	30
Пране на бельо	20	30
Банкови такси	11	66
Туристически данък	14	11
Консултантски, одиторски, юридически	10	11
Транспортни разходи	16	29
Други външни услуги	45	91
Общо	**184**	**3 065**

11. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛ

	31.12.2020	31.12.2019
	хил. лв.	*хил. лв.*
Разходи за заплати	654	648
Разходи за осигурителни вноски	108	113
Общо:	**762**	**761**

12. ДРУГИ РАЗХОДИ

	31.12.2020	31.12.2019
	хил. лв.	*хил. лв.*
Обезценка за очаквани кредитни загуби	-	102
Възстановена обезценка за кредитни загуби	-	(27)
Нетно изменение на провизията за обезценка за кредитни загуби	-	**75**
Други разходи	10	27

Общо:	**10**	**102**

13. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ/(РАЗХОДИ), НЕТНО

13.1. Финансови приходи:	**31.12.2020** *хил. лв.*	**31.12.2019** *хил. лв.*
Нетни печалби от операции с финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбите и загубите	2 305	1 285
Приходи от лихви	9	368
Приходи от оценки до справедлива стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбите и загубите	-	31
Приходи от дивиденти от капиталови инструменти, отчитани като финансови активи по справедлива стойност през печалбите и загубите	-	2
Общо:	**2 314**	**1 686**

13.2. Финансови разходи:	**31.12.2020** *хил. лв.*	**31.12.2019** *хил. лв.*
Разходи за лихви по заеми, отчитани по амортизирана стойност	(357)	(531)
- Облигационни заеми	(300)	(250)
- Получени заеми от трети лица	(57)	(281)
Разходи за лихви по лизингови договори	(30)	(21)
Разходи от оценки до справедлива стойност на активи отчитани по справедлива стойност през печалбите и загубите	-	(114)
Нетни загуби от операциии с финансови активи	(35)	(81)
Други финансови разходи	(7)	(11)
Общо:	**(429)**	**(758)**

14. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	31.12.2020 *хил. лв.*	**31.12.2019** *хил. лв.*
Салдо на 1 януари	**5 884**	**5 512**
Оценка до справедлива стойност към 31 март, отчетена в отчета за печалбите или загубите и другия всеобхватен доход	-	372
Салдо на 30 Септември	**5 884**	**5 884**

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

За инвестиционните имоти е учредена договорна ипотека в полза на банка по договор за предоставен банков кредит на трето лице.

15 . ИМОТИ МАШИНИ И ОБОРУДВАНЕ

Отчетна стойност	Актив с право на ползване сгради	Машини, съоръжения и оборудване	Разходи по придобиване на ДМА	Нематериални активи	Общо
	хил. лв.	*хил. лв.*	*хил. лв.*	*хил. лв.*	*хил. лв.*
Салдо на 31 декември 2019г.	**734**	**862**	**5**	**13**	**1 614**
Придобити	-	39	-	1	**40**
Отписани	-	-	-	-	-
Салдо на 30 юни 2020 г.	**734**	**901**	**5**	**14**	**1 654**
Натрупана амортизация					
Салдо на 31 декември 2019г.	**(82)**	**(619)**	-	**(9)**	**(710)**
Начислена амортизация за годината	(109)	(50)	-	(4)	**(163)**
Отписана амортизация	-	-	-	-	-
Салдо на 31 декември 2020 г.	(191)	(669)	-	(13)	(873)
Балансова стойност на 31 декември 2020г.	**543**	232	**5**	1	781

16. РЕПУТАЦИЯ

	31.12.2020	31.12.2019
	хил. лв.	*хил. лв.*
Салдо на 1 януари	94	94
Салдо на 31 декември	94	94

Ръководството на Групата е направило необходимите процедури за извършване на задължителния тест за обезценка на признатата в консолидирания годишен отчет за финансовото състояние репутация от придобиването на дъщерно дружество. За целта е прието, че всяко отделно дружество се явява в качеството на "обект, генериращ парични потоци".
Направен е подробен преглед дали са настъпили събития и факти, явяващи се индикатори за промени в направените предположения и преценки към 30.06.2020 г. В резултат на направените анализи ръководството на Групата счита, че няма данни за обезценка на репутацията.

17. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	31.12.2020	31.12.2019
	хил. лв.	*хил. лв.*
Текущи търговски и други вземания		
Вземания от клиенти, несвързани лица, брутна сума преди обезценка	197	331
Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка на търговски вземания	*(108)*	*(103)*
Вземания от клиенти	**89**	**228**
Вземания от клиенти, свързани лица, брутна сума преди обезценка	-	42
Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка на търговски вземания	-	(5)
Вземания от клиенти, свързани лица	-	**37**
Лихви по облигации, брутна сума преди обезценка	562	562
Очаквани кредитни загуби от обезценка	*(87)*	*(87)*
Лихви по облигации	**475**	**475**
Предоставени заеми, несвързани лица брутна сума преди обезценка	72	398

Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка на предоставени заеми на несвързани лица	*(54)*	*(54)*
Предоставени заеми, несвързани лица	**18**	**344**
Предоставени заеми, свързани лица брутна сума преди обезценка	10	132
Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка на предоставени заеми на свързани лица	(10)	(5)
Предоставени заеми, свързани лица	-	**127**
Вземания придобити по цесии, брутна сума преди обезценка	20	32
Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка на вземания възникнали по цесии	(2)	(1)
Вземания придобити по цесии	**18**	**31**
Предплатени разходи	5	18
Предостанвени аванси	12	8
Лихви по предоставени заеми	2	9
Предоставени гаранции	5	6
ДДС за възстановяване	4	1
Общо текущи търговски и други вземания	**628**	**1 284**

Предоставените заеми, в т.ч. на свързани лица са със срок на погасяване до една година и годишна лихва от 5,5%-6,5%.

Всички вземания са краткосрочни.

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

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	**103**	99
Коректив за очаквани кредитни загуби	-	29
Възстановяване на загуба от обезценка	-	(25)
Салдо към 31 декември	**103**	**103**

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**	147

Коректив за очаквани кредитни загуби	-	-
Салдо към 31 декември	**147**	**147**

18. 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	2 691	568
Борсови дългови инструменти	-	-
Общо:	2 691	568
Борсовите капиталови инструменти включват:		
Булленд Инвестмънтс АДСИЦ	-	530
Еврохолд България АД	38	36
Делта Кредит АДСИЦ	3	2
Национален договорен фонд Актива	2 650	

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

19. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ЕКВИВАЛЕНТИ

	31.12.2020	**31.12.2019**
	хил. лв.	*хил. лв.*
Парични средства на каса	54	47
Парични средства по банкови сметки	165	99
Парични еквиваленти	5	1
Брутна стойност на парични средства и еквиваленти	**224**	**147**
Очаквани кредитни загуби	-	-
Парични средства и еквиваленти	**224**	**147**

20. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

	31.12.2020	**31.12.2019**
	хил. лв.	*хил. лв.*
Основен акционерен капитал	2 850	2 850
Невнесен капитал	(1 420)	(1 420)
Резерви	28	28
Непокрити загуби от минали години	(1 848)	(2 536)
Текущ финансов резултат печалба/(загуба)	1 906	688
Общо:	**1 516**	**(390)**

21. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ОБЛИГАЦИОННИ ЗАЕМИ

	31.12.2020	**31.12.2019**
	хил. лв.	*хил. лв.*
Нетекущи		
Облигация - главница	6 300	6 300

	6 300	**6 300**
Текущи		
Облигация - лихва	36	36
	36	**36**

На 14 Ноември 2016 година Грийнхаус Пропъртис АД 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.

22. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ЛИЗИНГОВИ ДОГОВОРИ

	31.12.2020	**31.12.2019**
	хил. лв.	**хил. лв.**
Задължения по лизингови договори – нетекуща част	503	574
Задължения по лизингови договори – текуща част	70	102
Задължения по лизингови договори	573	676

Групата 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. Групата класифицира активите си с право на ползване по последователен начин в своите имоти, машини и съоръжения (вижте пояснение 14).

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.

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.

23. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31.12.2020	**31.12.2019**
	хил. лв.	*хил. лв.*

Нетекущи

Търговски заеми, несвързани лица	1 099	1 099
Общо нетекущи задължения	**1 099**	**1 099**

Нетекущите заеми в размер на 1 099 хил.лв. са със срок на погасяване 2022 година и лихвен процент от 4-4,16%

Текущи задължения

Задължения по получени заеми, несвързани лица	-	501
Задължения по получени заеми, свързани лица (пояснение 24)	78	161
Задължения по придобиване на финансови активи	372	266
Задължения към доставчици и клиенти	84	125
Задължения към персонал	40	61
Задължения за застраховки	9	17
Задължения към осигурители	15	23
Задължения за данъци	17	15
Получени гаранции	1	-
Други задължения	172	3
Общо текущи задължения	**788**	**1 172**

Текущите заеми са с лихвен процент 5,5 - 6% и срок на погасяване до една година.
На 22.12.2020г е сключен договор за придобиване на акции в размер на 372 хил. лева. Същите бяха платени на 11.01.2021г

24. 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**
		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.	-	20
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	-	-
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.**	**9**	**76**

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	166	120
ОСК Лозенец	2019г	10	10
ОСК Лозенец	2020г	1	-
Еврохотелс ЕАД	2019г	40	110
Еврохотелс ЕАД	2020г	-	-
Вапцаров Бизнес Център	2019г	-	300
Вапцаров Бизнес Център	2020г	-	133
Общо	2019г.	600	873
Общо 31.12.2020	**2020г.**	**167**	**253**

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.

25. ЦЕЛИ И ПОЛИТИКА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

Групата е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложена Групата са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.
Управлението на риска на Групата се осъществява от Ръководството на Групата. 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.
Групата не се занимава активно с търгуването на финансови активи за спекулативни цели, нито пък издава опции.
Най-съществените финансови рискове, на които е изложено Групата, са описани по-долу:

Лихвен риск
Групатао 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 Групата е да управлява разходите за лихви чрез използване на финансови инструменти, както с фиксирани, така и с плаващи лихвени проценти.

Валутен риск
По-голямата част от сделките на Групата се осъществяват в български лева.
Групата осъществява своята дейност в български левове. Ръководството счита, че в условията на Валутен борд и при фиксиран курс на лева спрямо еврото предприятието не е изложено на значителни неблагоприятни влияния на колебанията във валутния курс "лев/евро".

Ликвидния риск
Ликвидният риск представлява рискът Групата да не може да погаси своите задължения. Групата посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Групата за периода.

Кредитен риск
Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Групата. Групата е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти - предоставени заеми на свързани и трети лица, възникване на вземания от клиенти, депозиране на средства и други.

Групата редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Когато разходите не са прекалено високи, се набавят и използват данни за кредитен рейтинг от външни източници и/или финансови отчети на клиентите и другите контрагенти. Политика на Групата е да извършва транзакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг.

По отношение на търговските и други вземания Групата не е изложено на значителен кредитен риск към нито един контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. Търговските вземания се състоят от малък брой клиенти в една индустрии. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.
Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти, средства на паричния пазар, се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

26. УПРАВЛЕНИЕ НА КАПИТАЛА

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

Групата 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, Групата 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., както и през 2019 г., няма промени в целите, политиките или процесите по отношение на управлението на капитала на Дружеството. Предприети са действия в подкрепа на капитала на Групата през 2020г.

27. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА ОТЧЕТА

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на консолидирания финансов отчет и датата на оторизирането му за издаване, с изключение на следното некоригиращо събитие:

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 оперираща 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 и групата като цяло, 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 групата. 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 Групата и финансовото ѝ 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 групата и няма да постави под съмнение възможността на Дружеството-майка и дъщерното ѝ дружество да продължат да функционират 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, отчетени към 31.12.2019г. 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.

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.

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

Съставител: .....
Снежана Гелева

Приложение 3

Проект!

СПРАВКИ
годишни и шестмесечни
на консолидирана основа
по чл. 32а, ал. 1, т. 5 и чл. 33, ал. 1, т. 6 от Наредба № 2
за публични дружества, други емитенти на ценни книжа,
акционерни дружества със специална инвестиционна цел и
лица по §1д от ЗППЦК

Данни за отчетния период	
Начална дата:	1.1.2020
Крайна дата:	31.12.2020
Дата на съставяне:	25.2.2021

Данни за лицето	
Наименование на лицето:	ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД
Тип лице:	Емитент на облигации
ЕИК:	200923185
Представляващ/и:	Ива Христова Гарванска - Софиянска
Начин на представляване:	Изпълнителен Директор
Адрес на управление:	гр. София, бул. Хр. Колумб № 43
Адрес за кореспонденция:	
Телефон:	
Факс:	
E-mail:	
Уеб сайт:	
Медия:	
Съставител на отчета:	Снежана Петрова Гелева
Длъжност на съставителя:	Гл.счетоводител

** Последна актуализация на 14.09.2016 г.*

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
(на консолидирана основа)

на ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД
ЕИК по БУЛСТАТ: 200923185
към 31.12.2020 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. Съоръжения	1-0014		
5. Транспортни средства	1-0015		
6. Стопански инвентар	1-0017-1		
7. Разходи за придобиване и ликвидация на дълготрайни материални активи	1-0018	5	5
8. Други	1-0017	776	896
Общо за група I:	***1-0010***	***781***	***901***
II. Инвестиционни имоти	***1-0041***	**5 884**	**5 884**
III. Биологични активи	***1-0016***		
IV. Нематериални активи			
1. Права върху собственост	1-0021		
2. Програмни продукти	1-0022	1	3
3. Продукти от развойна дейност	1-0023		
4. Други	1-0024		
Общо за група IV:	***1-0020***	***1***	***3***
V. Търговска репутация			
1. Положителна репутация	1-0051	94	94
2. Отрицателна репутация	1-0052		
Общо за група V:	***1-0050***	***94***	***94***
VI. Финансови активи			
1. Инвестиции в:	1-0031	0	0
дъщерни предприятия	1-0032		
смесени предприятия	1-0033		
асоциирани предприятия	1-0034		
други предприятия	1-0035		
2. Държани до настъпване на падеж	1-0042	0	0
държавни ценни книжа	1-0042-1		
облигации, в т.ч.:	1-0042-2		
общински облигации	1-0042-3		
други инвестиции, държани до настъпване на падеж	1-0042-4		
3. Други	1-0042-5		
Общо за група VI:	***1-0040***	***0***	***0***
VII. Търговски и други вземания			
1. Вземания от свързани предприятия	1-0044		
2. Вземания по търговски заеми	1-0045		
3. Вземания по финансов лизинг	1-0046-1		
4. Други	1-0046		
Общо за група VII:	***1-0040-1***	***0***	***0***
VIII. Разходи за бъдещи периоди	***1-0060***		
IX. Активи по отсрочени данъци	***1-0060-1***		
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А" (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX):	**1-0100**	**6 760**	**6 882**
Б. ТЕКУЩИ АКТИВИ			

СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ	Код на реда	Текущ период	Предходен период
а	б	1	2
А. СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
I. Основен капитал			
Записан и внесен капитал т.ч.:	1-0411	2 850	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	28	28
общи резерви	1-0424		
специализирани резерви	1-0425		
други резерви	1-0426	28	28
Общо за група II:	***1-0420***	***28***	***28***
III. Финансов резултат			
1. Натрупана печалба (загуба) в т.ч.:	1-0451	-1 848	-2 536
неразпределена печалба	1-0452	688	
непокрита загуба	1-0453	-2 536	-2 536
еднократен ефект от промени в счетоводната политика	1-0451-1		
2. Текуща печалба	1-0454	1 906	688
3. Текуща загуба	1-0455		
Общо за група III:	***1-0450***	***58***	***-1 848***
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А" (I+II+III):	**1-0400**	**1 516**	**-390**
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		
5. Задължения по облигационни заеми	1-0515	6 300	6 300
6. Други	1-0517	1 602	1 673
Общо за група I:	***1-0510***	7 902	7 973
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**	**7 902**	**7 973**
Г. ТЕКУЩИ ПАСИВИ			

а	б	1	2
I. Материални запаси			
1. Материали	1-0071		
2. Продукция	1-0072		
3. Стоки	1-0073	9	12
4. Незавършено производство	1-0076		
5. Биологични активи	1-0074		
6. Други	1-0077		
Общо за група I:	***1-0070***	***9***	***12***
II. Търговски и други вземания			
1. Вземания от свързани предприятия	1-0081		162
2. Вземания от клиенти и доставчици	1-0082	89	228
3. Предоставени аванси	1-0086-1	12	19
4. Вземания по предоставени търговски заеми	1-0083		
5. Съдебни и присъдени вземания	1-0084		
6. Данъци за възстановяване	1-0085		1
7. Вземания от персонала	1-0086-2		
8. Други	1-0086	522	856
Общо за група II:	***1-0080***	***623***	***1 266***
III.Финансови активи			
1. Финансови активи, държани за търгуване в т. ч.	1-0093	2 691	568
дългови ценни книжа	1-0093-1	2 691	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***	***2 691***	***568***
IV. Парични средства и парични еквиваленти			
1. Парични средства в брой	1-0151	54	47
2. Парични средства в безсрочни депозити	1-0153	165	100
3. Блокирани парични средства	1-0155		
4. Парични еквиваленти	1-0157	5	
Общо за група IV:	***1-0150***	***224***	***147***
V. Разходи за бъдещи периоди	***1-0160***	***5***	***18***
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Б"(I+II+III+IV+V)	**1-0200**	**3 552**	**2 011**
ОБЩО АКТИВИ (А + Б):	**1-0300**	**10 312**	**8 893**

а	б	1	2
I. Търговски и други задължения			
1. Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции	1-0612	106	138
2. Текуща част от нетекущите задължения	1-0510-2		
3. Текущи задължения, в т.ч.:	1-0630	234	740
задължения към свързани предприятия	1-0611	78	141
задължения по получени търговски заеми	1-0614		375
задължения към доставчици и клиенти	1-0613	67	47
получени аванси	1-0613-1	17	78
задължения към персонала	1-0615	40	61
задължения към осигурителни предприятия	1-0616	15	23
данъчни задължения	1-0617	17	15
4. Други	1-0618	554	432
5. Провизии	1-0619		
Общо за група I:	***1-0610***	***894***	***1 310***
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**	**894**	**1 310**
СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ (А+Б+В+Г):	**1-0800**	**10 312**	**8 893**

Дата на съставяне: 25.2.2021 г.

Съставител: Снежана Петрова Гелева

Представляващ/и: .....

"ПРОПЪРТИС" АД * "Гринвуд" * София

ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ
(на консолидирана 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	149	197	1. Продукция	2-1551		
2. Разходи за външни услуги	2-1130	184	3 065	2. Стоки	2-1552	67	
3. Разходи за амортизации	2-1160	211	250	3. Услуги	2-1560	995	3 576
4. Разходи за възнаграждения	2-1140	654	648	4. Други	2-1556	157	559
5. Разходи за осигуровки	2-1150	108	113	***Общо за група I:***	***2-1610***	***1 219***	***4 135***
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***	***118***	
8. Други, в т.ч.:	2-1170	10	102	в т.ч. от правителството	2-1621	118	
обезценка на активи	2-1171		25				
провизии	2-1172			***III. Финансови приходи***			
Общо за група I:	***2-1100***	***1 316***	***4 375***	1. Приходи от лихви	2-1710	9	368
				2. Приходи от дивиденти	2-1721		2
II. Финансови разходи				3. Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти	2-1730	2 305	1 285
1. Разходи за лихви	2-1210	387	553	4. Положителни разлики от промяна на валутни курсове	2-1740		
2. Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти	2-1220		195	5. Други	2-1745		31
3. Отрицателни разлики от промяна на валутни курсове	2-1230	35	4	***Общо за група III:***	***2-1700***	***2 314***	***1 686***
4. Други	2-1240	7	6				
Общо за група II:	***2-1200***	***429***	***758***				
Б. Общо разходи за дейността (I + II)	**2-1300**	**1 745**	**5 133**	**Б. Общо приходи от дейността (I + II + III):**	***2-1600***	**3 651**	**5 821**
В. Печалба от дейността	**2-1310**	**1 906**	**688**	**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***	***1 745***	***5 133***	**Г. Общо приходи (Б + IV + V)**	***2-1800***	**3 651**	**5 821**
Д. Печалба преди облагане с данъци	**2-1400**	**1 906**	**688**	**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**	**1 906**	**688**	**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**	**1 906**	**688**	**Ж. Нетна загуба за периода**	**2-0455-2**	**0**	**0**
Всичко (Г+ V + Е):	**2-1500**	**3 651**	**5 821**	**Всичко (Г + Е):**	**2-1900**	**3 651**	**5 821**

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

Дата на съставяне: 25.2.2021 г.

Съставител: Снежана Петрова Гелева

Представляващ/и: .....

"ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС" АД * СОФИЯ *

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ ПО ПРЕКИЯ МЕТОД

(на консолидирана основа)

на ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД
ЕИК по БУЛСТАТ: 200923185
към 31.12.2020 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	1 581	5 181
2. Плащания на доставчици	3-2201-1	-521	-5 977
3. Плащания/постъпления, свързани с финансови активи, държани с цел търговия	3-2202		
4. Плащания, свързани с възнаграждения	3-2203	-753	-551
5. Платени /възстановени данъци (без корпоративен данък върху	3-2206	-46	-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		-1
10. Други постъпления /плащания от оперативна дейност	3-2208	-103	-127
Нетен паричен поток от оперативна дейност (А):	**3-2200**	**158**	**-1 492**
Б. Парични потоци от инвестиционна дейност			
1. Покупка на дълготрайни активи	3-2301	-42	-120
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	-3 004	
7. Постъпления от продажба на инвестиции	3-2302-4	3 183	
8. Получени дивиденти от инвестиции	3-2303		
9. Курсови разлики	3-2305		
10. Други постъпления/ плащания от инвестиционна дейност	3-2306	-24	
Нетен поток от инвестиционна дейност (Б):	**3-2300**	**129**	**-118**
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	921	8 162
4. Платени заеми	3-2403-1	-945	-6 302
5. Платени задължения по лизингови договори	3-2405		0
6. Платени лихви, такси, комисиони по заеми с инвестиционно предназначение	3-2404	-306	-420
7 . Изплатени дивиденти	3-2404-1		0
8. Други постъпления/ плащания от финансова дейност	3-2407	120	-3
Нетен паричен поток от финансова дейност (В):	**3-2400**	**-210**	**1 437**
Г. Изменения на паричните средства през периода (А+Б+В):	**3-2500**	**77**	**-173**
Д. Парични средства в началото на периода	***3-2600***	***147***	***320***
Е. Парични средства в края на периода, в т.ч.:	***3-2700***	***224***	***147***
наличност в касата и по банкови сметки	*3-2700-1*		
блокирани парични средства	*3-2700-2*		

Забележка:

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

Дата на съставяне: 25.2.2021 г.

Съставител: Снежана Петрова Гелева

Представляващ/и: .....

ОТЧЕТ ЗА ИЗМЕНЕНИЯТА В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

(на консолидирана основа)

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

(в хиляди лева)

ПОКАЗАТЕЛИ	Код на реда	Основен капитал	Резерви					Натрупани печалби/загуби		Резерв от преводи	Общо собствен капитал	Малцинствено участие
			премии от емисия (премиен резерв)	резерв от последващи оценки	целеви резерви			печалба	загуба			
					общи	специални зирани	други					
а		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Код на реда - б		1-0410	1-0410	1-0422	1-0424	1-0425	1-0426	1-0452	1-0453	4-0426-1	**1-0400**	1-0400-1
Салдо в началото на отчетния период	**4-01**	**1 430**	**0**	**0**	**0**	**0**	**28**	**688**	**-2 536**		**-390**	**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**	**28**	**688**	**-2 536**	**0**	**-390**	**0**
Нетна печалба/загуба за периода	**4-05**							**1 906**	**0**		**1 906**	
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**	**28**	**2 594**	**-2 536**	**0**	**1 516**	**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**	**28**	**2 594**	**-2 536**	**0**	**1 516**	**0**

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

Дата на съставяне: 25.2.2021 г.

Съставител: Снежана Петрова Гелева

Представляващ/и:

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

"ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС" АД * София *

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

на ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД
ЕИК по БУЛСТАТ: 200923185
към 30.09.2020 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		5 884	100		5 884
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***	***5 884***		***0***	***5 884***
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***
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***	***5 884***		***0***	***5 884***
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***
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: 25.2.2021 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	339	37		376			376	249	18		267			267	109
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	523	2		525			525	370	32		402			402	123
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				0			0				0			0	0
Обща сума I:	*5-1015*	*867*	*39*	*0*	906	*0*	*0*	906	*619*	*50*	*0*	669	*0*	*0*	669	237
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	13	1		14			14	9	4		13			13	1
3. Продукти от развойна дейност	5-1019				0			0				0			0	0
4. Други	5-1020	652		109	543			543				0			0	543
Обща сума IV:	*5-1030*	*665*	*1*	*109*	557	*0*	*0*	557	*9*	*4*	*0*	13	*0*	*0*	13	544
V. Финансови активи (без дългосрочни вземания)																
1. *Инвестиции в:*	5-1032	5884	0	0	5884	0	0	5884	0	0	0	0	0	0	0	5884
дъщерни предприятия	5-1033	5 884			5884			5884				0			0	5884
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*	*5884*	*0*	*0*	5884	*0*	*0*	5884	*0*	*0*	*0*	0	*0*	*0*	0	5884
VI. Търговска репутация	*5-1050*	94			94			94				0			0	94
Общ сбор (I+ II+ III+ IV+V+VI)	**5-1060**	**7510**	**40**	**109**	**7441**	**0**	**0**	**7441**	**628**	**54**	**0**	**682**	**0**	**0**	**682**	**6759**

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

Дата на съставяне: 25.2.2021 г.

Съставител: Снежана Петрова Гелева

Представляващ/и:

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

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	0	0	0
- предоставени заеми	6-2032			0
- от продажби	6-2033	0		0
- други	6-2034			0
2. Вземания от клиенти и доставчици	6-2035	89		89
3. Вземания от предоставени аванси	6-2036	12		12
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	522	0	522
- по липси и начети	6-2048			0
- от осигурителните организации	6-2049			0
- по рекламации	6-2050			0
- други	6-2051	522		522
Всичко за IV:	***6-2060***	***623***	***0***	***623***
ОБЩО ВЗЕМАНИЯ (I+II+III+IV):	**6-2070**	**623**	**0**	**623**

Б. ЗАДЪЛЖЕНИЯ *(в хил.лева)*

ПОКАЗАТЕЛИ	Код на реда	Сума на задължението	Степен на изискуемост		Стойност на обезпечението
			до 1 година	над 1 година	
а	б	1	2	3	4
I. Нетекущи търговски и други задължения					
1. Задължения към свързани предприятия, в т.ч. от:	6-2111	0	0	0	0
- заеми	6-2112			0	
- доставки на активи и услуги	6-2113			0	
- други	6-2244			0	
2. Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции, в т.ч.:	6-2114	0	0	0	0
- банки, в.т.ч.:	6-2115			0	
- просрочени	6-2116			0	
- небанкови финансови институции, в т.ч.:	6-2114-1			0	
- просрочени	6-2114-2			0	
3. Задължения по ЗУНК	6-2123-1			0	
4. Задължения по получени търговски заеми	6-2118			0	
5. Задължения по облигационни заеми	6-2120	6 300		6300	
6. Други дългосрочни задължения, в т.ч.:	6-2123	1 602		1602	
- по финансов лизинг	6-2124			0	
Всичко за I:	***6-2130***	***7902***	***0***	***7902***	***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	78	0	78	0
- доставени активи и услуги	6-2142			0	
- дивиденти	6-2143			0	
-други	6-2143-1	78		78	
2. Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции, в т.ч.:	6-2144	0	0	0	0
- към банки, в т.ч.	6-2145	0		0	
- просрочени	6-2146			0	
- небанкови финансови институции, в т.ч.	6-2144-1			0	
- просрочени	6-2144-2			0	
3. Текуща част от нетекущите задължения:	6-2161-1	0	0	0	0
- по ЗУНК	6-2161-2			0	
- по облигационни заеми	6-2161-3			0	
- по получени дългосрочни заеми от банки и небанкови финансови институции	6-2161-4			0	
- други	6-2161-5			0	
4. Текущи задължения:	6-2148	262	0	262	0
Задължения по търговски заеми	6-2147	106		106	
Задължения към доставчици и клиенти	6-2149	67		67	
Задължения по получени аванси	6-2150	17		17	
Задължения към персонала	6-2151	40		40	
Данъчни задължения, в т.ч.:	6-2152	17	0	17	0
- корпоративен данък върху печалбата	6-2154			0	
- данък върху добавената стойност	6-2155	17		17	
- други данъци	6-2156			0	
Задължения към осигурителни предприятия	6-2157	15		15	
5. Други краткосрочни задължения	6-2161	554		554	
Всичко за III:	***6-2170***	***894***	***0***	***894***	***0***
ОБЩО ЗАДЪЛЖЕНИЯ (I+II+III):	**6-2180**	**8796**	**0**	**8796**	**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: 25.2.2021 г.

Съставител: Снежана Петрова Гелева

Представляващ/и: .....

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			32			32
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***	***32***	***0***	***0***	***32***

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

Дата на съставяне: 25.2.2021 г.

Съставител: Снежана Петрова Гелева

Представляващ/и:

.....

GREENHOUSE PROPERTIES

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 100о, ал.4, т.3 от ЗППЦК

Долуподписаните,

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

ДЕКЛАРИРАМЕ, че доколкото ни е известно:

1. Комплектът междинен консолидирани финансови отчети за четвърто тримесечие на 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. Междинен консолидиран доклад за дейността на „Грийнхаус Пропъртис“ АД за четвърто тримесечие на 2020 г. съдържа достоверен преглед на информацията по чл.100о, ал.4, т. 2 от ЗППЦК.

Декларатори:

1.....

Ива Гарванска-Софиянска

2.....

Снежана Гелева

28.02.2021 г., София

ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД

ОТЧЕТ КЪМ „ИНВЕСТБАНК" АД, В КАЧЕСТВОТО Й НА ДОВЕРЕНИК НА ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ ПО ОБЛИГАЦИОННА ЕМИСИЯ, ISIN BG2100017164

Настоящият отчет е изготвен в съответствие с разпоредбите на чл.100е от ЗППЦК и в изпълнение на чл.2 от Договора за изпълнение на функцията на "Довереник на облигационерите" между "ИНВЕСТБАНК" АД и "Грийнхаус Пропъртис" АД от 25.11.2016 г.

1. През отчетния период 01.01.2020 г. до 31.12.2020 г., са настъпили следните съществени факти и обстоятелства в „Грийнхаус Пропъртис" АД, представляващи важна информация, която може да влияе върху цената на ценните книжа:

1.1 Настъпила промяна в лицата, упражняващи контрол върху Дружеството:

Няма промяна в лицата, упражняващи контрол върху Дружеството.

1.2 Няма извършена промяна в състава на управителните и на контролните органи на дружеството; промени в начина на представляване; назначаване и освобождаване на прокурист

1.3 Приети изменения и/или допълнения в устава на дружеството:

Няма приети изменения и/или допълнения в устава на дружеството.

1.4 Не са извършвани структурни промени в Дружеството.

1.5 Не е откривано производство по ликвидация.

1.6 Не е откривано производство по несъстоятелност за Дружеството.

1.7 Не са завеждани молби за откриване на производство по несъстоятелност спрямо Дружеството.

1.8 Не са извършвани придобиване, предоставяне за ползване или разпореждане с активи на голяма стойност по чл. 114, ал. 1, т. 1 ЗППЦК.

1.9 Не е приемано решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие.

1.10 Извършена промяна в одиторите на дружеството:

Няма извършена промяна в одиторите на дружеството.

1.11 Не е настъпило непредвидимо или непредвидено обстоятелство от извънреден характер, в следствие на което Дружеството е претърпяло щети, възлизащи на три или повече процента от нетните активи на Дружеството.

1.12 Не е извършвано публично разкриване на модифициран одиторски доклад.

1.13 През отчетния период не вземано решение за разпределяне на дивидент от Общото събрание на акционерите на дружеството и такъв не е бил разпределян.

1.14 Не е възникнало задължение, което е съществено за Дружеството през отчетния период.

1.15 През отчетния период не е възникнало вземане, което е съществено за Дружеството.

1.16 През отчетния период Дружеството не е осъществявало съвместна дейност, както и не е сключван договор за съвместна дейност.

1.17 Придобити акции и дялове в други дружества:

Не са придобити акции и дялове в други дружества.

1.18 Дружеството през отчетния период няма ликвидни проблеми.

1.19 Увеличение на акционерния капитал през отчетния период:

Не е увеличаван акционерния капитал през отчетния период.

1.20 През периода не са провеждани преговори с потенциални купувачи за придобиване на мажоритарен пакет от компанията.

1.21 Не са сключвани или изпълнявани съществени договори, които не са във връзка с обичайната дейност на дружеството.

1.22 Становище на управителния орган във връзка с отправено търгово предложение през отчетния период.

През отчетния период не е отправяно търгово предложение.

1.23 Не са прекратявани или съществено намалявани взаимоотношенията с клиенти, които формират най-малко 10 на сто от приходите на Дружеството за последните три години.

1.24 Въведени нови продукти и разработки на пазара.

Не са въвеждани нови продукти и разработки на пазара.

1.25 Не са поемани големи поръчки (възлизащи на над 10 на сто от средните приходи на Дружеството за последните три години).

1.26 Не е настъпило развитие и/или промяна в обема на поръчките и използването на производствените мощности.

1.27 Не са преустановени продажбите на даден продукт, формиращи значителна част от приходите на Дружеството.

1.28 Не е извършвана покупка на патент.

1.29 Не е получавано, не е временно преустановено ползването, отнемането на разрешение за дейност (лиценз).

1.30 Не е образувано или прекратено съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до задължения или вземания на Дружеството или негово дъщерно дружество, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на Дружеството.

1.31 Покупка, продажба или учреден залог на дялови участия в търговски дружества от емитента или негово дъщерно дружество.

1.32 Изготвена прогноза от емитента за неговите финансови резултати или на неговата икономическа група, ако е взето решение прогнозата да бъде разкрита публично.

Не е била изготвена прогноза от емитента за неговите финансови резултати или на неговата икономическа група.

1.33 Присъждане или промяна на рейтинг, извършен по поръчка на емитента.

Не е било отправяно искане от страна на емитента за присъждане или промяна на рейтинг.

1.34 Важни събития, настъпили през отчетния период на 2020 г:

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 надеждно 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 портфейл, както и върху дейността на дъщерното-дружество оперираща в една от най-засегнатите области 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 и групата като цяло, 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 групата. 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 Групата и финансовото ѝ 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 групата и няма да постави под съмнение възможността на Дружеството-майка и дъщерното ѝ дружество да продължат да функционират 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, отчетени към 30.09.2020 г. 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 поддържащи 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.

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.

2. Изразходване на средствата по облигационния заем

Съгласно одобрения проспект за публично предлагане на ценни книжа набраните средства от облигационния заем са използвани съгласно целите, заложените в облигационната емисия.

3. Финансови показатели

- Емитентът се задължава да поддържа коефициент на „покритие на разходите за лихви", изчислен като печалбата от обичайната дейност, увеличена с разходите за лихви, се раздели на разходите за лихви - минимална стойност на показателя за срока на облигационния заем е 1,01. Към 31.12.2020 г. стойността на този показател е 5,93.
- Емитентът се задължава да поддържа коефициент на максимална стойност на отношението „Пасиви/ Активи" от максимум 0,98. Към 31.12.2020 г. стойността на този показател е 0,85.

4. Стопанска дейност

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

5. Състояние на обезпечението по облигационната емисия

За обезпечаване на вземането по главницата на облигационния заем емитентът е сключил застрахователен договор „Облигационен заем" при „Застрахователно дружество Евроинс" АД, за обезпечаване на което и да е и всяко едно лихвено и/или главнично плащане, с действие на полицата до датата на пълно погасяване на облигационния заем.

През отчетния период няма настъпили застрахователни събития по сключения застрахователен договор.

6. Извършени лихвени плащания

През отчетния период, съгласно погасителния план е падежирало лихвено плащане по емисията, както следва:

Настъпило седмо лихвено плащане по емисия корпоративни облигации с емитент „Грийнхаус Пропъртис" АД, ISIN BG2100017164, на дата - 16.05.2020г. Дължима обща сума на лихвеното плащане – 149 215.07 лв. (Сто и четиридесет и девет хиляди двеста и петнадесет лева и 0.07). Плащането е извършено на 15.06.2020 г.

Настъпило осмо лихвено плащане по емисия корпоративни облигации с емитент „Грийнхаус Пропъртис" АД, ISIN BG2100017164, на дата - 16.11.2020г. Дължима обща сума на лихвеното плащане – 150 854.79 лв. (Сто и петдесет хиляди осемстотин петдесет и четири лева и 0.79). Плащането е извършено на 16.12.2020 г.

7. Декларация

"Грийнхаус Пропъртис" АД декларира, че към датата на настоящия отчет дружеството изпълнява точно и добросъвестно задълженията си към облигационерите по емисия

облигации BG2100017164, съгласно условията на сключения облигационен заем, установени в Предложението за първично предлагане на корпоративни облигации при условията на частно пласиране от 14.11.2016 г. (в рамките на 30 дневния законоустановен срок след датата на падежа).

8. Приложени финансови отчети

- Междинен Консолидиран Финансов отчет към 31.12.2020 г.

25.02.2020 г.

Ива Гарванска,
Изпълнителен директор на
"Грийнхаус Пропъртис" АД

GREENHOUSE PROPERTIES

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ДЕЙНОСТТА НА ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД ЗА ЧЕТВЪРТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2020 г.

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

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

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

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

Няма настъпили промени в групата предприятия по смисъла на Закона за счетоводството на емитента.

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

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

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

Няма публикувани прогнози за 2020 година.

5. **Данни за лицата, притежаващи пряко и непряко най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание към края на съответното тримесечие, и промените в притежаваните от лицата гласове за периода от началото на текущата финансова година до края на отчетния период**

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

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

Няма членове на Съвета на директорите на „Грийнхаус Пропъртис" АД, които да притежават акции, емитирани от дружеството към 31.12.2020 г.

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

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

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

Информация за отпуснатите от емитента или от негово дъщерно дружество заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество е налична в бележките към междинния консолидиран финансов отчет към 31.12.2020 г.

25.02.2021 г.

Ива Гарванска,

Изпълнителен директор на
"Грийнхаус Пропъртис" АД

GREENHOUSE PROPERTIES

ВЪТРЕШНА ИНФОРМАЦИЯ

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

В периода 01.01.2020г. – 31.12.2020г. „Грийнхаус Пропъртис" АД е оповестило вътрешна информация, както следва:

15 декември, 2020г.
„Грийнхаус Пропъртис" АД публикува уведомително писмо за плащане на осмо лихвено плащане по емисия корпоративни облигации ISIN BG2100017164;

26 ноември, 2020 г.
„Грийнхаус Пропъртис" АД представи тримесечен отчет за периода 01-01-2020г. - 30-09-2020г. за спазване на задълженията на емитента към облигационерите за емисия BG2100017164;

26 ноември, 2020 г.
„Грийнхаус Пропъртис" АД представи тримесечен консолидиран отчет за Трето тримесечие на 2020г.;

13 ноември, 2020г.
„Грийнхаус Пропъртис" АД публикува уведомително писмо за плащане на осмо лихвено плащане по емисия корпоративни облигации ISIN BG2100017164;

30 октомври, 2020г.
„Грийнхаус Пропъртис" АД представи тримесечен отчет за Трето тримесечие на 2020г.;

30 септември, 2020 г.
„Грийнхаус Пропъртис" АД представи тримесечен отчет за периода 01-01-2020г. - 31-06-2020г. за спазване на задълженията на емитента към облигационерите за емисия BG2100017164;

30 септември, 2020 г.
„Грийнхаус Пропъртис" АД представи тримесечен консолидиран отчет за Второ тримесечие на 2020г.;

30 септември, 2020 г.
„Грийнхаус Пропъртис" АД представи тримесечен отчет за периода 01-01-2020г. - 31-03-2020г. за спазване на задълженията на емитента към облигационерите за емисия BG2100017164;

30 септември, 2020 г.
„Грийнхаус Пропъртис" АД представи тримесечен консолидиран отчет за Първо тримесечие на 2020г.;

30 септември, 2020г.
„Грийнхаус Пропъртис" АД представи тримесечен отчет за Второ тримесечие на 2020г.;

30 септември, 2020г.

„Грийнхаус Пропъртис" АД представи тримесечен отчет за Първо тримесечие на 2020г.;

31 юли, 2020г.
„Грийнхаус Пропъртис" АД публикува Годишен консолидиран отчет на публично дружество и емитент на ценни книжа към 31-12-2019г.;

15 юни, 2020г.
„Грийнхаус Пропъртис" АД публикува уведомително писмо за плащане на седмо лихвено плащане по емисия корпоративни облигации ISIN BG2100017164;

13 май, 2020г.
„Грийнхаус Пропъртис" АД публикува уведомително писмо за отлагане на седмо лихвено плащане по емисия корпоративни облигации ISIN BG2100017164;

31 март, 2020г.
„Грийнхаус Пропъртис" АД публикува Годишен отчет на публично дружество и емитент на ценни книжа към 31-12-2019г.;

02 март, 2020 г.
„Грийнхаус Пропъртис" АД представи тримесечен отчет за периода 01-01-2019г. - 31-12-2019г. за спазване на задълженията на емитента към облигационерите за емисия BG2100017164;

02 март, 2020 г.
„Грийнхаус Пропъртис" АД представи тримесечен консолидиран отчет за Четвърто тримесечие на 2019г.;

30 януари, 2020г.
„Грийнхаус Пропъртис" АД представи тримесечен отчет за Четвърто тримесечие на 2019г.

25.02.2021 г.

Ива Гарванска,

Изпълнителен директор на
"Грийнхаус Пропъртис" АД

GREENHOUSE PROPERTIES

ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ №9

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

1. **Промяна в лицата, упражняващи контрол върху дружеството**

   Няма промяна в лицата, упражняващи контрол върху дружеството.

2. **Откриване на производство по несъстоятелност за дружеството или за негово дъщерно дружество и всички съществени етапи, свързани с производството**

   Не е откривано производство по несъстоятелност за Дружеството или за негово дъщерно дружество.

3. **Сключване или изпълнение на съществени сделки**

   През отчетния период не са сключвани или изпълнявани съществени сделки.

4. **Решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие**

   Не е приемано решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие.

5. **Промяна в одиторите на дружеството и причини за промяната**

   Не е извършвана промяна в одиторите на дружеството.

6. **Образуване или прекратяване на съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до задължения или вземания на дружеството или негово дъщерно дружество, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на дружеството**

   Не е образувано или прекратено съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до задължения или вземания на Дружеството или негово дъщерно дружество, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на Дружеството.

7. **Покупка, продажба или учреден залог на дялови участия в търговски дружества от емитента или негово дъщерно дружество**

   През отчетния период не е извършвана покупка, продажба или учреден залог на дялови участия в търговски дружества.

8. **Други обстоятелства, които дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават публично предлагани ценни книжа**

   В връзка с пандемията на COVID_19, 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.

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.

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

25.02.2021 г.

Ива Гарванска,
Изпълнителен директор на "Грийнхаус Пропъртис" АД