



**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ПЪРВО
ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2020 г.**

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД ЗА ПЪРВО ТРИМЕСЕЧИЕ

НА 2020 г.

ОТНОСНО: Информация за важни събития, настъпили през първо 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.

I. ВАЖНИ СЪБИТИЯ ЗА ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД, НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ПЪРВО ТРИМЕСЕЧИЕ 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 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 портфейл, както и върху дейността на дъщерното-дружество опериращо 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, 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 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.

Реализирани финансови резултати през първо тримесечие на 2020 година

Съгласно междинния финансов отчет на „Грийнхаус Пропъртис“ АД за първо тримесечие на 2020 г. финансовият резултат е загуба в размер на 108 хил. лв. спрямо загуба в размер на 319 хил. лв., отчетена през същия период на 2019 година.

Към 31.03.2020 г. са отчетени приходите от основна дейност (комплексни бизнес услуги) на дружеството от 93 хил. лв. спрямо 1515 хил. лв. към 31.03.2019 г. във връзка с преустановената в края на месец юни 2019 г. дейност, свързана с преотдаване на недвижими имоти.

Отчетените разходи през първо тримесечие на 2020 г. от основна дейност са в размер на 98 хил. лв., в т.ч.: 14 хил. лв. разходи за външни услуги, 56 хил. лв. разходи за персонала и 28 хил. лв. разходи за амортизации. За сравнение към 31.03.2019 г. отчетените разходи от основна дейност са били в размер на 1 787 хил. лв., в т.ч. 14 хил. лв. разходи за материали, 1 681 хил. лв. разходи за външни услуги, 34 хил. лв. разходи за персонал и 34 хил. лв. разходи за амортизации.

Финансовите приходи към 31.03.2020 г. възлизат на 6 хил. лв. представляващи приходи от лихви. Финансовите приходи, генерирани от дружеството за съпоставимия период възлизат на 139 хил. лв.

Финансовите разходи за първите три месеца на 2020 г. възлизат на 109 хил. лв., в т.ч. 83 хил. лв. разходи за лихви, 26 хил. лв. нетни загуби от операции с финансови активи и 8 хил. лв. разходи за лихви по лизингови договори. За съпоставимия период на 2019 г. финансовите разходи на дружеството са били в размер на 186 хил. лв., в т.ч. 159 хил. лв. разходи за лихви, 26 хил. лв. нетни загуби от операции с финансови активи, 1 хил. лв. разходи за лихви по лизингови договори и 1 хил. лв. други финансови разходи.

Към 31.03.2020 г. година активите на Дружеството възлизат на 6 578 хил. лв. като към края на 2019 година са били в размер на 7 415 хил. лв. или отбелязват спад от 11,3%.

Пасивите на Дружеството през първо тримесечие на 2020 г. отбелязват спад от 9,3% спрямо края на 2019 г., като текущите задължения отчитат значително намаление от 1 000 хил. лв. към 31.12.2019 г. до 295 хил. лв. към 31.03.2020 г. В същото време нетекущите задължения остават почти непроменени и възлизат на 6 839 хил. лв.

II. НАСТЪПИЛИ СЪБИТИЯ ЗА ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА КЪМ 31.03.2020 г.

За „Грийнхаус Пропъртис“ АД не са настъпили други важни събития след датата на баланса към 31.03.2020 г., които да оказат влияние върху финансовите резултати на Дружеството освен оповестените по-горе.

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

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

Систематични рискове

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

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

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

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

Политически риск

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

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

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 24.04.2020г., 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. 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“.

Източник: www.minfin.bg

На 29.05.2020 г. Международната рейтингова агенция S&P Global Ratings потвърди дългосрочния и краткосрочния кредитен рейтинг на България в чуждестранна и местна валута ‚BBB/A-2‘ и ревизира перспективата от положителна на стабилна.

Ревизията отразява очакванията за значителното влошаване на растежа в България, както и в други държави, през 2020 г., в резултат от въвеждането на мерки за овладяване на пандемията с Covid-19. От рейтинговата агенция отчитат нарастване на макроикономическите и фискални рискове, но имайки предвид, че през последните години макроикономическите дисбаланси на страната са се свили значително, очакванията на анализаторите са, че българската икономика ще се възстанови през 2021 година.

Според оценката на S&P Global Ratings България влиза в настоящата рецесия със силна външна позиция, след години на излишък по текущата сметка. Държавният дълг е нисък и страната отчита бюджетни излишъци през последните четири години. Според рейтинговата агенция отговорът на политиката за преодоляване на последствията от пандемията няма да застраши стабилността на публичните финанси, като се посочва, че режимът на валутен борд в страната насърчава разумната

фискална политика. Анализаторите от S&P Global Ratings отбелязват още, че България постига стабилен напредък към присъединяването си към ВМ II и банковия съюз. Ограничения пред рейтинга се явяват институционалната среда и niskият БВП на глава от населението, в сравнение с останалите европейски страни.

Сред основните фактори, които биха могли да доведат до повишение на рейтинга, са връщането към предишната траектория на растеж, без натрупване на големи макроикономически дисбаланси, както и подобрене във външните баланси, надхвърлящо очакванията на агенцията. Съответно сред факторите, които биха довели до понижние на рейтинга, са изведени появата на външни, макроикономически или фискални дисбаланси.

Източник: www.minfin.bg

Риск от високи нива на безработица

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

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 първото тримесечие на 2020 нивото на безработица в България се е понижило спрямо предходното тримесечие. Според последните публикувани данни на НСИ, коефициентът на безработица в страната за първото тримесечие на 2020г. е 4.6% или с 0.4% процентни пункта по-нисък в сравнение с първото тримесечие на 2019 година. Броят на хората през 2020 година, без работа се равнява на 148,9 хиляди човека. През същия период коефициентът на безработица е 4,9 процентни пункта при мъжете и с 4,6 процентни пункта при жените. От всички безработни лица 11,2% са с висше образование, 49,7% - със средно, и 39,1% - с основно или по-ниско образование. Коефициентите на безработица по степени на образование са съответно 1.7% за висше образование, 4% за средно образование и 14,1% 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 Дружеството. Тяхното обслужване е свързано с текущите лихвени нива,

които отразяват и нивата на инфлация в страната. Затова поддържането на ниски инфлационни нива в страната се разглежда като значим фактор за дейността на „Грийнхаус Пропъртис“ АД.

Валутен риск

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

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

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

Лихвен риск

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

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

Рискове, свързани с промени в нормативната уредба

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

НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

Риск от форсмажорни обстоятелства

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

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 развлият 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 коронавируса, 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 протиепидемични 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 болелите както в Р. България, така и в световен мащаб. Това поражда мнение от анализаторите, че на глобално ниво тенденциите са към настъпване на една доста сериозна икономическа и социална криза.

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

Кредитен риск

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

Риск от невъзможност дружеството да обслужва облигационната емисия

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

Рискове, свързани с дейността на дружеството

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

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

Рискове, свързани със стратегията за развитие на дружеството

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

Рискове, свързани с управлението на дружеството

Рисковете, свързани с управлението на дружеството са следните:

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

Рискове, свързани с привличането и задържането на квалифицирани кадри

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

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

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

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

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

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

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

Финансов риск

Финансовият риск зависи от дела на дълга в целия капитал на фирмата. Акционерите носят общия бизнес риск за всички активи на фирмата и допълнителен риск от използването на заеми при формиране на нейния капитал. Този допълнителен риск, наречен финансов, е породен от обстоятелството, че разходите на фирмата за плащане на лихвите и погашенията по нейния дълг са фиксирани. Колкото по-висок е 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 финансовият риск зависи от бизнес риска. Ако за фирмата съществува малък бизнес риск, то може да се очаква, че инвеститорите биха били съгласни да поемат по-голям финансов риск и обратно.

Валутен риск

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

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

Ликвиден риск

Ликвидният риск е свързан с възможността „Грийнхаус Пропъртис“ АД да не погаси в договорения размер и/или в срок свои задължения, когато те станат изискуеми. Наличието на добри финансови показатели за рентабилност и капитализация на дадено 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 флукутации в нивото на инфлация през периода обхващаш срока на облигационния заем.

МЕХАНИЗМИ ЗА УПРАВЛЕНИЕ И МИНИМИЗИРАНЕ НА РИСКА

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

Те включват текущ анализ в следните направления:

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

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

УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКА

Общото управление на риска е фокусирано върху прогнозиране на резултатите от определени области на пазара на недвижими имоти за постигане на минимизиране 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 ПЪРВО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2020 г.

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

15.09.2020 г.

Ива Гарванска-Софиянска,

Изпълнителен директор

„ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС” АД
Междинен Индивидуален Финансов Отчет
31 Март 2020 година

МЕЖДИНЕН ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31.03.2020г

Настоящият отчет съдържа 35 страници
Април 2020, София

ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД
 към 31 март 2020

	Пояснение	31.03.2020 BGN'000	31.03. 2019 BGN'000
Приходи от договори с клиенти	6	93	1 515
Разходи за материали	7	(-)	(14)
Разходи за външни услуги	8	(14)	(1 681)
Разходи за персонал	9	(56)	(34)
Разходи за амортизации	10	(28)	(58)
Други разходи	11	-	-
Печалба от оперативна дейност		(5)	(272)
Финансови приходи	12.1	6	139
Финансови разходи	12.2	(109)	(186)
Печалба/ (загуба) преди данъци върху печалбата		(103)	(319)
Разход за данъци		-	-
Нетна печалба/ (загуба) за периода		(108)	(319)
Друг всеобхватен доход за периода			
Общ всеобхватен доход		(108)	(319)
Печалба/ (Загуба) на акция		(0.037)	(0,112)

Приложенията на страници от 5 до 35 са неразделна част от финансовия отчет.

Изпълнителен директор:
Ива Гарванска-Софиянска

Съставител:
Снежана Гелева

Дата: 15/04/2020г.



МЕЖДИНЕН ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД
КЪМ 31.03. 2020 година

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	Бележки	31.03. 2020 BGN'000	31.12. 2019 BGN'000
към 31 март 2020 година			
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	13	633	662
Инвестиции в дъщерни предприятия	14	4 845	4 845
		5 478	5 507
Текущи активи			
Търговски и други вземания	15	1 069	1 326
Финансови активи	16	28	568
Парични средства и еквиваленти	17	3	14
		1 100	1 908
ОБЩО АКТИВИ		6 578	7 415
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Собствен капитал			
Основен капитал		2 850	2 850
Невнесен капитал		(1420)	(1 420)
Резерви		3	3
Неразпределена печалба/(загуба)		(1 881)	(2 316)
Текущ финансов резултат		(108)	435
Общо собствен капитал	18	(556)	(448)
Нетекущи пасиви			
Задължения по облигационни заеми	19	6 300	6 300
Задължения по лизингови договори	20	539	563
		6 839	6 863
Текущи пасиви			
Задължения по облигационни заеми	19	110	36
Задължения по лизингови договори	20	98	98
Търговски и други задължения	21	87	866
		295	1 000
Общо пасиви		7 135	7 863
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		6 578	7 415

Приложенията на страници от 5 до 35 са неразделна част от финансовия отчет.

Изпълнителен директор:

Ива Гарванска-Софиянска

Дата: 15/04/2020 г.



Съставител:

Снежана Гелева

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
 За годината приключваща на 31 март 2020 година

	31.03.2020	31.03.2019
	BGN'000	BGN'000
Парични средства на 1 януари	15	150
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	169	1 743
Плащания на доставчици	(25)	(3 590)
Плащания на персонала и за социалното осигуряване	(64)	(26)
Други постъпления/(плащания), нетно	(10)	59
Нетни парични потоци (използвани в)/от оперативна дейност	70	(1 814)
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Получени лихви по предоставени заеми	4	2
Нетни парични потоци използвани в инвестиционна дейност	4	2
Парични потоци от финансова дейност		
Постъпления от заеми	510	2 229
Плащания по заеми	(588)	(455)
Плащания на лихви по заеми и лизингови договори	(7)	-
Други постъпления	(1)	(4)
Нетни парични потоци от финансова дейност	(86)	1 770
Нетно увеличение/(намаление) на паричните средства	(12)	(42)
Парични средства на 31 март	3	108

Приложенията на страници от 5 до 35 са неразделна част от финансовия отчет.

Изпълнителен директор:
 Ива Гарванска-Софиянска



Съставител:
 Снежана Гелева
 Дата: 15/04/2020 г.

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
 към 31 март 2020

	Основен акционерен капитал	Резерви	Неразпределени печалби/ (загуби)	Текущ финансов резултат	Общо собствен капитал
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
На 1 Януари 2019	1 430	3	10	(2 326)	(883)
Текущ финансов резултат	-	-	-	435	435
Общо всеобхватен доход	-	-	-	435	435
На 31 декември 2019 г.	1 430	3	10	(1 891)	(448)
Салдо на 1 Януари 2020	1 430	3	445	(2 326)	(448)
Текущ финансов резултат	-	-	-	(108)	(108)
Общо всеобхватен доход	-	-	-	(108)	(108)
На 31 март 2020 г.	1 430	3	445	(2 434)	(556)

Приложенията на страници от 5 до 35 са неразделна част от финансовия отчет.

Изпълнителен директор:
Ива Гарванска-Софиянска



Съставител:
Снежана Гелева

Дата: 15/04/2020 г.

1. Информация за дружеството

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

Дружеството има издадена емисия облигации, които са регистрирани за търговия на българска фондова борса.

1.1. Собственост и управление

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

Собственик на акционерния капитал на дружеството е :

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

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

1.2. Резюме на дейността

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

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

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

2. База за изготвяне на финансовия отчет

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

Междинният финансов 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 финансов отчет.

Този финансов отчет е индивидуален. Дружеството съставя и консолидиран финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчетяване (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС), в който инвестициите в дъщерни предприятия са отчетени и оповестени в съответствие с МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“.

3. Действащо предприятие

Междинният финансов отчет е изготвен на базата на предположението, че Дружеството е действащо предприятие.

Ръководството има основание да счита, че Дружеството ще успее да продължи дейността си като действащо предприятие в обозримо бъдеще. Ръководството има основание да счита, че ще успее да реализира предположенията, заложи в бизнес план на Дружеството за 2020 година, включително увеличение на капитала и реструктуриране на дейността.

Като отчита отрицателните стойности на собствения капитал през 2018 година Ръководството е приело „Програма за привеждане в съответствие“ на Дружеството, която включва:

- Увеличение на капитала на с 2 000 000 лв., чрез издаването на 2 000 000 броя обикновени акции с номинална стойност от 1 (един) лев всяка;
- Промяна и реструктуриране на основната дейност.

В изпълнение на програмата през 2018 и 2019 г. са предприети следните действия:

На 28.06.2018 г. общото събрание на акционерите е гласувало увеличение на капитала на Емитента с 2 000 000 лева. Срещу записаните нови акции акционерите са направили парични вноски в размер на 25 на сто от номиналната стойност на акциите, възлизащ на 500 000 лева.

На 30.12.2018 г. е направена допълнителна вноска в капитала на дружеството в размер на 80 000 лева.

Емитентът има уверението на акционерите, че останалите парични вноски в размер на 1 420 000 лева ще бъдат заплатени в установения от закона срок и общото събрание на акционерите.

Считано от м. юни 2019 г. сключения дългосрочен договор за наем между „Грийнхаус Пропъртис“ АД, като наемател и „Валцаров Бизнес Център“ ЕООД, като наемодател е изцяло прекратен, с което „Грийнхаус Пропъртис“ АД преустановява дейността си по наемане, преотдаване и администриране на бизнес сгради.

„Грийнхаус Пропъртис“ АД считано от м. юни 2019 г. насочи основната си дейност към предоставяне на комплексни бизнес услуги на малки и средни предприятия и корпоративни клиенти, като започна сключването на договори за предлагане на следните видове услуги:

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

За тази цел на проведено на 20.6.2019 г. Общо събрание на акционерите на дружеството е взето решение за промяна на предмета на дейност на „Грийнхаус Пропъртис“ АД.

Новият предмет на дейност на дружеството е:

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

Промените в предмета на дейност и Устава на дружеството са вписани в Търговския регистър при Агенцията по вписванията на 04.07.2019 г.

4. Промени в счетоводната политика

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

Дружеството 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 Дружеството 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, Дружеството е избрало да приложи определението за лизинг съгласно МСС 17 и КРМСФО 4 и не е приложило МСФО 16 за договори, които преди това не са били идентифицирани като лизинг съгласно МСС 17 и КРМСФО 4.

Дружеството е избрало 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, Дружеството също така е избрало 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.

Дружеството не е извършило преглед за обезценка на активите с право на използване към датата на първоначалното прилагане. Вместо това е възприело 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 Дружеството е възприело 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 дружеството 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.

МЕЖДИНЕН ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС” АД
КЪМ 31.03. 2020 година

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

По-долу е представено съответствие на позициите от финансовия отчет съгласно МСС 17 и новите позиции съгласно МСФО 16 към 1 януари 2019 г.:

	Балансова стойност към 31 декември 2018 г. хил. лв.	Ефект от преизчисление хил. лв.	МСФО 16 Балансова стойност към 1 януари 2019 г. хил. лв.
Имоти, машини и съоръжения	-	102	102
Задължения по лизинг	-	(102)	(102)
Обща сума	-	-	-

Съответствието на общите задължения за оперативен лизинг към 31 декември 2018 г. със задълженията по лизинг, признати към 1 януари 2019 г., е представено, както следва:

	МСФО 16 1 януари 2019 г. хил. лв.
Общо задължения за оперативен лизинг към 31 декември 2018 г.	2 635
Освобождаване от признаване:	
Лизинг на активи с ниска стойност	(-)
Лизинги с оставащ срок на договора по-малък от 12 месеца	(2 527)
Променливи лизингови плащания, които не се признават като част от задължението	(-)
Задължения за оперативен лизинг преди дисконтиране	108
Дисконтиране с използване на диференциален лихвен процент	(6)
Задължения за оперативен лизинг	102
Общо лизингови задължения, признати съгласно МСФО 16 към 1 януари 2019 г.	102

Таблицата по-долу представя обобщение на финансовото въздействие от прилагането на МСФО 16 върху отчетите на дружеството:

В хил. лв.	1.1.2019	За годината, приключваща на 31.12.2019
Актив с право на ползване	(102)	
Лизингово задължение	102	
Кумулативен ефект, признат като корекция на собствения капитал към датата на първоначално прилагане.		
Очакван ефект върху отчета за печалбата или загубата:		
- Увеличение на амортизацията		45
- Увеличение на разходи за лихви		4
- Намаление на разходите за наем		(48)
Очакван ефект върху отчета за паричните потоци:		
- Увеличение на нетния паричен поток от оперативна дейност		48
- Намаление на нетния паричен поток от финансова дейност		(48)

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 дивиденди (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 Дружеството

Към датата на изготвяне 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 Дружеството. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Промените са свързани със следните стандарти:

- 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 отчет или прекласифицира позиции във финансовия отчет и това има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

5.3. Приходи

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

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

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

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

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

Приходи от лихви и дивиденди

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

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

5.4. Активи и пасиви по договори с клиенти

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

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

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

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

5.5. Разходи

Оперативни разходи

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

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

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

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

Разходи за лихви и разходи по заеми

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

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

5.6. Сделки в чуждестранна валута

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

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

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

5.7. Имоти, машини и оборудване

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

Първоначално придобиване

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

Последващо оценяване

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

Последващи разходи

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

Разходи за лихви

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

Методи на амортизация

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

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

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

Обезценка на активи

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

5.8. Нематериални активи

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

5.9. Инвестиционни имоти

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

5.10. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на Дружеството. Налице е контрол, когато Дружеството е изложено на, или има права върху, променливата възвръщаемост от своето участие в предприятието, в което е инвестирано, и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано.

В индивидуалния финансов отчет на Дружеството, инвестициите в дъщерни предприятия се отчитат в категория по справедлива стойност през печалбата или загубата съгласно модела, представен в МСФО 9.

Дружеството признава дивидент от дъщерно предприятие в печалбата или загубата в своите индивидуални финансови отчети, когато бъде установено правото да получи дивидента.

5.11. Лизинг

5.11.1. Наети активи

Както е описано в пояснение, Дружеството е приложило 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.

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

Дружеството като лизингополучател

За новите договори, сключени на или след 1 януари 2019 г. Дружеството преценява дали даден договор е или съдържа лизинг. Лизингът се определя като „договор или част от договор, който предоставя правото да се използва актив (базовият актив) за определен период от време в замяна на възнаграждение.“ За да приложи това определение, Дружеството извършва три основни преценки:

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

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

Оценяване и признаване на лизинг от дружеството като лизингополучател

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Дружеството като лизингодател

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

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

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

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

Дружеството 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 Дружеството 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 Дружеството 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.

Дружеството като лизингодател

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

Активите, отдадени при условията на финансови лизингови договори, се отразяват в отчета за финансовото състояние на Дружеството 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.

5.12. Материални запаси

Материалните запаси се оценяват по по-ниската стойност от: себестойността и нетната реализуема стойност. Разходите, които се извършват, за да се доведе даден продукт в неговото настоящо състояние и местонахождение, се включват в себестойността, както следва:

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

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

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

5.13. Финансови инструменти

5.13.1. Признаване и отписване

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

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

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

5.13.2. Класификация и първоначално оценяване на финансови активи

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

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

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

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

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

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

5.13.3. Последващо оценяване на финансовите активи

Финансови активи, дългови инструменти по амортизирана стойност

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

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

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

- Търговски вземания

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

Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата

Финансови активи, за които не е приложим бизнес модел „държани за събиране на договорните парични потоци“ или бизнес модел „държани за събиране и продажба“, както и финансови активи, чиито договорни парични потоци не са единствено плащания на главница и лихви, се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата. Всички деривативни финансови инструменти се отчитат в тази категория с

изключение на тези, които са определени и ефективни като хеджиращи инструменти и за които се прилагат изискванията за отчитане на хеджирането (виж по-долу).

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

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

Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход

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

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

Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход включват:

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

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

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

5.13.4. Обезценка на финансовите активи

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход

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

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

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

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

5.13.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

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

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

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

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

5.14. Пари и парични еквиваленти

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

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

Съгласно българското законодателство дружеството е задължено да плаща вноски във фондовете за социално и здравно осигуряване. Размерът на вноските се определя от Кодекса за социалното осигуряване и Закона за здравното осигуряване – въз основа на доходите за периода. Трудовите отношения с работниците и служителите и дружеството, в качеството му на работодател, се основават на разпоредбите на Кодекса на труда и на разпоредбите на действащото осигурително законодателство.

Основно задължение на работодателя е да извършва задължително осигуряване на наетия персонал за фонд “Пенсии”, допълнително задължително пенсионно осигуряване, фонд “Общо заболяване и майчинство”, фонд “Безработица”, фонд “Трудова злополука и професионална болест”, фонд “Гарантирани вземания на работниците и служителите” и здравно осигуряване. Размерите на осигурителните вноски се утвърждават конкретно със Закона за бюджета на ДОО и Закона за бюджета на НЗОК за съответната година. Вноските се разпределят между работодателя и осигуреното лице в съотношение, което се променя ежегодно и е определено в Кодекса за социално осигуряване.

Изцяло за своя сметка работодателят прави осигурителна вноска за фонд “Трудова злополука и професионална болест”, която е в размер на 0.4 %.

Осигурителните и пенсионни планове, прилагани от дружеството в качеството му на работодател, се основават на българското законодателство и са планове с дефинирани вноски. При тези планове работодателят плаща месечно определени вноски в държавните фондове “Пенсии”, фонд “Общо заболяване и майчинство”, фонд “Безработица”, фонд “Трудова злополука и професионална болест”, както и за допълнително задължително пенсионно осигуряване (универсални и професионални пенсионни фондове) - на база фиксирани 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 персоналят 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 удържки) 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 компенсиреми 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.

5.16. Акционерен капитал и резерви

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

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

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

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

5.17. Данъци върху печалбата

Текущите данъци върху печалбата се определят в съответствие с изискванията на българското данъчно законодателство – Закона за корпоративното подоходно облагане. Номинална данъчна ставка за 2020г. е 10% (за 2019г. също е 10%).

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

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

Отсрочените данъчни активи се признават за всички намаляеми временни разлики и за неизползваните данъчни загуби, до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да бъде генерирана в бъдеще

достатъчна облагаема печалба или да се проявят облагаеми временни разлики, от които да могат да се приспадат тези намаляеми разлики, с изключение на разликите, породили се от признаването на актив или пасив, който към датата на стопанската операция не е повлиял върху счетоводната и данъчната печалба/(загуба).

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

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

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

5.18. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 5.17.

5.18.1. Отсрочени данъчни активи

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

5.18.2. Дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност

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

5.18.3.Срок на лизинговите договори

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

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

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

5.19. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

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

5.19.1. Полезен живот на амортизируеми активи

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

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

5.19.2. Измерване на очакваните кредитни загуби

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

5.19.3. Оценяване по справедлива стойност

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

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

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

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

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

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

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

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

За определяне на справедливата стойност на инвестиция в дъщерно дружество се използва експертизата на външни лицензирани оценители.

6. ПРИХОДИ ОТ ДОГОВОРИ С КЛИЕНТИ

	31.03.2020	31.03.2019
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
<i>Приходи от дейност, по видове:</i>		
Приходи от наеми	13	1 458
Приходи от комплексни бизнес услуги, в т.ч. счетоводно обслужване, администриране на персонал и обработка на заплати, деловодни услуги.	80	57
Общо:	93	1 515

7. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ

	31.03.2020	31.03.2019
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Консумативи по обсл. на сграда	-	9
Поддръжка на ОВиК	-	1
Други	-	4
Общо	-	14

8. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	31.03.2020	31.03.2019
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Разходи за наеми	-	1 505
Договор почистване	-	51
Охрана	-	42
Разходи за поддръжка на сграда	-	22
Банкови такси	2	33
Застраховки	2	16
Консултански услуги	6	-
Други външни услуги	4	12
Общо:	14	1 681

9. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛ

	31.03.2020	31.03.2019
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Разходи за заплати	48	29
Разходи за осигурителни вноски	8	5
Общо:	<u>56</u>	<u>34</u>

10. РАЗХОДИ ЗА АМОРТИЗАЦИЯ

	31.03.2020г.	31.03.2019г.
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Разходи за амортизация за ДМА	1	47
Разходи за амортизация на активи с право на ползване	27	11
Общо	<u>28</u>	<u>58</u>

12. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ/(РАЗХОДИ), НЕТНО

	31.03.2020	31.03.2019
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
12.1. Финансови приходи:		
Приходи от лихви	6	77
Приходи от оценки до справедлива стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбите и загубите	-	60
Общо:	<u>6</u>	<u>139</u>

12.2. Финансови разходи:

	31.03.2020	31.03.2019
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Разходи за лихви по заеми, отчитани по амортизирана стойност	(83)	(159)
- Облигационни заеми	(74)	(74)
- Получени заеми от трети лица	(1)	(84)
Разходи за лихви по лизингови договори	(8)	(1)
Нетни загуби от операции с финансови активи	(26)	(26)
Други финансови разходи	-	(1)
Общо:	<u>(109)</u>	<u>(186)</u>

13 . ИМОТИ МАШИНИ И ОБОРУДВАНЕ

Отчетна стойност	Актив с	Машини,	Разходи по	Други	Общо
	право на ползване сгради	съоръжения и оборудване	придобиване на ДМА	активи	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Салдо на 01 януари 2020г.	734	4	5	2	745
Придобити	-	3	-	-	3
Отписани	-	-	-	-	-
Салдо на 31 март 2020 г.	734	7	5	2	748
Натрупана амортизация					
Салдо на 01 януари 2020г.	(82)	-	-	(1)	(83)
Начислена амортизация за годината	(31)	(1)	-	-	(32)
Отписана амортизация	-	-	-	-	-
Салдо на 31 март 2020 г.	(113)	(1)	-	(1)	(115)
Балансова стойност на 31 март 2020г.	621	6	5	1	633

14. ИНВЕСТИЦИИ В ДЪЩЕРНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	31.03.2020	31.12.2019
	хил. лв.	хил. лв.
Еврохотелс ЕАД	4 845	4 845
	<u>4 845</u>	<u>4 4845</u>

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

Справедлива стойност на една акция на Еврохотелс ЕАД в състава на мажоритарен пакет акции е 2,60 лв. на една акция на Еврохотелс ЕАД в състава на мажоритарен пакет акции и 4 845 хил.лв. на мажоритарен пакет (1863003 бр.) акции – 100,00 % от собствения капитал на Еврохотелс ЕАД.

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

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

	хил. лв.
Салдо към 31 декември 2019 година	4 845
Покупки	-
Нереализирана печалба включена в текущи печалби и загуби	-
Салдо на 31 март 2020 година	<u>4 845</u>

15. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	31.03.2020	31.12.2019
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
<i>Текущи търговски и други вземания</i>		
Вземания от клиенти, несвързани лица, брутна сума преди обезценка	248	310
<i>Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка на търговски вземания</i>	<i>(96)</i>	<i>(96)</i>
Вземания от клиенти	152	214
Вземания от клиенти, свързани лица, брутна сума преди обезценка	45	40
<i>Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка на търговски вземания</i>	<i>(5)</i>	<i>(5)</i>
Вземания от клиенти, свързани лица	40	35
Лихви по облигации, брутна сума преди обезценка	562	562
<i>Очаквани кредитни загуби от обезценка</i>	<i>(87)</i>	<i>(87)</i>
Лихви по облигации	475	475
Предоставени заеми, несвързани лица брутна сума преди обезценка	74	398
<i>Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка на предоставени заеми на несвързани лица</i>	<i>(54)</i>	<i>(54)</i>
Предоставени заеми, несвързани лица	20	344
Предоставени заеми, свързани лица брутна сума преди обезценка	332	202
<i>Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка на предоставени заеми на свързани лица</i>	<i>(5)</i>	<i>(5)</i>
Предоставени заеми, свързани лица	327	197
Вземания придобити по цесии, брутна сума преди обезценка	25	32
<i>Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка на вземания възникнали по цесии</i>	<i>(1)</i>	<i>(1)</i>
Вземания придобити по цесии	24	31
Предплатени разходи	13	15
Лихви по предоставени заеми	14	11
Предоставени гаранции	4	4
Предоставени аванси	-	-
ДДС за възстановяване	-	-
Общо текущи търговски и други вземания	1 069	1 326

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:

МЕЖДИНЕН ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД
КЪМ 31.03. 2020 година

	31.03.2020	31.12.2019
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Салдо към 1 януари	96	99
Коректив за очаквани кредитни загуби	-	22
Възстановяване на загуба от обезценка	-	(25)
Салдо към 31 март	96	96

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

	31.03.2020	31.12.2019
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Салдо към 1 януари	5	-
Коректив за очаквани кредитни загуби	-	5
Салдо към 31 март	5	5

16. КРАТКОСРОЧНИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ

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

	30.03.2020	31.12.2019
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Борсови капиталови инструменти	28	568
Борсови дългови инструменти	-	-
Общо:	28	568
Борсовите капиталови инструменти включват:		
Булленд Инвестмънтс АДСИЦ	-	530
Еврохолд България АД	25	36
Делта Кредит АДСИЦ	3	2
Общо:	28	568

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

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

17. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ЕКВИВАЛЕНТИ

	31.03.2020	31.12.2019
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Парични средства на каса	-	6
Парични средства по банкови сметки	3	7
Парични еквиваленти	-	1
Брутна стойност на парични средства и еквиваленти	3	14
Очаквани кредитни загуби	-	-
Парични средства и еквиваленти	3	14

18. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	31.03.2020	31.12.2018
	хил. лв.	хил. лв.
Основен акционерен капитал	2 850	2 850
Невнесен капитал	(1 420)	(1 420)
Резерви	3	3
Непокрити загуби от минали години	(1 881)	(2 316)
Текущ финансов резултат печалба/(загуба)	(108)	435
Общо:	(556)	(448)

19. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ОБЛИГАЦИОННИ ЗАЕМИ	31.03.2020	31.12.2019
	хил. лв.	хил. лв.
<i>Нетекущи</i>		
Облигация - главница	6 300	6 300
	6 300	6 300
<i>Текущи</i>		
Облигация - лихва	110	36
	110	36

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

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

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

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

20. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ЛИЗИНГОВИ ДОГОВОРИ	31.03.2019	31.12.2019
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Задължения по лизингови договори – нетекуща част	539	563
Задължения по лизингови договори – текуща част	98	98
Задължения по лизингови договори	637	661

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

МЕЖДИНЕН ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД
КЪМ 31.03. 2020 година

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

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

	Дължими минимални лизингови плащания						Общо
	До 1	1-2	2-3	3-4	4-5	След 5	
	година	години	години	години	години	години	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
31 декември 2019 г.							
Лизингови плащания	128	92	80	80	80	350	786
Финансови разходи	(30)	(25)	(22)	(20)	(17)	(35)	(149)
Нетна настояща стойност	98	67	58	60	53	315	637

Лизингови плащания, които не се признават като пасив

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

Разходите за лихви по лизингови договори, включени във финансовите разходи за периода до 31 март 2020 са 8 хил.лв. (март 2019: - 1 хил.лв.).

Общият изходящ паричен поток за лизингови договори за годината, приключваща на 31 март 2020 г. е 32 хил. лв. (март 2019: - 12 хил. лв.).

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

21. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31.03.2020	31.12.2018
	хил. лв.	хил. лв.
<i>Текущи задължения</i>		
Задължения по получени заеми, несвързани лица	-	375
Задължения по получени заеми, свързани лица (пояснение 22)	9	135
Задължения по придобиване на финансови активи	-	266
Задължения към доставчици и клиенти	42	26
Задължения към персонал	12	20
Задължения за застраховки	9	17
Задължения към осигурители	8	9
Задължения за данъци	6	9
Задължения по лихви към свързани лица	-	6
Получени гаранции	1	-
Други задължения	-	3
Общо текущи задължения	87	866

Получените заеми са с лихвен процент 6% и срок на погасяване до една година.

На 27.09.2019г е получен заем от Хай Рейт ЕООД със срок на погасяване една година и лихвен процент 5,5%.

22. ОПОВЕСТЯВАНЕ НА СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Крайна компания- майка

Крайната компания-майка на Дружеството е Хай Рейт ЕООД

Компания – майка

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

Дъщерно предприятие

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

Други свързани лица:

Етропал АД, Синтетика АД, Уандър Груп АД, ЧСУ Свети Георги ЕООД, ЧДГ Свети Георги ЕООД, Образователно-спортен комплекс Лозенец ЕАД, Бензин ЕООД, Евротрък ЕООД, са свързани лица под общ контрол.

Сделки със свързани лица,
отразени в отчета за всеобхватния доход

Други свързани лица (под общ контрол)

		Приходи от продажби
		хил. лв.
Синтетика АД	2019г.	25
Синтетика АД	2020г.	4
Вапцаров Бизнес Център ЕООД	2019г	706
Вапцаров Бизнес Център ЕООД	2020г	5
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.	<u>766</u>
Общо към 31 март 2020	2020г.	<u><u>9</u></u>

Сделки със свързани лица, отразени в отчета за финансовото състояние		Задължения към свързани лица	
		Вземания от свързани лица	хил. лв.
		хил. лв.	хил. лв.
Други свързани лица (под общ контрол)			
Синтетика АД	2019г.	-	-
Синтетика АД	2020г.	-	-
ОСК Лозенец АД	2019г.	1	-
ОСК Лозенец АД	2020г.	1	-
Вапцаров Бизнес Център ЕООД	2019г.	154	-
Вапцаров Бизнес Център ЕООД	2020г.	138	-
Еврохотелс ЕАД	2019г.	69	-
Еврохотелс ЕАД	2020г.	165	-
Хай Рейт ЕООД	2019г.	-	131
Хай Рейт ЕООД	2020г.	60	-
Камалия трейдинг лимитид	2019г.	9	9
Камалия трейдинг лимитид	2020г.	9	9
Общо 31.12.2019	2019г.	233	141
Общо 31.03.2020	2020г.	373	9

Сделки със свързани лица, отразени в отчета за паричните потоци		Постъпления по заеми		Плащания по заеми	
		хил. лв.	хил. лв.	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.	185	-	-	120
ОСК Лозенец	2019г.	10	-	-	10
ОСК Лозенец	2019г.	-	-	-	-
Еврохотелс ЕАД	2019г.	40	-	-	110
Еврохотелс ЕАД	2020г.	-	-	-	95
Вапцаров Бизнес Център	2019г.	-	-	-	300
Вапцаров Бизнес Център	2020г.	-	-	-	25
Общо	2019г.	600	-	-	873
Общо 31.03.2020	2020г.	185	-	-	240

Условия на сделките със свързани лица

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

23. КАТЕГОРИИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ И ПАСИВИ

МЕЖДИНЕН ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС” АД
КЪМ 31.03. 2020 година

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

Финансови активи	Пояснение	31.03.2020	2019
		хил. лв.	хил. лв.
Дългови инструменти по амортизирана стойност:			
Предоставени заеми		449	819
Търговски и други вземания		205	256
Вземания от свързани лица		373	232
Пари и парични еквиваленти		3	14
		<u>1 030</u>	<u>1 321</u>
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата и загубата:			
Капиталови инструменти		28	568
Дългови инструменти		-	-
		<u>28</u>	<u>568</u>
Финансови пасиви	Пояснение	31.03.2020	2019
		хил. лв.	хил. лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Облигационни заеми		6 410	6 336
Задължения по лизингов договор		637	661
Получени заеми		-	375
Търговски и други задължения		65	292
Задължения към свързани лица		9	141
		<u>7 121</u>	<u>7 805</u>

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

24. ЦЕЛИ И ПОЛИТИКА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

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

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

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

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

Лихвен риск

Дружеството е изложено на риск от промяна в пазарните лихвени проценти, основно, по отношение краткосрочните и дългосрочни си финансови пасиви с променлив (плаващ) лихвен процент. Политиката

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

Ликвиден риск

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

Валутен риск

Дружеството извършва покупки и получава заеми в лева.

Кредитен риск

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

25. УПРАВЛЕНИЕ НА КАПИТАЛА

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

Дружеството управлява капиталовата си структура и я изменя, ако е необходимо, в зависимост от промените в икономическите условия. С оглед поддържане или промяна на капиталовата си структура, Дружеството може да коригира изплащането на дивиденди на акционерите, да изкупи обратно собствени акции, да намали или увеличи основния си капитал, по решение на акционерите. През 2019 г., както и през първото тримесечие на 2020 г., няма промени в целите, политиките или процесите по отношение на управлението на капитала на Дружеството.

26. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА ОТЧЕТА

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

В началото на 2020 г. поради разпространението на нов 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 (Covid-19). Тъй като ситуацията и предприетите мерки от държавните власти са изключително динамични, ръководството на Дружеството не е в състояние да оцени влиянието на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му, но счита, че въздействието ще има негативен ефект върху дейността на Дружеството.

Изп.Директор:
Ива Гарванска-Софиянска

Съставител:
Снежана Гелева

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

Данни за отчетния период	
Начална дата:	1.1.2020
Крайна дата:	31.3.2020
Дата на съставяне:	15.4.2020
Данни за лицето	
Наименование на лицето:	ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД
Тип лице:	
ЕИК:	200923185
Представяващ/и:	Ива Христова Гарванска-Софиянска
Начин на представяване:	Изп. Директор
Адрес на управление:	гр София, бул. Хр.Колумб 43
Адрес за кореспонденция:	гр София, бул. Хр.Колумб 43
Телефон:	024895523
Факс:	
E-mail:	
Уеб сайт:	
Медия:	
Съставител на отчета:	Снежана Петрова Гелева
Длъжност на съставителя:	

* Последна актуализация на 14.09.2016 г.

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
(на индивидуални основи)

на ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД
БИК по БУЛСТАТ: 200923185
към 31.03.2020 г.

АКТИВИ		Код на реда	Текущ период	Преходен период	СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ	Код на реда	Текущ период	Преходен период
а		б	1	2	в	б	1	2
А. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ								
I. Имоти, машини, съоръжения и оборудване								
1. Земя (терени)		1-0011			I. Основен капитал			
2. Страни и конструкции		1-0012			Записан и внесен капитал т.ч.:			
3. Машини и оборудване		1-0013	6		обикновени акции	1-0411-1	2 850	2 850
4. Съоръжения		1-0014			привилегирани акции	1-0411-2		
5. Транспортни средства		1-0015			Изкупени собствени обикновени акции	1-0417		
6. Стопански инвентар		1-0017-1	1		Невнесен капитал	1-0417-1		
7. Разходи за придобиване и ликвидация на дълготрайни материални активи		1-0018	5	5		1-0416	-1 420	-1 420
8. Други		1-0017	620	656	<i>Общо за група I:</i>	1-0410	1 430	1 430
<i>Общо за група I:</i>		1-0010	632	661	II. Резерви			
III. Инвестиционни имоти					1. Премийни резерви при смитриране на ценни книжа	1-0421		
III. Биологични активи					2. Резерв от последващи оценки на активите и пасивите	1-0422		
IV. Нематериални активи					3. Целеви резерви, в т.ч.:	1-0423	3	3
1. Права върху собственост		1-0021			обща резерви	1-0424		
2. Програмни продукти		1-0022	1	1	специализирани резерви	1-0425		
3. Продукти от развойна дейност		1-0023			1. Други резерви	1-0426	3	3
4. Други		1-0024				1-0420	3	3
<i>Общо за група II:</i>		1-0020	1	1	III. Финансов резултат			
V. Търговска репутация					1. Нагрупана печалба (загуба) в т.ч.:	1-0451	-1 881	-2 316
1. Положителна репутация		1-0051			неизразделена печалба	1-0452	445	10
2. Отрицателна репутация		1-0052			непокрита загуба	1-0453	-2 326	-2 326
<i>Общо за група III:</i>		1-0050	0	0	еднократен ефект от промени в счетоводната политика	1-0451-1		
VI. Финансови активи					2. Текуща печалба	1-0454	0	435
1. Инвестиции в:		1-0031	4 845	4 845	3. Текуща загуба	1-0455	-108	-1 881
дъщерни предприятия		1-0032	4 845	4 845		1-0450	-1 989	-1 881
смесени предприятия		1-0033			<i>Общо за група III:</i>			
асоциирани предприятия		1-0034			ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А" (I+II+III):	1-0400	-556	-448
други предприятия		1-0035						
2. Държани до настъпване на падеж		1-0042	0	0	Б. МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ			
държавни ценни книжа		1-0042-1				1-0400-1		
облигации, в т.ч.:		1-0042-2			В. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ			
общински облигации		1-0042-3			I. Търговски и други задължения			
други инвестиции, държани до настъпване на падеж		1-0042-4			1. Задължения към свързани предприятия			
3. Други		1-0042-5	4 845	4 845	2. Задължения по получени зема от банки и небанкови финансови институти	1-0511		
<i>Общо за група IV:</i>		1-0040	4 845	4 845	3. Задължения по ЗУНК	1-0512		
VII. Търговски и други вземания					4. Задължения по получени търговски зема	1-0512-1		
1. Вземания от свързани предприятия		1-0044			5. Задължения по облигационни зема	1-0514	539	563
2. Вземания по търговски зема		1-0045			6. Други	1-0515	6 300	6 300
3. Вземания по финансов лизинг		1-0046-1			Общо за група I:	1-0517		
4. Други		1-0046	0	0		1-0510	6 839	6 863
<i>Общо за група VII:</i>		1-0040-1	0	0	II. Други нетекущи пасиви			
VIII. Разходи за бъдещи периоди					III. Приходи за бъдещи периоди	1-0510-1		
IX. Активи по отсрочени данъци					IV. Пасиви по отсрочени данъци	1-0520		
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А" (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX):		1-0100	5 478	5 507	V. Финансирания	1-0520-1		
					ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Б" (I+II+III+IV+V):	1-0500	6 839	6 863

(в хил. лева)

а		б		1		2		а		б		1		2	
Б. ТЕКУЩИ АКТИВИ															
I. Материални запаси															
1. Материали															
		1-0071							Г. ТЕКУЩИ ПАСИВИ						
2. Продукция															
		1-0072							1. Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции		1-0612				
3. Стоки															
		1-0073							2. Текуща част от текущите задължения		1-0510-2	208			134
4. Незавършено производство															
		1-0076							3. Текущи задължения, в т.ч.:		1-0630	78			205
5. Екологични активи															
		1-0074							задължения към свързани предприятия		1-0611	9			141
		1-0077							задължения по получени търговски заеми		1-0614				
		1-0078							задължения към доставчици и клиенти		1-0613	42			26
		1-0079		0					получени аванси		1-0613-1				
Общо за група I:															
II. Търговски и други вземания															
		1-0081		367					задължения към персонала		1-0615	12			20
		1-0082		152					задължения към осигурителни предприятия		1-0616	8			9
		1-0086-1							задължения към осигурителни предприятия		1-0617	7			9
		1-0083							5. Прованси		1-0618	9			661
		1-0084							Общо за група I:		1-0619				
		1-0085							II. Други текущи пасиви		1-0610	295			1 000
		1-0086-2							III. Приходи за бъдещи периоди		1-0700-1				
		1-0086		537					IV. Финансиране		1-0700				
		1-0088		1 056					Общо за група II:		1-0750	295			1 000
III. Финансови активи															
		1-0093		28					ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV):						
		1-0093-1		28					дългови ценни книжа						
		1-0093-2							други						
		1-0093-3							2. Финансови активи, обвнени за продажба						
		1-0093-4							3. Други						
		1-0095							Общо за група III:						
		1-0090		28					568						
IV. Парични средства и парични еквиваленти															
		1-0151							1. Парични средства в Брой						
		1-0153		3					2. Парични средства в безсрочни депозити						
		1-0155							3. Блокирани парични средства						
		1-0157							4. Парични еквиваленти						
		1-0150		3					Общо за група IV:						
		1-0160		13					14						
		1-0200		1 100					Общо за група V:						
		1-0200		1 100					15						
Общо за РАЗДЕЛ "Б" (I+II+III+IV+V)															
		1-0300		6 578					1 908						
Общо АКТИВИ (А + Б):															
		1-0800		6 578					7 415						
СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ															
(А+Б+В+Г):															
		1-0800		6 578					6 578						7 415

Дата на съставяне: 15.4.2020 г.

Съставител:

Представяващ/и:

Снежана Петрова Гелева

Ива Христова Гарванска-Сорбандова

Изп. Директор



ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ
(на индивидуална основа)

на ТРИЙНАХАУС ПРОПЪРТИС АД
БИК по БУЛСТАТ: 200923185
към 31.03.2020 г.

РАЗХОДИ	Код на реда	Текущ период	Презелен период	ПРИХОДИ		Код на реда	Текущ период	Презелен период	Кол на реда	Презелен период
				а	в					
А. Разходи за дейността			2							2
I. Разходи за материални средства										
1. Разходи за материали	2-1120	14	14						2-1151	
2. Разходи за външни услуги	2-1130	28	28						2-1552	
3. Разходи за амортизации	2-1160	0	0						2-1560	1.515
4. Разходи за възстановявания	2-1140	48	48						2-1556	
5. Разходи за сепарации	2-1150	8	8						2-1610	1.515
6. Балансови стойности на продадени активи (без продажби)	2-1010									
7. Изменение на запасите от продукция и незавършено производство	2-1030								2-1620	
8. Други, в т.ч. обесценя на активи	2-1170	0	0						2-1621	
9. Други	2-1171									
Общо за група I:	2-1100	98	1787						2-1710	77
II. Финансови разходи										
1. Разходи за лихви	2-1210	83	159						2-1721	
2. Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти	2-1220	26	26						2-1730	
3. Отрицателен разлик от промяна на валутен курсове	2-1230								2-1740	62
4. Други	2-1240								2-1745	
Общо за група II:	2-1200	109	186						2-1700	139
Б. Общо разходи за дейността (I + II)	2-1300	207	1973						2-1600	1.654
III. Дел от печалбата на асоциирани и съвместни предприятия										
1. Дел от печалбата на асоциирани и съвместни предприятия	2-1310	0	0						2-1810	319
2. Дел от печалбата на асоциирани и съвместни предприятия	2-1250-1								2-1810-1	
3. Други	2-1250								2-1750	
Г. Общо приходи (Б+ III + IV)	2-1350	207	1.973						2-1800	1.654
Д. Печалба преди облагане с данъци	2-1400	0	0						2-1850	319
Е. 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									
Ж. Печалба след облагане с данъци (Д - V)	2-0454	0	0						2-0455	319
в т.ч. за малцинствено участие	2-0454-1								2-0455-1	
З. Нетна печалба за периода	2-0454-2	0	0						2-0455-2	319
Всичко (Г + V + Ж):	2-1500	207	1.973						2-1900	1.973

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



Дата на съставяне: 15.4.2020 г.

Съставител: Снежана Петрова Гелова

Представител:

Ива Христова Гирвалска-Сорбицка
Илг. Директор

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ ПО ПРЕКНИЯ МЕТОД

(на индивидуална основа)

на ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД

ЕИК по БУЛСТАТ: 200923185

към 31.03.2020 г.

(в хил.лева)

ПАРИЧНИ ПОТОЦИ	Код на реда	Текущ период	Предходен период
		1	2
а	б		
А. Парични потоци от оперативна дейност			
1. Постъпления от клиенти	3-2201	169	1 743
2. Плащания на доставчици	3-2201-1	-25	-3 590
3. Плащания/постъпления, свързани с финансови активи, държани с цел търговия	3-2202		
4. Плащания, свързани с възнаграждения	3-2203	-64	-26
5. Платени /възстановени данъци (без корпоративен данък върху	3-2206	-11	59
6. Платени корпоративни данъци върху печалбата	3-2206-1		
7. Получени лихви	3-2204		
8. Платени банкови такси и лихви върху краткосрочни заеми за оборотни средства	3-2204-1		
9. Курсови разлики	3-2205		
10. Други постъпления /плащания от оперативна дейност	3-2208	1	
Нетен паричен поток от оперативна дейност (А):	3-2200	70	-1 814
Б. Парични потоци от инвестиционна дейност			
1. Покупка на дълготрайни активи	3-2301		
2. Постъпления от продажба на дълготрайни активи	3-2301-1		
3. Предоставени заеми	3-2302		
4. Възстановени (платени) предоставени заеми, в т.ч. по финансов лизинг	3-2302-1		
5. Получени лихви по предоставени заеми	3-2302-2	4	2
6. Покупка на инвестиции	3-2302-3		
7. Постъпления от продажба на инвестиции	3-2302-4		
8. Получени дивиденди от инвестиции	3-2303		
9. Курсови разлики	3-2305		
10. Други постъпления/ плащания от инвестиционна дейност	3-2306		
Нетен поток от инвестиционна дейност (Б):	3-2300	4	2
В. Парични потоци от финансова дейност			
1. Постъпления от емитиране на ценни книжа	3-2401		
2. Плащания при обратно придобиване на ценни книжа	3-2401-1		
3. Постъпления от заеми	3-2403	510	2 229
4. Платени заеми	3-2403-1	-588	-455
5. Платени задължения по лизингови договори	3-2405		
6. Платени лихви, такси, комисиони по заеми с инвестиционно предназначение	3-2404	-7	
7. Изплатени дивиденди	3-2404-1		
8. Други постъпления/ плащания от финансова дейност	3-2407	-1	-4
Нетен паричен поток от финансова дейност (В):	3-2400	-86	1 770
Г. Изменения на паричните средства през периода (А+Б+В):	3-2500	-12	-42
Д. Парични средства в началото на периода	3-2600	15	150
Е. Парични средства в края на периода, в т.ч.:	3-2700	3	108
наличност в касата и по банкови сметки	3-2700-1	3	
блокирани парични средства	3-2700-2		

Забележка:

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

Дата на съставяне: 15.4.2020 г.

Съставител: Снежана Петрова Гелева

Представяващ/и:

Ива Христова Гарванска-Софиянска
Изп. Директор

.....
.....



ОТЧЕТ ЗА ИЗМЕНЕНИЯТА В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
(на индивидуална основа)

на ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД
ЕИК по БУЛСТАТ: 200923185
към 31.03.2020 г.

(в хил. лева)

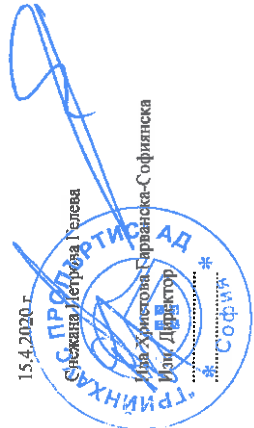
ПОКАЗАТЕЛИ	Код на реда	Основен капитал	Резерви					Натружени печалби/загуби		Резерв от преводи	Общо собствен капитал	Малцинствено участие
			применен резерв)	резерв от последващи оценки и	цели резерви			печалба	загуба			
					общ	специални зирани	други					
а	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
Код на реда - б	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	3	445	-2 326		-448	0	
Промени в началните салда поради:	4-15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Ефект от промени в счетоводната политика	4-15-1											
Фундаментални грешки	4-15-2											
Коригирано салдо в началото на отчетния период	4-01-1	1 430	0	0	0	3	445	-2 326	0	-448	0	
Нетна печалба/загуба за периода	4-05											
1. Разпределение на печалбата за:	4-06	0	0	0	0	0	0	-108	0	-108	0	
дивиденди	4-07											
други	4-07-1											
2. Покриване на загуби	4-08											
3. Последващи оценки на дълготрайни материали и нематериални активи, в т.ч.	4-09	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
увеличения	4-10											
намаления	4-11											
4. Последващи оценки на финансови активи и инструменти, в т.ч.	4-12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
увеличения	4-13											
намаления	4-14											
5. Ефект от отсрочени данъци	4-16-1											
6. Други изменения	4-16											
Салдо към края на отчетния период	4-17	1 430	0	0	0	3	445	-2 434	0	-556	0	
7. Промени от преводи на годишни финансови отчети на предприятия в чужбина	4-18									0		
8. Промени от преизчисляване на финансови отчети при сръхквификация	4-19									0		
Собствен капитал	4-20	1 430	0	0	0	3	445	-2 434	0	-556	0	
към края на отчетния период												

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

Дата на съставяне: 15.4.2020 г.

Съставител:

Представяващи:



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

на ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД

ЕИК по БУЛСТАТ: 200923185

към 31.03.2020 г.

(в хил.лева)

Наименование и седалище на предприятията, в които са инвестициите	Код на реда	Размер на инвестицията	Процент на инвестицията в капитала на другото предприятие	Инвестиция в ценни книжа, приети за търговия на фондова борса	Инвестиция в ценни книжа, неприети за търговия на фондова борса
а	б	1	2	3	4
А. В СТРАНАТА					
I. Инвестиции в дъщерни предприятия					
1. Еврохотелс АД		4 845	100		4 845
2					0
3					0
4					0
5					0
6					0
7					0
8					0
9					0
10					0
11					0
12					0
13					0
14					0
15					0
<i>Обща сума I:</i>	<i>8-4001</i>	<i>4 845</i>		<i>0</i>	<i>4 845</i>
II. Инвестиции в смесени предприятия					
1					0
2					0
3					0
4					0
5					0
6					0
7					0
8					0
9					0
10					0
11					0
12					0
13					0
14					0
15					0
<i>Обща сума II:</i>	<i>8-4006</i>	<i>0</i>		<i>0</i>	<i>0</i>
III. Инвестиции в асоциирани предприятия					
1					0
2					0
3					0
4					0
5					0
6					0
7					0
8					0
9					0
10					0
11					0
12					0
13					0
14					0
15					0
<i>Обща сума III:</i>	<i>84011</i>	<i>0</i>		<i>0</i>	<i>0</i>

Наименование и седалище на предприятията, в които са инвестициите	Код на реда	Размер на инвестицията	Процент на инвестицията в капитала на другото предприятие	Инвестиция в ценни книжа, приети за търговия на фондова борса	Инвестиция в ценни книжа, неприети за търговия на фондова борса
а	б	1	2	3	4
IV. Инвестиции в други предприятия					
1					0
2					0
3					0
4					0
5					0
6					0
7					0
8					0
9					0
10					0
11					0
12					0
13					0
14					0
15					0
<i>Обща сума IV:</i>	8-4016	0		0	0
<i>Обща сума за страната (I+II+III+IV):</i>	8-4025	4 845		0	4 845
Б. В ЧУЖБИНА					
I. Инвестиции в дъщерни предприятия					
1					0
2					0
3					0
4					0
5					0
6					0
7					0
8					0
9					0
10					0
11					0
12					0
13					0
14					0
15					0
<i>Обща сума I:</i>	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
<i>Обща сума II:</i>	8-4035	0		0	0

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

Дата на съставяне: 15.4.2020 г.

Съставител: Снежана Петрова Гелева

Представяващ/и:

Ива Христова Гарванска-Софиянска
Изп. Директор

.....
.....



СПРАВКА ЗА НЕТЕКУЩИТЕ АКТИВИ

на ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД
ЕИК по БУЛСТАТ: 200923185

към 31.03.2020 г.

ПОКАЗАТЕЛИ	Отчетна стойност на нетекущите активи											Преоценена стойност (4+5-6)	Амортизация				Преоценена стойност за текущия период (7-14)
	в началото на периода			на излизане през периода			в края на периода (1+2-3)			увеличение	намаление		в края на периода (8+9-10)		увеличение	намаление	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9				10	11			
I. Нематериални, съоръжения и оборудване	6			4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15		
1. Земя (терени)	3-1001			0			0				0				0		
2. Страни и конструкции	5-1002			0			0				0				0		
3. Машини и оборудване	5-1003	6		6			6	2			2			2	4		
4. Съоръжения	5-1004			0			0				0			0	0		
5. Транспортни средства	5-1005			0			0				0			0	0		
6. Стопански инвентар	5-1007-1	2		2			2				0			0	2		
7. Р-ди за придобиване и ликвидация на активи по стопански начин	5-1007-2	5		5			5				0			0	5		
8. Други	5-1007	652	31	621	0		621	0			0			0	621		
Обща сума I:	5-1015	657	31	634	0	0	634	0	2	0	2	0	0	2	632		
II. Инвестиционни активи	5-1037			0			0				0				0		
III. Биологични активи	5-1037			0			0				0				0		
IV. Нематериални активи				0			0				0				0		
1. Права върху собственост	5-1017			0			0				0				0		
2. Програмни продукти	5-1018	2	1	3			3	1			2			2	1		
3. Продукти от развойна дейност	5-1019			0			0				0			0	0		
4. Други	5-1020			0			0				0			0	0		
Обща сума II:	5-1030	2	1	3	0	0	3	1	1	0	2	0	0	2	1		
V. Финансови активи (без дългосрочни вземания)																	
1. Инвестиции в:																	
дъщерни предприятия	5-1032	4845	0	4845	0	0	4845	0	0	0	0	0	0	0	4845		
асоциирани предприятия	5-1033	4845		4845			4845								4845		
други предприятия	5-1034			0			0				0			0	0		
5-1035				0			0				0			0	0		
2. Държави до настъпване на пазар:	5-1036	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. Държави до настъпване на падеж	5-1038-4			0			0				0			0	0		
3. Други	5-1038-5			0			0				0			0	0		
Обща сума V:	5-1045	4845	0	4845	0	0	4845	0	0	0	0	0	0	0	4845		
VI. Търговска репутация	5-1050			0			0				0			0	0		
Общ сбор (I+II+III+IV+V+VI)	5-1060	5504	9	31	0	0	5482	1	3	0	4	0	0	4	5478		

Забележка: Предприятията, които имат собствени нетекущи материални активи в чужбина, представят отделна справка за всяка страна.
Дата на съставяне: 13.4.2020 г.

Съставител: Снежана Петрова Гелова

Представяващи:

Ива Христова Гарванска-Сораянска

Изп. Директор



СПРАВКА ЗА ВЗЕМАНИЯТА, ЗАДЪЛЖЕНИЯТА И ПРОВИЗИИТЕ

на ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД
ЕИК по БУЛСТАТ: 200923185
към 31.03.2020 г.

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	367	0	367
- предоставени заеми	6-2032			0
- от продажби	6-2033	367		367
- други	6-2034			0
2. Вземания от клиенти и доставчици	6-2035	152		152
3. Вземания от предоставени аванси	6-2036			0
4. Вземания от предоставени търговски заеми	6-2037			0
5. Съдебни вземания	6-2039			0
6. Присъдени вземания	6-2040			0
7. Данъци за възстановяване, в т.ч.:	6-2041	0	0	0
- корпоративни данъци върху печалбата	6-2043			0
- данък върху добавената стойност	6-2044	0		0
- възстановими данъчни временни разлики	6-2045			0
- други данъци	6-2046			0
8. Други краткосрочни вземания, в т.ч.:	6-2047	537	0	537
- по липси и начети	6-2048			0
- от осигурителните организации	6-2049			0
- по рекламации	6-2050			0
- други	6-2051	537		537
Всичко за IV:	6-2060	1 056	0	1 056
ОБЩО ВЗЕМАНИЯ (I+II+III+IV):	6-2070	1 056	0	1 056

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	539		539	
5. Задължения по облигационни заеми	6-2120	6 300		6300	
6. Други дългосрочни задължения, в т.ч.:	6-2123			0	
- по финансов лизинг	6-2124			0	
Всичко за I:	6-2130	6839	0	6839	0
II. Данъчни пасиви					
Пасиви по отсрочени данъци	6-2122			0	
III. Текущи търговски и други задължения					
1. Задължения към свързани предприятия, в т.ч. от:	6-2141	9	0	9	0
- доставени активи и услуги	6-2142	9		9	
- дивиденди	6-2143			0	
- други	6-2143-1			0	
2. Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции, в т.ч.:	6-2144	208	0	208	0
- към банки, в т.ч.	6-2145			0	
- просрочени	6-2146			0	
- небанкови финансови институции, в т.ч.	6-2144-1	208		208	
- 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	69	0	69	0
Задължения по търговски заеми	6-2147			0	
Задължения към доставчици и клиенти	6-2149	42		42	
Задължения по получени аванси	6-2150			0	
Задължения към персонала	6-2151	12		12	
Данъчни задължения, в т.ч.:	6-2152	7	0	7	0
- корпоративен данък върху печалбата	6-2154			0	
- данък върху добавената стойност	6-2155			0	
- други данъци	6-2156	7		7	
Задължения към осигурителни предприятия	6-2157	8		8	
5. Други краткосрочни задължения	6-2161	9		9	
Всичко за III:	6-2170	295	0	295	0
ОБЩО ЗАДЪЛЖЕНИЯ (I+II+III):	6-2180	7134	0	7134	0

В. ПРОВИЗИИ

(в хил.лев)

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: 15.4.2020 г.
 Съставител: Снежана Петрова Гелева
 Представяващ/и:

Ива Христова Гарванска-Софиянска
 Изп. Директор



СПРАВКА ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА

на ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД
 ЕИК по БУЛСТАТ: 200923185
 към 31.03.2020 г.

(в хил. лева)

ПОКАЗАТЕЛИ	Код на реда	Вид и брой на ценните книжа			Стойност на ценните книжа			преоценена стойност (4+5-6)
		обикновени	привилегировани	конвертируеми	отчетна стойност	преценка		
						увеличение	намаление	
а	б	1	2	3	4	5	6	7
I. Нетекущи финансови активи в ценни книжа								
1. Акции	7-3031							
2. Облигации, в т.ч.: общински облигации	7-3035							0
3. Държавни ценни книжа	7-3035-1							0
4. Други	7-3036							0
	7-3039							0
	7-3040	0	0	0	0	0	0	0
Обща сума I:								
II. Текущи финансови активи в ценни книжа								
1. Акции	7-3001	21 970			28			28
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
	7-3020	21 970	0	0	28	0	0	28
Обща сума II:								

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

Дата на съставяне: 15.4.2020 г.

Съставител:

Представяващ/и:

Снежана Петрова Гелева

Ива Христова Герванска-Софиянска

Сним. Директор



ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 100о, ал.4, т.3 от ЗППЦК

Долуподписаните,

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

ДЕКЛАРИРАМЕ, че доколкото ни е известно:

1. Комплектът неконсолидирани финансови отчети за първо тримесечие на 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. Междинният неконсолидиран доклад за дейността на „Грийнхаус Пропъртис“ АД за първо 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

30.09.2020 г., София

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

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

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

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

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

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 първите три месеца на 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 31.03.2020 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

Няма 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.

15.09.2020 г.

Ива Гарванска,

*Изпълнителен директор на
"Грийнхаус Пропъртис" АД*

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. – 31.03.2020г. „Грийнхаус Пропъртис“ АД е оповестило вътрешна информация, както следва:

30 януари, 2020г.

„Грийнхаус Пропъртис“ АД представи тримесечен отчет за Четвърто тримесечие на 2019г.;

02 март, 2020 г.

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

31 март, 2020г.

„Грийнхаус Пропъртис“ АД публикува Годишен отчет на публично дружество и емитент на ценни книжа към 31-12-2019г.

15.09.2020 г.

Ива Гарванска,

*Изпълнителен директор на
"Грийнхаус Пропъртис" АД*

ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ №9

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

- 1. Промяна в лицата, упражняващи контрол върху дружеството**
Няма промяна в лицата, упражняващи контрол върху дружеството.
- 2. Откриване на производство по несъстоятелност за дружеството или за негово дъщерно дружество и всички съществени етапи, свързани с производството**
Не е откривано производство по несъстоятелност за Дружеството или за негово дъщерно дружество.
- 3. Сключване или изпълнение на съществени сделки**
През отчетния период не са сключвани или изпълнявани съществени сделки.
- 4. Решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие**
Не е приемано решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие.
- 5. Промяна в одиторите на дружеството и причини за промяната**
Не е извършвана промяна в одиторите на дружеството.
- 6. Образуване или прекратяване на съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до задължения или вземания на дружеството или негово дъщерно дружество, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на дружеството**
Не е образувано или прекратено съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до задължения или вземания на Дружеството или негово дъщерно дружество, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на Дружеството.
- 7. Покупка, продажба или учреден залог на дялови участия в търговски дружества от емитента или негово дъщерно дружество**
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**
Няма 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.

15.09.2020 г.

Ива Гарванска,

*Изпълнителен директор на
"Грийнхаус Пропъртис" АД*