



ГОДИШЕН ОТЧЕТ

2021 ГОДИНА

„ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД

СЪДЪРЖАНИЕ

1. Индивидуален годишен финансов отчет	2
2. Пояснителни бележки към индивидуалния годишен финансов отчет	7
3. Годишен доклад за дейността	46
4. Декларация за корпоративно управление	82
5. Декларация от отговорните лица	87

ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД

ИНДИВИДУАЛЕН ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

31.12.2021 година

25 Март 2021, София

**ИНДИВИДУАЛЕН ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД
КЪМ 31.12.2021 година**

**ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА
И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД
за годината, приключваща на 31 декември**

	Приложения	2021 BGN'000	2020 BGN'000
Приходи от договори с клиенти	6	430	424
Разходи за материали	7	(5)	(2)
Разходи за външни услуги	8	(89)	(64)
Разходи за персонал	9	(311)	(265)
Разходи за амортизации	10	(78)	(112)
Други разходи	11	(184)	(73)
Загуба от оперативна дейност		(237)	(92)
Финансови приходи	12.1	201	2 334
Финансови разходи	12.2	(383)	(370)
Печалба/ (загуба) преди данъци върху печалбата		(419)	1 872
Нетна печалба/ (загуба) за периода		(419)	1 872
Друг всеобхватен доход за периода			
Общ всеобхватен доход		(419)	1 872
Печалба/ (Загуба) на акция		(0.4929)	0.6568

Приложенията от страница от 7 до 45 са неразделна част от индивидуалния финансов отчет.
Индивидуалният финансов отчет е одобрен на 25.03.2022 година.

Изпълнителен директор
Ива Гарванска-Софиянска

Iva Hristova
Garvanska-
Sofiyanska

Digitally signed by Iva Hristova Garvanska-
Sofiyanska
DN: email=office@hproperties.bg,
o=GREENHOUSE PROPERTIES LTD.,
2.5.4.97=NTFR6-20092185, sn=Garvanska-
Sofiyanska, givenName=Iva,
serialNumber=PNDBG-7004167154, cn=Iva
Hristova Garvanska-Sofiyanska, c=BG
Date: 2022.03.25 15:47:40 +02'00'

Одиторско дружество
Ейч Ел Би България ООД
Пер. № 017

Вероника Ревалска
Управител

Veronika
Borisova
Revalska

Digitally signed by
Veronika Borisova
Revalska
Date: 2022.03.28
18:15:14 +03'00'

Съставител
Снежана Гелева

Snezhana
Petrova
Geleva

Digitally signed by Snezhana Petrova
Geleva
DN: email=snejan61@gmail.com,
cn=Snezhana Petrova Geleva,
serialNumber=PNDBG-6112187314,
givenName=Snezhana, sn=Geleva,
l=Sofia, c=BG
Date: 2022.03.25 15:39:01 +02'00'

Марио Захаринов
Регистриран одитор, отговорен за
одита
Пер. № 0868

MARIO
VOLODIEV
ZAHARINOV

Digitally signed by
MARIO VOLODIEV
ZAHARINOV
Date: 2022.03.28
17:59:29 +03'00'

**ИНДИВИДУАЛЕН ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД
КЪМ 31.12.2021 година**

**ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
за годината, приключваща на 31 декември**

	Приложения	31.12.2021 BGN'000	31.12.2020 BGN'000
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	13	470	553
Инвестиции в дъщерни предприятия	14	4 918	4 857
		5 388	5 410
Текущи активи			
Търговски и други вземания	15	2 715	3 383
Финансови активи	16	193	40
Парични средства и парични еквиваленти	17	4	18
		2 912	3 441
ОБЩО АКТИВИ		8 300	8 851
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Собствен капитал			
Акционерен капитал		850	2 850
Невнесен капитал		-	(1 420)
Резерви		771	3
Неразпределена печалба/(загуба)		(196)	(1 881)
Текущ финансов резултат		(419)	1 872
Общо собствен капитал	18	1 006	1 424
Нетекущи пасиви			
Задължения по облигационни заеми	19	6 300	-
Задължения по лизингови договори	20	439	496
		6 739	496
Текущи пасиви			
Задължения по облигационни заеми	19	34	6 336
Задължения по лизингови договори	20	57	66
Търговски и други задължения	21	464	529
		555	6 931
Общо пасиви		7 294	7 427
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		8 300	8 851

Приложенията от страница от 7 до 45 са неразделна част от индивидуалния финансов отчет.
Индивидуалният финансов отчет е одобрен на 25.03.2022 година.

Изпълнителен директор
Ива Гарванска-Софиянска

Iva Hristova
Garvanska-Sofiyanska

Digitally signed by Iva Hristova Garvanska-Sofiyanska
DN: email=i.hristova@proprties.bg, cn=Iva Hristova
PROPERTIES LTD., o=S.A. 09-017186-20202185,
serialNumber=1, c=Bulgaria

Одиторско дружество
Ейч Ел Би България ООД
Рег. № 017

Вероника Ревалска
Управител

Veronika
Borisova
Revalska

Digitally signed by
Veronika Borisova
Revalska
Date: 2022.03.28
18:16:09 +03'00'

Съставител
Снежана Гелева

Snezhana
Petrova Geleva

Digitally signed by Snezhana Petrova Geleva
DN: email=snezhana31@gmail.com, cn=Snezhana
Petrova Geleva, serialNumber=PROPR-6112187314,
givenName=Snezhana, sn=Geleva, h=Softa, c=BG
Date: 2022.03.25 15:29:51 +02'00'

Марио Захаринов
Регистриран одитор, отговорен
за одита
Рег. № 0868

MARIO
VOLODIEV
ZAHARINOV

Digitally signed by
MARIO VOLODIEV
ZAHARINOV
Date: 2022.03.28
18:04:53 +03'00'

**ИНДИВИДУАЛЕН ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД
КЪМ 31.12.2021 година**

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

за годината, приключваща на 31 декември

	2021 BGN'000	2020 BGN'000
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	488	652
Плащания на доставчици	(165)	(120)
Плащания на персонала и за социалното осигуряване	(299)	(272)
Платени данъци (без корпоративни данъци)	(54)	-
Други постъпления/(плащания), нетно	-	(45)
Нетни парични потоци от оперативна дейност	(30)	215
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Получени лихви по предоставени заеми	16	16
Други постъпления/плащания от инвестиционна дейност	3 116	155
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	3 132	171
Парични потоци от финансова дейност		
Постъпления от заеми	2 180	920
Плащания по заеми	(4 992)	(995)
Плащания на лихви по заеми и лизингови договори	(300)	(306)
Други постъпления	(4)	(1)
Нетни парични потоци от финансова дейност	(3 116)	(382)
Нетно увеличение/(намаление) на паричните средства	(14)	4
Парични средства и парични еквиваленти в началото на периода	18	14
Парични средства и парични еквиваленти в края на периода	4	18

Приложенията от страница от 7 до 45 са неразделна част от индивидуалния финансов отчет.
Индивидуалният финансов отчет е одобрен на 25.03.2022 година.

Изпълнителен директор
Ива Гарванска-Софиянска

Iva Hristova
Garvanska-
Sofiyanska
Одиторско дружество
Ейч Ел Би България ООД
Рег. № 017

Digitally signed by Iva Hristova Garvanska-Sofiyanska
DN: email=office@ghproperties.bg,
o=GREENHOUSE PROPERTIES LTD,
z=4.97+NTBBS-200923185, sn=Garvanska-
Sofiyanska, givenName=Iva,
serialNumber=PNOBG-7004167154, cn=Iva
Hristova Garvanska-Sofiyanska, c=BG
Date: 2022.03.25 15:50:08 +02'00'

Вероника Ревалска
Управител

Veronika
Borisova
Revalska
Date: 2022.03.28
18:16:39 +03'00'

Съставител
Снежана Гелева

Snezhana
Petrova Geleva

Digitally signed by Snezhana Petrova Geleva
DN: email=snejanad1@gmail.com, cn=Snezhana
Petrova Geleva,
serialNumber=PNOBG-6112187314,
givenName=Snezhana, sn=Geleva, h=Sofia, c=BG
Date: 2022.03.25 15:40:33 +02'00'

Марио Захаринов
Регистриран одитор, отговорен
за одита
Рег. № 0868

MARIO
VOLODIEV
ZAHARINOV
Date: 2022.03.28
18:05:26 +03'00'

**ИНДИВИДУАЛЕН ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД
КЪМ 31.12.2021 година**

**ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
за годината, приключваща на 31 декември**

	Основен акционерен капитал	Резерви	Неразпределени печалби/ (загуби)	Общо собствен капитал
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Салдо на 1 Януари 2020 г.	1 430	3	(1 881)	(448)
Текущ финансов резултат	-	-	1 872	1 872
Общо всеобхватен доход	-	-	1 872	1 872
Салдо на 31 декември 2020 г.	1 430	3	(9)	1 424
Салдо на 1 Януари 2021	1 430	3	(9)	1 424
Изменение за сметка на собствениците, в т.ч	(580)	-	-	(580)
Обезсилване на акции	1 420	-	-	1 420
Намаление капитал	(2 000)	-	-	(2 000)
Общи резерви		768	(187)	581
Текущ финансов резултат	-	-	(419)	(419)
Общо всеобхватен доход	-	-	(419)	(419)
Салдо на 31 декември 2021 г.	850	771	(615)	1 006

Приложенията от страница от 7 до 45 са неразделна част от индивидуалния финансов отчет.
Индивидуалният финансов отчет е одобрен на 25.03.2022 година.

Изпълнителен директор
Ива Гарванска-Софиянска

Iva Hristova
Garvanska-
Sofiyanska

Digitally signed by Iva Hristova Garvanska-Sofiyanska
DN: email=office@ghproperties.bg,
cn=GREENHOUSE PROPERTIES LTD,
2.5.4.97-NTBGG-200923185, sn=Garvanska-
Sofiyanska, givenName=Iva,
serialNumber=PNOBG-1004167154, cn=Iva
Hristova Garvanska-Sofiyanska, c=BG
Date: 2022.03.25 15:51:31 +02'00'

Одиторско дружество
Ейч Ел Би България ООД
Рег. № 017

Вероника Ревалска
Управител

Digitally signed
by Veronika
Borisova
Revalska
Date:
2022.03.28
18:17:17 +03'00'

Съставител
Снежана Гелева

Snezhana
Petrova Geleva

Digitally signed by Snezhana Petrova Geleva
DN: email=snejana61@gmail.com,
cn=Snezhana Petrova Geleva,
serialNumber=PNOBG-6112187314,
givenName=Snezhana, sn=Geleva, l=Sofia,
c=BG
Date: 2022.03.25 15:41:20 +02'00'

Марио Захаринов
Регистриран одитор, отговорен за
одита
Рег. № 0868

MARIO
VOLODIEV
ZAHARINOV
Digitally signed by
MARIO VOLODIEV
ZAHARINOV
Date: 2022.03.28
18:05:55 +03'00'

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 850 хил. лева, разпределен в 850 х.броя (поименни) акции с номинална стойност 1 лв.

Собственик на акционерния капитал на дружеството е :

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

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

На проведеното общо събрание на акционерите на 20.08.2021г бе взето следното решение за намаление на капитала на “Грийнхаус Пропъртис” АД:

1. Намаляване на капитала на „ Грийнхаус Пропъртис“ АД от 2 850 000/два милиона осемстотин и педесет хиляди/ лева на 850 000 /осемстотин и педесет хиляди/ лева, равняващ се на внесен капитал преди предходно увеличение, чрез обезсилване на 2 000 000/два милиона/броя налични, поименни непривилегировани акции с право на 1/един/ глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и ликвидационен дял с номинал 1/един/ лев всяка една, след придобиването им от дружеството на основание чл. 187а, ал.1, т.1 от ТЗ.
2. Цел на намалението.
 - Обезсилване на всички акции от последното увеличение на капитала, решение за което е взето на ОСА проведено на 28.06.2018г ;
 - Покриване на загуби от предходни години;
 - Привеждане в съответствие на записания капитал с чистата стойност на имуществото.
3. Начин на намалението на капитала: капиталът се намалява на основание чл. 200, т.2 във връзка с чл. 187а, ал 1, т.1 от ТЗ.
4. На основание чл. 73а от ТЗ задълженията на акционерите, произтичащи от последното увеличение на капитала на „Грийнхаус Пропъртис“ АД, за остатъчните вноски невнесен капитал се опрощават.
5. Платените вноски от акционерите от увеличението на капитала в общ размер на 580 000 /петстотин и осемдесет хиляди/ лева се отнася във фонд „Резервен“ на „Грийнхаус Пропъртис“ АД за покриване на загуби от минали години.

1.2. Резюме на дейността

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

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

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

2. База за изготвяне на финансов отчет

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

За текущата финансова година дружеството е приело всички нови и/или ревизирани стандарти и тълкувания, издадени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и респ. от Комитета за разяснения на МСФО, които са били уместни за неговата дейност.

Индивидуалният междинен 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 2020 г.), освен ако не е посочено друго.

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

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

3. Действащо предприятие

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

Ръководството има основание да счита, че ще успее да продължи дейността си като действащо предприятие в обозримо бъдеще.

**ИНДИВИДУАЛЕН ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД
КЪМ 31.12.2021 година**

На проведеното общо събрание на акционерите на 20.08.2021 г. на „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД, бяха взети следните решения:

1. Реализираният положителен финансов резултат за 2020 г., а именно печалба 1 871 967,59 лева заделя 10% от реализираната печалба заделя към фонд „Резервен“
2. Намалява капитала на „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД от 2 850 000,00 лева на 850 000,00 лева, чрез обезсилване на 2 000 000 /Два млн./ броя налични, поименни, непривигирироване акции с право на 1/един/ глас, в общото събрание на акционерите, право на дивидент и ликвидационен дял с номинална стойност 1/един/ лев за всяка една, след придобиването им от дружеството на основание чл 187а, ал. 1, т.1 от ТЗ. Намалението се осъществява с цел покриване на загуби от предходни години и привеждаве в съответствие на вписания капитал и чистата стойност на имуществото на дружеството.
3. Общото събрание на акционерите взема решение платените вноски от акционерите за акции от увеличение на капитала на „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД, вписано в търговския регистър с рег. №20180913151929, в размер на 580 000,00 лева да бъдат отнесени към фонд „Резервен“
4. Общото събрание на акционерите взема решение да измени Устава на „Грийнхаус пропъртис“ АД, във връзка приетото решение за намаляване на капитала на дружеството.

Както е описано в **Приложение 19** дружеството има задължение по издадена емисия облигации на обща стойност 6,300,000 (шест млн. и триста хиляди) лева. На 13.09.2021 г. бе проведено Общо събрание на облигационерите на „Грийнхаус пропъртис“ АД. Общото събрание на облигационерите прие промени в условията на облигационния заем а именно: Удължаване на срока на емисията с 60 месеца, считано от 16.11.2021г. до 16.11.2026г. Главничните плащания се променят, а именно 200 000 лева от главницата до 16.05.2024г, 200 000лв от главницата на 16.11.2024г; 200 000лв от главницата на 16.05.2025г; 200 000лв от главницата на 16.11.2025г; 200 000лв от главницата на 16.05.2026г; и едно последно плащане по главница в размер на 5 300 000 лева на 16.11.2026г. Определяне на лихвен купон на облигационния заем за новия срок, респ. от 16.11.2021г до 16.11.2026г на 4,25% годишна база.

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

Индивидуалния финансов отчет е изготвен на принципа на „действащо предприятие“, независимо че в България продължават да действат мерките и ограниченията в борбата с разпространяване на коронавируса и последиците от него, на база текущо начисляване при спазване възприетите методи на счетоводно отчитане, непроменени през целия отчетен период. Трудните условия за работа в Ковид обстановка през 2021 г. не повлияха отрицателно на дейността на дружеството. Дружеството осъществява дейността си при строго спазване на въведените мерки и ограничения. Дейността на Дружеството не е прекъсвано от началото на въвеждане на извънредно положение до момента. Към края на отчетния период няма решение за реструктуриране на дружеството.

4. Промени в счетоводната политика

Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са влезли в сила от 1 януари 2021 г.

Дружеството прилага следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които имат ефект върху финансовия отчет на Дружеството и са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2021 г.:

- **Реформа на референтния лихвен процент - Фаза 2 (Изменения на МСФО 9, МСС 39, МСФО 7, МСФО 4 и МСФО 16) в сила от 1 януари 2021 г., приети от ЕС**

Измененията в реформата на референтния лихвен процент - Фаза 2 (Изменения на МСФО 9, МСС 39, МСФО 7, МСФО 4 и МСФО 16) въвеждат практически целесъобразно за модификации, изисквани от реформата, изясняват, че счетоводното отчитане на хеджирането не се прекратява единствено поради реформа на референтния лихвен процент и въвеждане на оповестявания, които позволяват на потребителите да разберат естеството и степента на рисковете, произтичащи от реформата на референтния лихвен процент, на които е изложено предприятието и как предприятието управлява тези рискове, както и напредъка на предприятието при преминаване от референтните лихвени проценти към алтернативни референтни ставки и как субектът управлява този преход

- **МСФО 16 Лизинг: Свързани с отстъпки по наем в контекста на Covid-19 след 30 юни 2021 г., в сила за периоди, започващи на или след 1 април 2021**

През май 2020 г. БМСС издаде отстъпки по наем в контекста на Covid-19 (изменение на МСФО 16). Обявлението измени МСФО 16 Лизинг, за да предостави на лизингополучателите освобождаване от преценката дали свързаната с COVID-19 отстъпка по наем е модификация на лизинга. При издаването практическата целесъобразност беше ограничена до отстъпки по наем, за които всяко намаляване на лизинговите плащания засяга само плащания, първоначално дължими на или преди 30 юни 2021 г.

Тъй като лизингодателите продължават да предоставят свързани с COVID-19 отстъпки от наеми на лизингополучатели и тъй като последиците от пандемията COVID-19 са постоянни и значителни, IASB реши да удължи периода от време, през който практическата целесъобразна мярка е на разположение за използване.

Промените в свързаните с Covid-19 отстъпки от наем след 30 юни 2021 г. (Изменение на МСФО 16) изменят МСФО 16 на:

- позволява на лизингополучателя да приложи практическата целесъобразна мярка по отношение на отстъпките по наем, свързани с COVID-19, за отдаване под наем, за които всяко намаление на лизинговите плащания засяга само плащания, първоначално дължими на или преди 30 юни 2022 г. (вместо само плащания, първоначално дължими на или преди 30 юни 2021);
- да изисква от лизингополучателя, който прилага изменението, да го направи за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 април 2021 г.;
- да изисква от лизингополучателя, който прилага изменението, да го направи с обратна сила, като признае кумулативния ефект от първоначалното прилагане на изменението като корекция на началния баланс на неразпределената печалба (или

друг компонент на собствения капитал, според случая) в началото на годишния отчетен период в който лизингополучателят прилага първо изменението; и

- да уточни, че през отчетния период, в който лизингополучателят прилага за първи път изменението, от лизингополучателя не се изисква да разкрива информацията, изисквана от параграф 28 (е) от МСС 8.

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

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2021 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Информация за тези стандарти и изменения, които имат ефект върху финансовия отчет на Дружеството, е представена по-долу.

Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

- **МСФО 17 Застрахователни договори - дата на влизане в сила: първоначално на 1 януари 2021 г., но удължен до 1 януари 2023 г. от СМСС през март 2020 г.**

МСФО 17 е издаден през май 2017 г. като заместител на МСФО 4 Застрахователни договори. Той изисква модел за текущо измерване, при който оценките се преизмерват за всеки отчетен период. Договорите се измерват, като се използват градивните елементи на:

- дисконтирани парични потоци с претеглени вероятности
- изрична корекция на риска и
- надбавка за договорени услуги (CSM), представляваща не реализираната печалба от договора, която се признава като приход за периода на покритие.

Стандартът позволява избор между признаване на промените в дисконтовите ставки или в отчета за печалбата или загубата, или директно в друг всеобхватен доход. Изборът вероятно ще отразява как застрахователите отчитат своите финансови активи съгласно МСФО 9.

Допълнителен, опростен подход за разпределение на премиите е разрешен за задължението за оставащото покритие по краткосрочни договори, които често се изписват от застрахователи по животозастраховане.

Има модификация на общия модел за измерване, наречен „подход с променлива такса“ за определени договори, сключени от животозастрахователи, при които притежателите на полици участват във възвръщаемостта от базовите елементи. Когато се прилага подходът на променливите такси, делът на предприятието от промените в справедливата стойност на базовите позиции е включен в CSM. Следователно резултатите от застрахователите, използващи този модел, вероятно ще бъдат по-малко променливи, отколкото при общия модел.

Новите правила ще повлияят на финансовите отчети и ключовите показатели за ефективността на всички субекти, които сключват застрахователни договори или инвестиционни договори с характеристики на дискреционно участие.

- **Имоти, машини и съоръжения: Постъпления преди предвидената употреба - Изменения на МСС 16 - дата на влизане в сила: 1 януари 2022 г.**

Изменението на МСС 16 Имоти, машини и съоръжения (ИМС) забранява на предприятието да приспада от себестойността на даден актив от ИМС всякакви постъпления, получени от продажба на произведени артикули, докато предприятието подготвя актива за предвидената му употреба. Той също така пояснява, че предприятието „тества дали активът функционира правилно“, когато оценява техническите и физическите характеристики на актива. Финансовото представяне на актива не е от значение за тази оценка.

Предприятията трябва да оповестяват отделно сумите на приходите и разходите, свързани с произведените артикули, които не са резултат от обичайните дейности на предприятието.

- **Препратка към Концептуалната рамка - Изменения на МСФО 3 - дата на влизане в сила: 1 януари 2022 г.**

Бяха направени незначителни изменения на МСФО 3 Бизнес комбинации, за да се актуализират препратките към Концептуалната рамка за финансово отчитане и да се добави изключение за признаване на задължения и условни задължения в обхвата на МСС 37 Провизии, условни задължения и условни активи и тълкуване 21 Налози. Измененията също потвърждават, че условните активи не трябва да се признават към датата на придобиване.

- **Обременителни договори - Разходи за изпълнение на договора Изменения на МСС 37 - дата на влизане в сила: 1 януари 2022 г.**

Изменението на МСС 37 пояснява, че преките разходи за изпълнение на договор включват както допълнителни разходи за изпълнение на договора, така и разпределение на други разходи, пряко свързани с изпълнението на договорите. Преди да признае отделна провизия за обременителен договор, предприятието признава всяка загуба от обезценка, настъпила върху активи, използвани при изпълнение на договора.

- **Годишни подобрения на МСФО стандартите 2018–2020 г. - дата на влизане в сила: 1 януари 2022 г.**

Следните подобрения бяха финализирани през май 2020 г.:

- МСФО 9 Финансови инструменти - пояснява кои такси трябва да бъдат включени в теста за 10% за отписване на финансови пасиви.
- МСФО 16 Лизинг - изменение на илюстративен пример 13, за да се премахне илюстрацията на плащания от лизингодателя, свързани с подобрения на лизинговите права, за да се премахне всякакво объркване относно третирането на стимулите за лизинг.
- МСФО 1 Приемане на международни стандарти за финансово отчитане за първи път - позволява на предприятия, които са измерили своите активи и пасиви по балансови стойности, записани в счетоводните регистри на техните дружества-майки, също да измерват всички разлики от преизчисления, като използват сумите, отчетени от дружеството-майка. Това изменение ще се прилага и за асоциирани и съвместни предприятия, които са предприели същото освобождаване по МСФО 1.
- МСС 41 Земеделие - премахване на изискването за предприятията да изключват паричните потоци за данъчно облагане при измерване на справедливата стойност по МСС 41. Това изменение има за цел да се приведе в съответствие с изискването на стандарта за дисконтиране на паричните потоци на база след данъчно облагане.

- **Класификация на пасивите като текущи или нетекущи - Изменения на МСС 1 - дата на влизане в сила: 1 януари 2023 г.**

Измененията в тесен обхват на МСС 1 Представяне на финансови отчети изясняват, че пасивите се класифицират като текущи или нетекущи в зависимост от правата, които съществуват в края на отчетния период. Класификацията не се влияе от очакванията на предприятието или събитията след датата на отчитане (напр. постъпление от колебание или нарушение на споразумението). Измененията, също така изясняват какво има предвид МСС 1, когато споменава „уреждане“ на пасив.

Измененията могат да повлияят на класификацията на пасивите, особено на предприятията, които преди са вземали предвид намеренията на ръководството при определяне на класификацията, както и за някои пасиви, които могат да бъдат преобразувани в собствен капитал.

Те трябва да се прилагат ретроспективно в съответствие с нормалните изисквания в МСС 8 Счетоводни политики, промени в счетоводните оценки и грешки.

- **Оповестяване на счетоводни политики (Изменения на МСС 1 и Декларация за практиката 2 на МСФО) за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г.**

Измененията изискват предприятието да оповестява своите съществени счетоводни политики, вместо значимите си счетоводни политики. Допълнителни изменения обясняват как предприятието може да идентифицира съществена счетоводна политика. Добавени са примери за това кога дадена счетоводна политика е вероятно да бъде съществена. В подкрепа на това изменение, Съветът също така разработи насоки и примери, за да обясни и да се демонстрира прилагането на "четиристепенен процес на същественост", описан в практическо изявление по МСФО № 2.

- **Определение на счетоводните оценки (изменения на МСС 8) за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г.**

Измененията заменят дефиницията за промяна в счетоводните оценки с дефиниция за счетоводни оценки. Според новото определение счетоводните оценки са „парични суми във финансовите отчети, които са обект на несигурност на измерването“. Предприятията разработват счетоводни оценки, ако счетоводните политики изискват статиите във финансовите отчети да се измерват по начин, който включва несигурност на измерването. Измененията изясняват, че промяната в счетоводната оценка, която е резултат от нова информация или ново развитие, не е поправка на грешка.

- **Отсрочен данък, свързан с активи и пасиви, произтичащи от единична сделка – Изменения на МСС 12, за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г.**

Промените в МСС 12 Данъци върху печалбата изискват компаниите да признават отсрочен данък върху сделки, които при първоначално признаване водят до равни суми на облагаеми и приспадащи временни разлики. Те обикновено се прилагат за сделки като лизинг на лизингополучатели и задължения за извеждане от експлоатация и ще изискват признаване на допълнителни отсрочени данъчни активи и пасиви. Изменението следва да се прилага за сделки, които се извършват на или след началото на най-ранния представен сравнителен период. В допълнение, предприятията трябва да признават отсрочени данъчни активи

(доколкото е вероятно те да бъдат използвани) и отсрочени данъчни задължения в началото на най-ранния сравнителен период за всички приспадащи и облагаеми временни разлики, свързани с:

- активи с право на ползване и задължения по лизинг, и
- извеждане от експлоатация, възстановяване и подобни задължения и съответните суми, признати като част от себестойността на свързаните активи.

Кумулативният ефект от признаването на тези корекции се признава в неразпределената печалба или друг компонент на собствения капитал, според случая. МСС 12 по-рано не разглеждаше как да се отчитат данъчните ефекти лизингови договори, признати в баланса и подобни сделки и различни подходи бяха счетени за приемливи. Някои предприятия може вече да са отчитали такива трансакции в съответствие с новите изисквания. Тези субекти няма да бъдат засегнати от измененията.

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 в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи“.

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

5.6. Сделки в чуждестранна валута

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

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

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

5.7. Имоти, машини и оборудване

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

Първоначално придобиване

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

разходите за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, невъзстановяеми данъци и др.

Последващо оценяване

Избраният подход за последваща балансова оценка на имоти, машини и оборудване е 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.

5.10. Инвестиции в дъщерни предприятия

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

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

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

5.11. Лизинг

Дружеството като лизингополучател

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

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

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

Оценяване и признаване на лизинг от дружеството като лизингополучател

На началната дата на лизинговия договор Дружеството признава актива с право на ползване и пасива по лизинга в отчета за финансовото състояние. Активът с право на ползване се оценява по цена на придобиване, която се състои от размера на първоначалната оценка на пасива по лизинга, първоначалните преки разходи, извършени от Дружеството, оценка на разходите, които лизингополучателят ще направи за демонтаж и преместване на основния

актив в края на лизинговия договор и всякакви лизингови плащания, направени преди датата на започване на лизинговия договор (минус получените стимули по лизинга).

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

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

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

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

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

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

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

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

Намаление на наеми по лизингови договори

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

изискванията за прилагане на улеснението в МСФО 16, Дружеството третира като модификация на лизинговия договор.

Дружеството като лизингодател

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

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

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

5.12. Материални запаси

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

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

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

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

5.13. Финансови инструменти

5.13.1. Признаване и отписване

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

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

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

5.13.2. Класификация и първоначално оценяване на финансови активи

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

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

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

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

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

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

5.13.3. Последващо оценяване на финансовите активи

Финансови активи, дългови инструменти по амортизирана стойност

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

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

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

- Търговски вземания

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки или услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Дружеството държи търговските вземания с цел

събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата

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

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

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

Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход

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

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

Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход включват:

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

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

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

5.13.4. Обезценка на финансовите активи

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход

Дружеството признава очакваните 12-месечни кредитни загуби за финансови активи, отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход. Към всяка отчетна дата

Дружеството оценява дали съществува значително увеличение на кредитния риск на инструмента.

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

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

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

5.13.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

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

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

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

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

5.14. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки, безсрочни депозити и депозити до 3 месеца, краткосрочни и високоликвидни инвестиции, които са лесно обрацаеми 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 фиксираните по закон проценти (посочени по-горе) и няма друго допълнително правно или конструктивно задължение за доплащане във фондовете в бъдеще. Аналогично са задълженията по отношение на здравното осигуряване.

Краткосрочните доходи за персонала под формата на възнаграждения, бонуси и социални доплащания и придобивки, (изискуеми в рамките на 12 месеца след края на периода, в който 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 компенсируеми отпуски, която се очаква да бъде изплатена като резултат от неизползваното право на натрупан отпуск. В оценката се включват приблизителната преценка за разходите за самите възнаграждения и разходите за вноски по задължителното обществено осигуряване, които работодателят дължи върху тези суми. Съгласно Кодекса на труда работодателят е задължен да изплаща на персонала при настъпване на пенсионна възраст обезщетение, което в зависимост от трудовия стаж в предприятието може да варира между 2 и 6 брутни работни заплати към датата на прекратяване на трудовото правоотношение. По своите характеристики тези схеми представляват планове с дефинирани доходи.

Изчислението на размера на тези задължения предполага участието на квалифицирани актюери, за да може да се определи тяхната сегашна стойност към датата на отчета, която да се включи в баланса, а респ. изменението в стойността им в отчета за доходите.

5.16. Акционерен капитал и резерви

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

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

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

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

5.17. Данъци върху печалбата

Текущите данъци върху печалбата се определят в съответствие с изискванията на българското данъчно законодателство – Закона за корпоративното подоходно облагане. Номинална данъчна ставка за 2021г. е 10% (за 2020г. 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 неизползаните данъчни загуби, до степеня, до която е вероятно те да се проявят обратно и да бъде генерирана в бъдеще достатъчна облагаема печалба или да се проявят облагаеми временни разлики, от които да могат да се приспаднат тези намаляеми разлики, с изключение на разликите, породили се от признаването на актив или пасив, който към датата на стопанската операция не е повлиял върху счетоводната и данъчната печалба/(загуба).

Балансовата стойност на всички отсрочени данъчни активи се преглеждат на всяка дата на финансовия отчет и се редуцират до степеня, до която е вероятно те да се проявят обратно и да се генерира достатъчно облагаема печалба или проявяващи се през същия период облагаеми временни разлики, с които те да могат да бъдат приспаднати или компенсирани. Отсрочените данъци, свързани с обекти, които са отчетени директно в собствения капитал или друга балансова позиция, също се отчитат директно към съответния капиталов компонент или балансовата позиция.

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

5.18. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

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

5.18.1 Отсрочени данъчни активи

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

5.18.2 Дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност

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

5.18.3. Срок на лизинговите договори

При определяне на срока за лизинговите договори, ръководството взема предвид всички факти и обстоятелства, които създават икономически стимул да упражняват опция за удължаване или не упражняват опция за прекратяване. Опциите за удължаване (или периодите след опциите за прекратяване) са включени в срока на лизинга само ако е достатъчно сигурно, че лизинговият договор е удължен (или не е прекратен).

Срокът на лизинга се преоценява, ако опцията действително се упражнява (или не се упражнява) или Дружеството се задължава да я упражни (или не упражни). Оценката на разумната сигурност се преразглежда само ако настъпи значимо събитие или значителна промяна в обстоятелствата, която засяга тази оценка и това е под контрола на лизингополучателя.

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

Когато в резултат на лизингов договор възникват активи и пасиви, които водят до първоначалното признаване на облагаема временна разлика, свързана с актива право на ползване, и равна по стойност приспадаща се временна разлика по задължението за лизинг, това води до нетна временна разлика в размер на нула. Следователно Дружеството не

признава отсрочени данъци във връзка с посочените лизингови сделки, дотолкова, доколкото в рамките на полезния срок на актива и падежа на пасива, нетните данъчни ефекти ще са нула. Отсроченият данък обаче ще се признава, когато в следващите периоди възникнат временни разлики при положение, че са налице общите условия за признаване на данъчни активи и пасиви по реда на МСС 12.

5.19. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

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

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

5.19.1. Полезен живот на амортизируеми активи

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

Към 31 декември 2021г. Ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Дружеството. Преносните стойности на активите са анализирани в пояснение 5.6. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване, предимно на софтуерни продукти и компютърно оборудване.

5.19.2. Измерване на очакваните кредитни загуби

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

5.19.3. Оценяване по справедлива стойност

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

Ръководството прилага различни оценъчни техники, които биха били подходящи спрямо спецификата на съответните условия, и за които разполага с достатъчна база от входящи данни, като се стреми да използва в максимална степен наличната публично наблюдаема информация и респ. – да минимизира използването на ненаблюдаема информация.

**ИНДИВИДУАЛЕН ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД
КЪМ 31.12.2021 година**

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

	2021	2020
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
<u>Приходи от дейност, по видове:</u>		
Приходи от комплексни бизнес услуги, в т.ч. счетоводно обслужване, администриране на персонал и обработка на заплати, деловодни услуги.	377	352
Приходи от наеми	42	56
Други приходи	11	16
Общо:	430	424

Предметът на дейност на дружеството от м. юни 2019 г. е променен. Прекратена е дейността по преотдаване под наем и управление на бизнес сграда и е насочена към предоставяне на комплексни бизнес услуги на малки и средни предприятия и корпоративни клиенти, като приходите към 31.12.2021г. са формирани основно от следните видове сделки:

- ✓ Физическо архивиране и Деловодни услуги- 184
- ✓ Счетоводно обслужване – 105 хил.лв.
- ✓ Администриране на персонал и обработка на работни заплати – 64 хил.лв.
- ✓ Бизнес консултации, в т.ч.: консултации по финансиране на компании, както и последващо обслужване на заеми – 24 хил.лв.

7. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ

	2021	2020
	хил. лв.	хил. лв.
Други	5	2
Общо	5	2

8. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	2021	2020
	хил. лв.	хил. лв.
Банкови такси	19	11
Застраховки	8	12
Данък смет и такса битови отпадъци	4	6
Одит	6	7
Консултански услуги	9	5
Други външни услуги	43	23
Общо:	89	64

9. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛ

	2021	2020
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за заплати	269	230
Разходи за осигурителни вноски	42	35
Общо:	311	265

10. РАЗХОДИ ЗА АМОРТИЗАЦИЯ

	2021	2020
	хил. лв	хил. лв
Разходи за амортизация за имоти, машини и оборудване	3	3
Разходи за амортизация на активи с право на ползване	75	109
Общо	78	112

ИНДИВИДУАЛЕН ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД
КЪМ 31.12.2021 година

11. ДРУГИ РАЗХОДИ

	2021	2020
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Обезценка за кредитни загуби	174	97
Възстановена обезценка за кредитни загуби	-	(62)
Нетно изменение на провизията за обезценка за кредитни загуби	174	35
Други разходи	10	38
Общо:	184	73

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

	2021	2020
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
12.1. Финансови приходи:		
Нетни печалби от операции с финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбите и загубите	-	2 292
Приходи от лихви	119	17
Приходи от оценки до справедлива стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбите и загубите	21	13
Приходи от оценки до справедлива стойност на инвестиция в дъщерно дружество, отчитана по справедлива стойност през печалбите и загубите, нето	61	12
Общо:	201	2 334

	2021	2020
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
12.2. Финансови разходи:		
Разходи за лихви по заеми, отчитани по амортизирана стойност, в т.ч.:	312	303
- Облигационни заеми	297	300
- Получени заеми от трети лица	15	3
Разходи за лихви по лизингови договори	25	30
Разходи от оценки до справедлива стойност на активи отчитани по справедлива стойност през печалбите и загубите	1	13
Нетни загуби от операции с финансови активи	42	22
Други финансови разходи	3	2
Общо:	383	370

ИНДИВИДУАЛЕН ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
 НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД
 КЪМ 31.12.2021 година

13 . ИМОТИ МАШИНИ И ОБОРУДВАНЕ

<i>Отчетна стойност</i>	Актив с право на ползване сгради <i>хил. лв.</i>	Машини, съоръжения и оборудване <i>хил. лв.</i>	Разходи по придобиване на ДМА <i>хил. лв.</i>	Други активи <i>хил. лв.</i>	Общо <i>хил. лв.</i>
Салдо на 01 януари 2021г.	734	7	5	2	748
Отписани	.	-	(5)	-	(5)
Салдо на 31 декември 2021 г.	734	7	-	2	743
<i>Натрупана амортизация</i>					
Салдо на 01 януари 2021г.	(191)	(3)	-	(1)	(195)
Начислена амортизация за годината	(75)	(3)	-	-	(78)
Салдо на 31 Декември 2021 г.	(266)	(6)	-	(1)	(273)
<i>Балансова стойност на 31 декември 2021г.</i>	468	1	-	1	470

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

**ИНДИВИДУАЛЕН ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД
КЪМ 31.12.2021 година**

14. ИНВЕСТИЦИИ В ДЪЩЕРНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	31.12.2021	31.12.2020
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Еврохотелс ЕАД	4 918	4 857
	4 918	4 857

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 е 2,64 лв. на една акция от собствения капитал на Еврохотелс ЕАД.

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

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

	<i>хил. лв.</i>
Салдо към 31 декември 2020 година	4 857
Нереализирана печалба включена в текущи печалби и загуби	61
Салдо на 31 декември 2021 година	4 918

15. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	31.12.2021	31.12.2020
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
<i>Текущи търговски и други вземания</i>		
Вземания за покупка на финансови инструменти	-	2 650
Вземания от клиенти, несвързани лица, брутна сума преди обезценка	157	156
Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка на търговски вземания	(48)	(38)
Вземания от клиенти	109	118
Лихви по облигации, брутна сума преди обезценка	562	562
Очаквани кредитни загуби от обезценка	(280)	(176)
Лихви по облигации	282	386
Предоставени заеми, несвързани лица	71	71

**ИНДИВИДУАЛЕН ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД
КЪМ 31.12.2021 година**

брутна сума преди обезценка *		
<i>Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка на предоставени заеми на несвързани лица</i>	(62)	(59)
Предоставени заеми, несвързани лица	9	12
Предоставени заеми, свързани лица		
брутна сума преди обезценка**	2 318	186
<i>Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка на предоставени заеми на свързани лица</i>	(61)	(5)
Предоставени заеми, свързани лица	2 257	181
Вземания придобити по цесии, брутна сума преди обезценка	10	20
<i>Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка на вземания възникнали по цесии</i>	(5)	(5)
Вземания придобити по цесии	5	15
Предплатени разходи	42	5
Лихви по предоставени заеми	7	12
Предоставени гаранции	4	4
Общо текущи търговски и други вземания	2 715	3 383

Към 31.12.2021г. Грийнхаус Пропъртис АД има следните предоставени заеми:

- ⊙ Сключен договор за предоставен заем на 04.06.2019г. с Еврохотелс ЕАД при размер на заема от 250 хил. лв. и лихвен процент от 6,10% на годишна база.
- ⊙ Сключен договор за предоставен заем на 30.03.2021г. с Хай Рейт ЕООД при размер на заема от 2 200 хил. лв. и лихвен процент от 5,50% на годишна база.

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

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

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

ИНДИВИДУАЛЕН ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД
КЪМ 31.12.2021 година

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Салдо към 1 януари	38	96
Коректив за очаквани кредитни загуби	10	4
Възстановяване на загуба от обезценка	-	(62)
Салдо към 31 декември	48	38

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

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Салдо към 1 януари	5	5
Коректив за очаквани кредитни загуби	(5)	-
Салдо към 31 декември	-	5

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

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Салдо към 1 януари	245	147
Коректив за очаквани кредитни загуби	163	98
Салдо към 31 декември	408	245

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.

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Борсови капиталови инструменти	193	40
Общо:	193	40

Борсовите капиталови инструменти включват:

Еврохолд България АД	20	38
Делта Кредит АДСИЦ	2	2
ИП Дилингова Финансова Компания АД	168	-
Фармопласт АД	2	-
Синтетика АД	1	-
Общо:	193	40

ИНДИВИДУАЛЕН ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД
КЪМ 31.12.2021 година

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

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

17. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ЕКВИВАЛЕНТИ

	31.12.2021	31.12.2020
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Парични средства на каса	1	12
Парични средства по банкови сметки	2	1
Парични средства по сметки при инвестиционен посредник	1	5
Брутна стойност на парични средства и еквиваленти	4	18
<i>Очаквани кредитни загуби</i>	-	-
Парични средства и еквиваленти	4	18

18. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

	31.12.2021	31.12.2020
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Основен акционерен капитал	850	2 850
Невнесен капитал	-	(1 420)
Резерви	771	3
Непокрити загуби от минали години	(196)	(1 881)
Текущ финансов резултат печалба/(загуба)	(419)	1 872
Общо:	1 006	1 424

19. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ОБЛИГАЦИОННИ ЗАЕМИ

	31.12.2021	31.12.2020
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
<i>Нетекущи</i>		
Облигация - главница	6 300	-
	6 300	-
<i>Текущи</i>		
Облигация - главница	-	6 300
Облигация - лихва	34	36
	34	6 336

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

**ИНДИВИДУАЛЕН ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД
КЪМ 31.12.2021 година**

(хиляда) лева за срок от 5 години. Главницата по облигацията е платима на датата на последното лихвено плащане, а именно на 16.11.2021 г.

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

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

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

На 13.09.2021г е проведено Общо събрание на облигационерите на Грийнхаус Пропъртис АД приема решение за удължаване срока на облигационния заем с нов 5 /пет/ годишен период, считано от 16.11.2021г. до 16.11.2026г.

Приема се погасителен план за изплащане на главницата,28 както следва: 200 000 лв от главницата на 16.05.2024г.; 200 000лв от главницата на 16.11.2024г; 200 000лв от главницата на 16.05.2025г; 200 000лв от главницата на 16.11.2025г; 200 000лв от главницата на 16.05.2026г; и едно последно плащане по главница в размер на 5 300 000 лева на 16.11.2026г. Определяне на лихвен купон на облигационния заем за новия срок, респ. от 16.11.2021г до 16.11.2026г - 4,25% на годишна база.

Всички плащания по емисията се извършват в левове и се обслужват от Централен Депозитар АД. Издадената емисия облигация е вписана в регистъра по чл 30, ал 1, т 3 от ЗКФН, воден от КФН, с цел търговия на регулиран пазар от 15.11.2016г.

Общото събрание на облигационерите на „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД приема решение, Емитентът да сключи в качеството си на ЗАСТРАХОВАЩ, нова застрахователна полица под формата на Застрахователен договор „Облигационен заем“ за обезпечаване на облигационния заем за новия удължен срок на емисията със „Застрахователно дружество Евроинс“ АД, ЕИК 121265113 в качеството му на ЗАСТРАХОВАТЕЛ в полза на облигационерите като ЗАСТРАХОВАН, представлявани от избрания довереник на облигационерите, в които застрахователен договор са отразени приетите промени в условията по емисия облигации с ISIN код: BG2100017164, съгласно решенията по предходните точки, в срок не по-късно от седем работни дни след датата на провеждане на общото събрание на облигационерите и с покритие на 100% на риска от неплащане от страна на ЗАСТРАХОВАЩИЯ на което и да е и всяко едно лихвено и/или главнично плащане до пълното погасяване на облигационния заем.

20. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ЛИЗИНГОВИ ДОГОВОРИ	31.12.2021	31.12.2020
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Задължения по лизингови договори – нетекуща част	439	496
Задължения по лизингови договори – текуща част	57	66
Задължения по лизингови договори	496	562

**ИНДИВИДУАЛЕН ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД
КЪМ 31.12.2021 година**

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

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

Бъдещите минимални лизингови плащания към 31 12 2021 г. са както следва:

	Дължими минимални лизингови плащания						Общо
	До 1 година	1-2 години	2-3 години	3-4 години	4-5 години	След 5 години	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
31 декември 2021 г.							
Лизингови плащания	79	80	80	80	79	192	590
Финансови разходи	(22)	(20)	(17)	(14)	(10)	(11)	(94)
Нетна настояща стойност	57	60	63	66	69	181	496

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.

**ИНДИВИДУАЛЕН ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД
КЪМ 31.12.2021 година**

21. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	31.12.2021	31.12.2020
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Задължения по придобиване на финансови активи	-	372
Задължения по получени заеми, несвързани лица	263	-
Задължения по получени заеми, свързани лица (пояснение 22)	52	56
Задължения към доставчици и клиенти	55	51
Задължения към персонал	30	15
Задължения за застраховки	-	9
Задължения към осигурители	6	5
Задължения за данъци	9	13
Получени гаранции	-	1
Други задължения	49	7
Общо текущи задължения	464	529

22. ОПОВЕСТЯВАНЕ НА СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Крайна компания- майка

Крайната компания-майка на Дружеството е Хай Рейт ЕООД

Компания – майка

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

Дъщерно предприятие

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

Други свързани лица:

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

Сделки със свързани лица, отразени в отчета за всеобхватния доход	Приходи от продажби на услуги	
	<i>хил. лв.</i>	
Други свързани лица (под общ контрол)		
Синтетика АД	2020г.	15
Синтетика АД	2021г.	15
Вапцаров Бизнес Център ЕООД	2020г	18
Вапцаров Бизнес Център ЕООД	2021г	18
Хай Рейт ЕООД	2021г	4
Общо за 2020	2020г.	33
Общо за 2021	2021г.	37

ИНДИВИДУАЛЕН ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД
КЪМ 31.12.2021 година

Сделки със свързани лица, отразени в отчета за финансовото състояние		Задължения	
		Вземания от	към
		свързани лица	свързани лица
		ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Други свързани лица (под общ контрол)			
Синтетика АД	2020г.	-	-
Синтетика АД	2021г.	-	-
Вапцаров Бизнес Център ЕООД	2020г	-	-
Вапцаров Бизнес Център ЕООД	2021г	-	43
Еврохотелс ЕАД	2020г.	183	-
Еврохотелс ЕАД	2021г	246	-
Хай Рейт ЕООД	2020г	-	47
Хай Рейт ЕООД	2021г	2 063	-
Камалия трейдинг лимитид	2020г.	9	9
Камалия трейдинг лимитид	2021г.	9	9
Общо 31.12.2020	2020г.	192	56
Общо 31.12.2021	2021г.	2 318	52

Сделки със свързани лица, отразени в отчета за паричните потоци		Постъпления		Плащания	
		по заеми		по заеми	
		ХИЛ. ЛВ.		ХИЛ. ЛВ.	
Други свързани лица					
Камалия трейдинг лимитид	2020г.	-	-	-	-
Камалия трейдинг лимитид	2021г.	-	-	-	-
Хай Рейт ЕООД	2020г	245	274		
Хай Рейт ЕООД	2021г	151	2 130		
Еврохотелс ЕАД	2020г	-	107		
Еврохотелс ЕАД	2021г	-	45		
Вапцаров Бизнес Център	2020г	-	148		
Вапцаров Бизнес Център	2021г	-	-		
ОСК Лозенец	2020г	1	-		
Общо	2020г.	246	529		
Общо	2021г.	-	2 202		

Условия на сделките със свързани лица

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

23. КАТЕГОРИИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ И ПАСИВИ

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

Финансови активи	Пояснение	2021	2020
		хил. лв.	хил. лв.
Дългови инструменти по амортизирана стойност:			
Предоставени заеми		340	414
Търговски и други вземания		118	2 782
Вземания от свързани лица		2 257	193
Пари и парични еквиваленти		4	18
		2 719	3 407
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата и загубата:			
Капиталови инструменти		193	40
		193	40
Финансови пасиви	Пояснение	2021	2020
		хил. лв.	хил. лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Облигационни заеми		6 334	6 336
Задължения по лизингов договор		496	562
Получени заеми		263	-
Търговски и други задължения		149	423
Задължения към свързани лица		52	56
		7 294	7 377

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

24. ЦЕЛИ И ПОЛИТИКА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

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

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от Ръководството на Дружеството. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средно сročни парични

ИНДИВИДУАЛЕН ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД
КЪМ 31.12.2021 година

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.

31.12.2021 г.	на виждан ане	до 1 м.	2-3 м.	4-6 м.	7-12 м.	1-2 г.	3-5 г.	над 5 г.	без матур итет	Общо
Нетекущи пасиви	-	-	-	-	-	60	6 498	181	-	6 739
Нетекущи финансови пасиви	-	-	-	-	-	-	6 300	-	-	6 300
Нетекущи търговски и други задължения	-	--	-	-	-	60	198	181	-	439
Нетен ликвиден дисбаланс - дългосрочен	-	-	-	-	-	(60)	(6498)	(181)	-	(6 739)
Кумулативен ликвиден дисбаланс - дългосрочен	-	-	-	-	-	(60)	(6558)	(6739)	(6 739)	(6 739)
Текущи активи	4	117	2 008	240	-	-	-	-	543	2 912
Текущи финансови активи от свързани лица	-	-	2 008	240	-	-	-	-	9	2 257
Текущи финансови активи	-	-	-	-	-	-	-	-	193	193
Текущи търговски и други вземания	-	117	-	-	-	-	-	-	341	458
Парични средства и парични еквиваленти	4	-	-	-	-	-	-	-	-	4
Текущи пасиви	-	139	282	109	16	-	-	-	9	555
Текущи финансови пасиви към свързани лица	-	-	-	-	-	-	-	-	9	9
Текущи финансови пасиви	-	5	9	61	16	-	-	-	-	91
Текущи търговски и други задължения	-	134	273	48	-	-	-	-	-	455
Нетен ликвиден дисбаланс - краткосрочен	4	(22)	1 726	131	(16)	-	-	-	534	2 357
Кумулативен ликвиден дисбаланс - краткосрочен	4	(18)	1 708	1 839	1 823	1 823	1 823	1 823	2 357	2 357
Общо финансови активи	4	117	2 008	240	-	-	-	-	543	2 912
Общо финансови пасиви	-	139	282	109	16	60	6 498	181	9	7 294
Общо Нетен ликвиден дисбаланс	4	(22)	1 726	131	(16)	(60)	(6498)	(181)	534	(4 382)
Общо Кумулативен ликвиден дисбаланс	4	(18)	1 708	1 839	1 823	1 763	(4735)	(4 916)	(4 382)	(4 382)

**ИНДИВИДУАЛЕН ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД
КЪМ 31.12.2021 година**

Ликвиден риск

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

31.12.2021 г.	безлихвени	с фиксиран лихвен %	Общо
Нетекущи пасиви	-	6 739	6 739
Нетекущи финансови пасиви	-	6 300	6 300
Нетекущи търговски и други задължения	-	439	439
Излагане на дългосрочен риск	-	(6 739)	(6 739)
Текущи активи	607	2 305	2 912
Текущи финансови активи от свързани лица	9	2 248	2 257
Текущи финансови активи	193	-	193
Текущи търговски и други вземания	401	57	458
Парични средства и парични еквиваленти	4	-	4
Текущи пасиви	464	91	555
Текущи финансови пасиви към свързани лица	9	-	9
Текущи финансови пасиви	-	91	91
Текущи търговски и други задължения	455	-	455
Излагане на краткосрочен риск	143	2 214	2 357
Общо финансови активи	607	2 305	2 912
Общо финансови пасиви	464	6 830	7 294
Общо излагане на лихвен риск	143	(4 525)	(4 382)

Валутен риск

Дружеството извършва покупки и получава заеми в лева.

Кредитен риск

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

31.12.2021 г.	С ненастъпил падеж	
	не обезценени	Общо
Текущи активи	2 908	2 908
Текущи финансови активи от свързани лица	2 318	2 318
Текущи финансови активи от свързани лица-обезценка	(61)	(61)
Текущи финансови активи	193	193
Текущи търговски и други вземания	853	853
Текущи търговски и други вземания-обезценка	(395)	(395)
Общо финансови активи	2 908	2 908

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 2021 г., няма промени в целите, политиките или процесите по отношение на управлението на капитала на Дружеството.

	2021 г.	2020 г.
1. Собствен капитал	1 006	1 424
2. Дългосрочни пасиви	6 739	496
3. Краткосрочни пасиви	555	6 931
4. Всичко пасиви (2+3)	7 294	7 427
Коефициент на финансова автономност (1 : 4)	0.13	0.19
Коефициент на задлъжнялост (4 : 1)	7.25	5.21

26. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА ОТЧЕТА

Към датата на приемане на настоящия годишен финансов отчет епидемичната ситуация продължава както в национален, така и в световен мащаб. С Решение на Министерски съвет № 826 от 25.11.2021 г. срокът на извънредната епидемична обстановка в България беше удължен до 31 март 2022 г.

В края на месец февруари 2022 година започна военен конфликт на територията на Украйна с Русия, който продължава и към датата на издаване на този финансов отчет. В резултат на това, водещите финансови пазари по света изпитват сътресения, а проблемите с веригите на доставка, породени от пандемията COVID-19, се очаква допълнително да се усложнят още повече вследствие на този конфликт на територията на Украйна. На Руската федерация се налагат все по-широки икономически санкции от страна на Европейския съюз, САЩ и други държави. Поради това се правят предвиждания за значително повишаване на цените на петрола, газа, ел.енергията и други суровини, както и повишена инфлация на глобално ниво. Започват да се установяват и първите индикации.

Ръководството на дружеството е определило това събитие като некоригиращо по смисъла на МСС 10. Няма отчетени ефекти в настоящия финансов отчет, тъй като е оценено, че няма установени такива.

На този етап ръководството наблюдава и прави текущо анализи и оценки на възможни последици и ефекти от конфликта за дружеството, неговата дейност, активи и перспективи. В краткосрочен план неговата оценка е, че доколкото дружеството не поддържа тесни икономически връзки и обмен на стоки и услуги с Русия и Украйна няма преки ефекти и засегнати експозиции. Непрякото влияние върху дейността, активите и пазарите му ръководството преценява чрез очакваното значително повишаване на цените на петрола,

**ИНДИВИДУАЛЕН ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД
КЪМ 31.12.2021 година**

газа и други суровини, както и повишаването на инфлацията.

Развитието и изходът на конфликта не могат да се предвидят на този етап, доколкото той все още е в ранен етап, с множество несигурности, и е много трудно да бъдат прогнозирани неговите дългосрочни ефекти както върху глобалното икономическо и социално развитие на Европейския съюз и света като цяло, така и в частност на България и дружеството.

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на одобрение на настоящия финансов отчет, не са настъпили други значителни и/или съществени събития, влияещи върху резултатите или засягащи дейността на Дружеството, чието неоповестяване би повлияло върху честното и достоверно представяне на финансовия отчет.



ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

2021 ГОДИНА

„ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД

25 МАРТ 2022 ГОДИНА

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

I. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

1. ИСТОРИЯ

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

През отчетния период не е извършвана промяна в наименованието на дружеството.

2. ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ

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

3. СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ

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

Адрес за кореспонденция и контакт с дружеството:

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

4. ОРГАНИ НА УПРАВЛЕНИЕ

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

ПЛАМЕН ПЕЕВ ПАТЕВ	Член на СД
НИКОЛАЙ АТАНАСОВ ДАЧЕВ	Член на СД
ИВА ХРИСТОВА ГАРВАНСКА - СОФИЯНСКА	Изпълнителен член на СД

Представителството на „Грийнхаус Пропъртис“ АД се осъществява от изпълнителният член на СД, а именно Ива Христова Гарванска - Софийнска.

5. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ И АКЦИОНЕРНА СТРУКТУРА

Основен (Акционерен) капитал

Към дата на настоящия доклад акционерният капитал на дружеството е в размер на 850 000 лв. (осемстотин и петдесет хиляди лева).

Увеличение на капитала

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

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

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

Намаление на капитала

На проведеното общо събрание на акционерите на 20.08.2021 г. бе взето следното решение за намаление на капитала на Грийнхаус Пропъртис АД:

- Намаляване на капитала на „Грийнхаус Пропъртис“ АД от 2 850 000/два милиона осемстотин и педесет хиляди/ лева на 850 000 /осемстотин и педесет хиляди/ лева, равняващ се на внесен капитал преди предходно увеличение, чрез обезсилване на 2 000 000/два милиона/броя налични, поименни непривилегирани акции с право на 1/един/ глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и ликвидационен дял с номинал 1/един/ лев всяка една, след придобиването им от дружеството на основание чл. 187а, ал.1, т.1 от ТЗ.
- Цел на намалението

- Обезсилване на всички акции от последното увеличение на капитала, решение за което е взето на ОСА, проведено на 28.06.2018 г. ;
 - Покриване на загуби от предходни години;
 - Привеждане в съответствие на записания капитал с чистата стойност на имуществото.
- Начин на намалението на капитала: капиталът се намалява на основание чл. 200, т.2 във връзка с чл. 187а, ал 1, т.1 от ТЗ.
 - На основание чл. 73а от ТЗ задълженията на акционерите, произтичащи от последното увеличение на капитала на Грийнхаус Пропъртис АД, за остатъчните вноски невнесен капитал се опрощават.
 - Платените вноски от акционерите от увеличението на капитала в общ размер на 580 000 /петстотин и осемдесет хиляди/ лева се отнася във фонд „Резервен“ на Грийнхаус Пропъртис АД за покриване на загуби от минали години.

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

Акционерна структура

Акционери в капитала на Дружеството са следните юридически лица:

- „Камалия Трейдинг“ ЛТД - дружество, учредено и валидно съществуващо съгласно законите на Кипър притежаващо 688 500 /шестотин осемдесет и осем хиляди и петстотин/ броя акции представляващи 81% от капитала на дружеството.
- „Пауър Лоджистикс“ ЕАД (ЕИК 175227641) – притежаващо 161 500 /сто шестдесет и една хил. и петстотин/ броя акции представляващи 19% от капитала на дружеството.

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

Дружеството не е изкупувало, съответно не притежава собствени акции.

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

Капиталът на дружеството не е увеличаван чрез апортни вноски.

II. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

2.1. ОСНОВНИ ДЕЙНОСТИ

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

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

2.2. ИНВЕСТИЦИИ В ДЪЩЕРНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

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

Регистрираният капитал на „Еврохотелс“ ЕАД към 31.12.2021 г. е 1 863 хил. лева, разпределен в 1 863 003 броя акции обикновени, поименни, налични, непривилегирвани с номинална стойност 1 лев всяка.

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

„Еврохотелс“ ЕАД има едностепенна система на управление като Съветът на директорите се състои от три члена. Към 31.12.2021г. в дружеството има нает персонал от 32 служители (към 31.12.2020г. – 29 служители).

III. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

3.1. ПРИХОДИ/ РАЗХОДИ

Приходите от цялостната дейност на „Грийнхаус Пропъртис“ АД за 2021 година са в размер на 631 хил. лева. От тях 42 хил. лева са приходи от отдаване на помещения под наем, приходи от бизнес услуги - 377 хил. лева, други приходи - 11 хил. лева и финансови приходи – 201 хил. лева. Разходите по осъществяване на цялостната дейност са в размер на 1 050 хил. лева. От тях разходите за дейността са 667 хил. лева и 383 хил. лева са разходите за финансова дейност. Така дружеството формира отрицателен финансов резултат за 2021 година в размер на 419 хил. лева. За сравнение, през 2020 година Дружеството е формирало печалба от 1 872 хил. лева.

Приходи /Разходи	2021 г.	2020 г.
	хил. лв.	хил. лв.
Нетни приходи от продажба услуги		
Приходи от наеми	42	56
Приходи от бизнес услуги	377	352
Общо приходи от услуги	419	408
Други доходи/ (загуби) от дейността, нето	11	16
Общо приходи от дейността	430	424
Нетни печалби от операции с финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбите и загубите	-	2 292
Приходи от лихви	119	17
Приходи от оценки до справедлива стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбите и загубите	21	13
Приходи от оценки до справедлива стойност на инвестиция в дъщерно дружество, отчитана по справедлива стойност през печалбите и загубите, нето	61	12
Приходи от дивиденди	-	-
Общо финансови приходи	201	2 334

ВСИЧКО ПРИХОДИ	631	2 758
Разходи за материали	5	2
Разходи за външни услуги	89	64
Разходи за възнаграждения	311	265
Разходи за амортизации	78	112
Други разходи	184	73
Общо разходи за дейността	667	516
Разходи за лихви по заеми, отчитани по амортизирана стойност, в т.ч.	303	303
- Облигационни заеми	297	300
- Получени заеми от трети лица	15	3
Разходи за лихви по лизингови договори	25	30
Разходи от оценки до справедлива стойност на активи отчитани по справедлива стойност през печалбите и загубите	1	13
Нетни загуби от операции с финансови активи	42	22
Други финансови разходи	3	2
Общо финансови разходи	383	370
ВСИЧКО РАЗХОДИ	1050	886

3.2. НЕТНА ПЕЧАЛБА

Финансовият резултат на дружеството за 2021 година е загуба в размер на 419 хил. лева. За сравнение, през 2020 година Дружеството формира печалба в размер на 1 872 хил. лева.

Печалба (Загуба)	2021 г.	2020 г.
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Резултат от основната дейност	(237)	(92)
Резултат от финансовата дейност	(182)	1 964
Финансов резултат преди облагане с данъци	(419)	1 872
Нетен финансов резултат	(419)	1 872

3.3. ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ НА НЕКОНСОЛИДИРАНА БАЗА

Динамика на активите

АКТИВИ	2021 г.	2020 г.
	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи активи		
Имоти, машини и съоръжения	470	553
Инвестиции в дъщерни предприятия	4 918	4 857
Общо нетекущи активи	5 388	5 410
Текущи активи		
Търговски и други вземания, в т.ч. свързани лица	2 715	3 383
Текущи финансови активи	193	40
Парични средства и парични еквиваленти	4	18
Общо текущи активи	2 912	3 441
Общо АКТИВИ	8 300	8 851

Динамика на пасивите

ПАСИВИ	2020 г.	2020 г.
	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи пасиви		
Задължение по облигационен заем	6 300	-
Задължение за лизинг	439	496
Общо нетекущи пасиви	6 739	496
Текущи пасиви		
Задължения по получени заеми, несвързани лица	263	-
Задължения по получени заеми, свързани лица	52	56
Задължения по придобиване на финансови активи	-	372
Задължения по облигационни заеми	34	6 336
Задължения по лизингови договори	57	66
Задължения към доставчици и клиенти	55	51
Задължения към персонал	30	15
Задължения за застраховки	40	9
Задължения към осигурители	6	5

Задължения за данъци	9	13
Задължения по лихви към свързани лица	-	-
Получени гаранции	-	1
Други задължения	9	7
Общо текущи пасиви	555	6 931
Общо ПАСИВИ	7 294	7 427
Собствен капитал		
Основен акционерен капитал	850	2 850
Невнесен капитал	-	(1 420)
Резерви	771	3
Натрупани печалби/(загуби), нето	(196)	(1 872)
Текуща печалба/загуба	(419)	1 872
Общо СОБСТВЕН КАПИТАЛ	1 006	1 424
Общо СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	8 300	8 851

Капиталова структура

	Неконсолидирани данни	
	2021 г.	2020 г.
1. Собствен капитал	1 006	1 424
2. Дългосрочни пасиви	6 739	496
3. Краткосрочни пасиви	555	6 931
4. Всичко пасиви (2+3)	7 294	7 427
Коефициент на финансова автономност (1 : 4)	0.13	0.19
Коефициент на задлъжнялост (4 : 1)	7.25	5.21

Показателите за финансова автономност дават количествена характеристика на степента на финансовата независимост на фирмата. Те показват съотношението между собствения капитал и общия размер на пасивите. Към 31.12.2021 г. е налице превишение на задълженията спрямо собствения капитал.

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

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

СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

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

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

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

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

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.

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 имат пряко и непосредствено влияние върху всички дейности, свързани с дейностите извършвани от Групата, като нарушат обичайната им дейност и окажат непосредствен ефект върху финансовото им състояние.

Възможно е да настъпят и форсмажорни обстоятелства, които да имат силно отражение върху цялостната макроикономическа и международна среда. Пример за такъв риск е обявената в началото на 2020 г. от Световната здравна организация COVID-19 пандемия, която бързо обхваща целия свят, включително и Европа.

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.

Въпреки предприетите мерки последва ново повишаване на заболяемостта като до този момент светът изживя няколко вълни на разпространение. Това доведе до настъпване на една доста сериозна икономическа и социална криза.

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

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 дружеството.

На 21.01.2022 г., рейтинговата агенция Fitch Ratings потвърди перспективата на кредитния рейтинг на България като положителна. Агенцията затвърди дългосрочния кредитен рейтинг на България „BBB“ в чуждестранна и местна валута и потвърди рейтинг на страната „BBB“, както и краткосрочния кредитен рейтинг в чуждестранна и местна валута „F2“. Очакванията на Fitch Ratings за икономическия растеж на България остават благоприятни през следващите години, подкрепени от значителните средства от ЕС (които в периода 2022-2027 г. са оценени на 36% от БВП за 2021 г.). Реалният растеж на БВП е прогнозиран да достигне 3,7% през 2022 г. и да се ускори до 4,5% през 2023 г.

Рейтинговата агенция оценява бюджетния дефицит на 3,8 % от БВП през 2021 г., което е по-благоприятно спрямо предишните им очаквания, вследствие на високия растеж на приходите. Очакванията са дефицитът да се свие до 3 % през 2023 г., от 4,6 % през 2022 г. В съответствие, отношението дълг/БВП ще нарасне до 30 %, но ще остане значително под медиана за държавите със сходен рейтинг (60,3 %). Банковият сектор на страната е оценен като ликвиден и добре капитализиран.

Източник: www.minfin.bg

На 30.11.2021 г. рейтинговата агенция S&P Global Ratings оцени перспективата на кредитния рейтинг на България като стабилна. В същото време агенцията повиши дългосрочния и краткосрочния кредитен рейтинг в чуждестранна и местна валута „BBB-/A-2“. Затвърдената перспектива за кредитния рейтинг на България отразява очакванията на S&P Global Ratings, че фискалните и външните показатели ще продължат да се подобряват и, че властите ще предприемат по-нататъшни стъпки за укрепване на финансовия сектор, където равнището на необслужваните кредити остава високо. От S&P очакват бюджетният дефицит да остане значителен и през 2021 г., вследствие на мерките за подкрепа по време на пандемията. Въпреки че някои мерки се предвижда да продължат и през 2022 г., рейтинговата агенция очаква дефицитите да започнат да намаляват от 2022 г., като отбелязват благоразумната фискална политика, която е постигната от няколко правителства. Въпреки фискалното разхлабване и нарастването на публичните задължения, нетният държавен дълг на страната остава нисък на около 20% от БВП, докато разходите за държавно финансиране са намалели до рекордно ниски нива, коментират от агенцията.

Източник: www.minfin.bg

Риск от високи нива на безработица

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

През четвъртото тримесечие на 2021 г. безработни са 146.7 хил. души, от които 84.2 хил. (57.4%) са мъже и 62.5 хил. (42.6%) - жени. Коефициентът на безработица е 4.5%, съответно 4.9% за мъжете и 4.2% за жените.

От всички безработни лица 11.5% са с висше образование, 56.5% - със средно, и 32.0% - с основно или по-ниско образование. Коефициентите на безработица по степени на образование са съответно 1.6% за висше образование, 4.7% за средно образование и 12.5% за основно и по-ниско образование.

През четвъртото тримесечие на 2021 г. броят на безработните лица с продължителност на безработицата под една година е 66.0 хил. (45.0% от всички безработни), а този на

продължително безработните лица (безработни от една или повече години) - 80.8 хиляди (55.0%). Коефициентът на продължителна безработица е 2.5%, съответно 2.8% при мъжете и 2.2% при жените.

От общия брой на безработните лица 123.8 хил., или 84.4%, са имали предишна работа, която са напуснали поради уволнение, съкращение или принудително приключване на бизнеса

приключване на сезонна или друга временна работа и други причини, а 22.9 хил., или 15.6%, търсят първа работа.

През четвъртото тримесечие на 2021 г. коефициентът на безработица за възрастовата група 15 - 29 навършени години е 9.7%, съответно 9.1% за мъжете и 10.6% за жените.

Източник: www.nsi.bg

Инфлационен риск

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

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

Годишната инфлация, измерена чрез хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), се очаква да продължи да се ускорява през първото полугодие, след което да се забави до 7.5% в края на 2022 г. Възходящата динамика на потребителските цени ще отразява най-вече повишените разходи за производство и транспорт на фирмите вследствие на същественото поскъпване в края на 2021 г. на електроенергията за стопански потребители и на други основни енергийни суровини, както и допусканията за продължаващ верижен растеж на цените при някои от тях през първото тримесечие на 2022 г. Нарастването на цените на храните на международните пазари, увеличението на разходите за труд на единица продукция и широкообхватното ускоряване на растежа на потребителските цени в еврозоната и в други основни търговски партньори на България ще бъдат други фактори с проинфлационно влияние. Очаква се темпът на нарастване на потребителските цени да се забави до 3.4% в края на 2023 г. най-вече поради техническите допускания за понижаване на цените на основните енергийни суровини на международните пазари.

Източник: www.bnb.bg

Индексът на потребителските цени за февруари 2022 г. спрямо януари 2022 г. е 101.4%, т.е. месечната инфлация е 1.4%. Инфлацията от началото на годината (февруари 2022 г. спрямо декември 2021 г.) е 2.9%, а годишната инфлация за февруари 2022 г. спрямо февруари 2021 г. е 10.0%. Средногодишната инфлация за периода март 2021 - февруари

2022 г. спрямо периода март 2020 - февруари 2021 г. е 5.0%. Очакванията на експертите са инфлацията да остане висока в краткосрочен план.

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

Валутен риск

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

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

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

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

Рискове, свързани с промени в нормативната уредба

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

НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

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 от 16 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.

Кредитен риск

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

Риск от невъзможност дружеството да обслужва облигационната емисия

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

Финансов риск

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

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

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

Валутен риск

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

Ликвиден риск

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

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

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

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.

V. НАСТОЯЩИ ТЕНДЕНЦИИ И ВЕРОЯТНО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

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

Приетият бизнес модел на „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД се основава на организирането на фирма за предоставяне на комплексни услуги и цели цялостното покриване на нуждите на своите бизнес клиенти. В тази връзка в средносрочен план ръководството ще работи усилено в разработването и предлагането на допълващи

услуги с цел предлагане на по-широк кръг от отделни услуги на абонаментен принцип и такива на проектен принцип, както и предлагане на отделни мениджмънт консултации.

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

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

От 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 не е в състояние да оцени надежно влиянието на кризата 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 негативни ефекти върху дейността на дружеството.

Ръководството на „Грийнхаус Пропъртис“ АД счита, че от началото на 2022 г., когато ще бъдат елиминирани всички негативни резултати от създалата се епидемична обстановка, Дружеството ще успее да приведе в съответствие със законовите изисквания собствения си капитал и ще изгънява поетите ангажименти за поддържане на приетите финансови показатели по чл. 100б от ЗППЦК във връзка с емитирания облигационен заем, до неговото пълно изплащане.

VI. НАУЧНО ИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ

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

VII. ЗАЩИТА НА ОКОЛНАТА СРЕДА

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

VIII. ОПОВЕСТЯВАНЕ НА СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Крайна компания- майка

Крайната компания-майка на Дружеството е - „Хай Рейт“ ЕООД

Компания – майка

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

Дъщерно предприятие

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

Други свързани лица:

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

X. ИНФОРМАЦИЯ, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

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

Няма прехвърлени акции от капитала на „Грийнхаус Пропъртис“ АД, през 2021г.

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

Дружеството не притежава собствени акции.

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

До края на отчетния период 31.12.2021 година членовете на Съвета на Директорите не са получили възнаграждения от дружеството.

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

4. Притежавани от членовете на СД акции на дружеството

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

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

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

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

6. Участието на членовете на съветите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети

	ИВА ХРИСТОВА ГАРВАНСКА - СОФИЯНСКА
Длъжност в дружеството:	Изпълнителен директор и представляващ „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД
Период на заемане на длъжността:	От: 17.12.2011 г.
	Настоящият мандат на лицето изтича: 17.12.2023 г.
Служебен адрес:	Гр. София, бул. “Христофор Колумб” № 43
Основни функции и отговорности:	Цялостно ръководство и представителство на дружеството

<p>Данни за значителни участия в управлението, дейността и/или собствеността на други дружества:</p>	<p><u>Настоящи:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ “Грийнхаус Пропъртис” АД (с предишно наименование “Еврохолд Имоти” АД) – Изпълнителен директор; ➤ “Еврохотелс” АД – Председател на Съвета на директорите; ➤ “Образователно – спортен комплекс Лозенец” ЕАД – член на Съвета на директорите; ➤ “Формопласт 98” АД – член на Съвета на директорите; ➤ “Вапцаров Бизнес Център” ЕООД – Управител ➤ „Синтетика“ АД – Изпълнителен директор ➤ „ЕС СОЛАР“ ЕООД, ЕИК 206804476 - <u>Управител</u> <p><u>Прекратени:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ “Уандър Груп” АД – Заместник – председател на Съвета на директорите до 20.12.2016 г., като към датата на доклада лицето не е Заместник - председател; ➤ „Натурика“ ЕАД (с предишно наименование “Медикъл Асистънс Марцианопол” ЕАД) - член на Съвета на директорите до 12.08.2020г.;
<p>Роднински връзки с друг член на Съвета на директорите или ръководния състав на дружеството:</p>	<p>Няма</p>
<p>Наказателна, административнонаказателна и професионална отговорност през последните 5 години:</p>	<p>Лицето:</p> <p>не е осъждано за измама и/или друго престъпление;”</p> <p>не са му налагани административни наказания или принудителни административни мерки, в т.ч. санкции от професионална организация във връзка с дейността му;</p> <p>в качеството си на отговорно лице не е въвличано пряко или чрез свързани лица в процедури по несъстоятелност, ликвидация или управление от синдик;</p>

	не е лишавано от съд от правото да участва в управлението на дадено дружество, съответно да заема материалноотговорна длъжност.
--	---

ПЛАМЕН ПЕЕВ ПАТЕВ	
Длъжност в дружеството:	Председател на СД
Период на заемане на длъжността:	От: 06.11.2014 г.
	Настоящият мандат на лицето изтича: 17.12.2023 г.
Служебен адрес:	Гр. Етрополе, ул. Руски № 191
Основни функции и отговорности:	Подпомага ръководство на дружеството
Данни за значителни участия в управлението, дейността и/или собствеността на други дружества:	<p><u>Настоящи:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ “Грийнхаус Пропъртис” АД (с предишно наименование “Евроходд Имоти” АД)– член на Съвета на директорите; ➤ “Етропал” АД – Изпълнителен член на Съвета на директорите; ➤ “Диализа Етропал Сигма” ЕООД - Управител; ➤ “Диализа Етропал Делта” ЕООД - Управител; ➤ “Диализа Етропал Гама” ЕООД - Управител; ➤ “Етропал 98” АД - Изпълнителен член на Съвета на директорите; ➤ “Етропал Трейд” ООД – съдружник; ➤ “ИБ Медика” ЕАД – изпълнителен директор и едноличен собственик на капитала.; ➤ „Хай рейт“ ЕООД – управител и едноличен собственик на капитала ➤ „Синтетика“ АД – член на съвета на директорите ➤ „Еврохотелс „ ЕАД - член на съвета на директорите <p><u>Прекратени:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ “Диал-Нет” ООД – управител и съдружник до 15.10.2020г. ➤ Специализирана медико- диагностична лаборатория – Гама Вижън” ЕООД (с предишно наименование “Диализа Етропал

	<p>Алфа“ ЕООД)– управител до 27.04.2015 г., като към датата на доклада лицето не е управител.</p> <p>➤ “Диализен Център Етропал” ЕООД - едноличен собственик на капитала до 24.09.2015 г., като към датата на доклада лицето не е едноличен собственик на капитала</p>
Данни за всички други участия като член на управителен/ контролен орган и/или съдружник през последните 5 години	<p><u>Настоящи:</u></p> <p>➤ “Тера Нова-Н” ООД – управител и съдружник; „Дорадо“ ООД – управител и съдружник</p>
Роднински връзки с друг член на Съвета на директорите или ръководния състав на дружеството:	Няма
Наказателна, административнонаказателна и професионална отговорност през последните 5 години:	Лицето:
	не е осъждано за измама и/или друго престъпление;
	не са му налагани административни наказания или принудителни административни мерки, в т.ч. санкции от професионална организация във връзка с дейността му;
	в качеството си на отговорно лице не е въвличано пряко или чрез свързани лица в процедури по несъстоятелност, ликвидация или управление от синдик;
	не е лишавано от съд от правото да участва в управлението на дадено дружество, съответно да заема материалноотговорна длъжност.

	НИКОЛАЙ АТАНАСОВ ДАЧЕВ
Длъжност в дружеството:	Заместник председател на СД
Период на заемане на длъжността:	От: 06.11.2014 г.
	Настоящият мандат на лицето изтича: 17.12.2023 г.
Служебен адрес:	Гр. София 1592, бул. “Христофор Колумб” № 43

Основни функции и отговорности:	Подпомага ръководство на дружеството
Данни за значителни участия в управлението, дейността и/или собствеността на други дружества:	Настоящи: ➤ "Синтетика" АД – член на Съвета на директорите.
Данни за всички други участия като член на управителен/ контролен орган и/или съдружник през последните 5 години	Прекратени: ➤ „Натурика“ ЕАД (с предишно наименование "Медикъл Асисънс Марцианопол" ЕАД) до 12.08.2020г.
Роднински връзки с друг член на Съвета на директорите или ръководния състав на дружеството:	Няма
Наказателна, административнонаказателна и професионална отговорност през последните 5 години:	Лицето:
	не е осъждано за измама и/или друго престъпление;
	не са му налагани административни наказания или принудителни административни мерки, в т.ч. санкции от професионална организация във връзка с дейността му;
	в качеството си на отговорно лице не е въвличано пряко или чрез свързани лица в процедури по несъстоятелност, ликвидация или управление от синдик;
	не е лишавано от съд от правото да участва в управлението на дадено дружество, съответно да заема материалноотговорна длъжност.

7. Сключени през 2021г. договори с членовете на СД или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия

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

8. Брой заети лица

Към 31.12.2021г. „Грийнхаус Пропъртис“ АД има назначени служители на трудов договор – 16 лица.

Във връзка с реструктурирането на дейността, през отчетния период са назначени 1 нови служетели на трудов договор.

9. Наличие на клонове на компанията

Дружеството няма регистрирани клонове в страната и чужбина.

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

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

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ,

съгласно изискванията на Приложение №2 на Наредба №2 на КФН

1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на Емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година

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

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

Приходите реализирани от оперативната дейност на „Грийнхаус Пропъртис“ АД за 2021 г. са на стойност от 419 хил. лв., както следва:

- Физическо архивиране – 184 хил.лв.

- Счетоводно обслужване – 105 хил.лв.
- Администриране на персонал и обработка на работни заплати – 64 хил.лв.
- Бизнес консултации, в т.ч.: консултации по финансиране на компании, както и последващо обслужване на заеми – 24 хил.лв.
- Приходи от наем – 42 хил.лв.

През отчетния период реализираните други приходи възлизат на 11 хил. лв., и финансовите приходи в общ размер на 201 хил. лв.

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

Приходите на „Грийнхаус Пропъртис“ АД за 2021 г. са формирани от основната му дейност, а именно приходи от услуги, както и от финансови приходи. Всички приходи на дружеството са реализирани на вътрешния пазар и са описани в предходната т.1.

Дейността на дружеството е в сферата на услугите и няма източници за снабдяване с материали, необходими за производствена дейност.

Видовете приходи реализирани от дружеството са:

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

3. Информация за сключени съществени сделки

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

- Сключване на договори за комплексно бизнес обслужване с клиенти;

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

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

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

През 2021 г. „Грийнхаус Пропъртис“ АД е сключил следните сделки със свързани лица:

Сделки със свързани лица през периода, по които предприятието е доставчик/заемодател – обем сделки:	2021г. хил.лв.
Приходи от бизнес услуги	37
Общ обем за периода	37

Задължения към свързани лица	2021г. хил.лв.
Предприятие - майка в т.ч.	52
- главница заем	9
Предприятие под общ контрол	
- задължение за наем	43
ОБЩО	52
в т.ч. нетекущи	9

	2021г.
	<i>ХИЛ.ЛВ.</i>
Вземания от свързани лица по видове	
Свързано лице в групата в т.ч.	-
договор за цесия	9
Договор за заем	
-главница заем(при фиксиран лихвен процент – 6.1%)	216
- лихви по заем	24
-главница заем(при фиксиран лихвен процент – 5,5%)	
	1 924
- лихви по заем	84
ОБЩО:	2 257

Условия на сделките със свързани лица

Продажбите на и покупките от свързани лица се извършват по договорени цени. Неиздължените салда в края на периода са необезпечени, безлихвени (с изключение на заемите) и уреждането им се извършва с парични средства. За вземанията от или задълженията към свързани лица не са предоставени или получени гаранции. Дружеството не е извършило обезценка на вземания от свързани лица към 31 Декември 2021 г.

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

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

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

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

Дружеството няма сделки водени извънбалансово.

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

Към 31 декември 2021 г. „Грийнхаус Пропъртис“ АД притежава участие в едно дъщерно предприятие (Еврохотелс ЕАД), опериращо на българския пазар на туристически услуги. „Грийнхаус Пропъртис“ АД е едноличен собственик на капитала на Еврохотелс ЕАД, считано от 04.02.2019 г.

В края на 2021 г. Дружеството притежава финансови активи в следните борсови капиталови инструменти:

	Количество - брой акции	Справедлива стойност в хил. лв.
Еврохолд България АД	8 200	20
Делта Кредит АДСИЦ	50	2
ИП Дилингова Финансова Компания АД	8 100	168
Фармопласт АД	330	3
Синтетика АД	10	
Общо:	16 690	193

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

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

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

9. Информация за отпуснатите от емитент, или от негово дъщерно дружество заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения

общо към едно лице или негово дъщерно дружество, включително и на свързани лица с посочване на имена или наименования и ЕИК на лицето, характера на взаимоотношенията между емитента, или техните дъщерни дружества и лицето заемополучател, размер на неизплатената главница, лихвен процент, дата на сключване на договора, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, специфични условия, различни от посочените в тази разпоредба, както и целта за която са отпуснати, в случай че са сключени като целеви

Към 31.12.2021г. Грийнхаус Пропъртис АД има следните предоставени заеми:

- Сключен договор за предоставен заем на 04.06.2019г. с Еврехотелс ЕАД при размер на заема от 250 хил. лв. и лихвен процент от 6,10% на годишна база.
- Сключен договор за предоставен заем на 30.03.2021г. с Хай Рейт ЕООД при размер на заема от 2 200 хил. лв. и лихвен процент от 5,50% на годишна база.

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

През отчетния период Дружеството не емитирало нова емисия ценни книжа.

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

На 13.09.2021г е проведено Общо събрание на облигационерите на Грийнхаус Пропъртис АД приема решение за удължаване срока на облигационния заем с нов 5 /пет/ годишен период, считано от 16.11.2021г. до 16.11.2026г.

Приема се погасителен план за изплащане на главницата, както следва: 200 000 лв. от главницата на 16.05.2024г.; 200 000лв от главницата на 16.11.2024г; 200 000лв от главницата на 16.05.2025г; 200 000лв от главницата на 16.11.2025г; 200 000лв от главницата на 16.05.2026г; и едно последно плащане по главница в размер на 5 300 000 лева на 16.11.2026г. Определяне на лихвен купон на облигационния заем за новия срок, респ. от 16.11.2021г до 16.11.2026г - 4,25% на годишна база.

Общото събрание на облигационерите на Грийнхаус Пропъртис АД приема решение, Емитентът да сключи в качеството си на ЗАСТРАХОВАЩ, нова застрахователна полица под формата на Застрахователен договор „Облигационен заем“ за обезпечаване на облигационния заем за новия удължен срок на емисията със „Застрахователно дружество Евроинс“ АД, ЕИК 121265113 в качеството му на ЗАСТРАХОВАТЕЛ в полза на облигационерите като ЗАСТРАХОВАН, представлявани от избрания довереник на облигационерите, в които застрахователен договор са отразени приетите промени в условията по емисия облигации с ISIN код: BG2100017164, съгласно решенията по

предходните точки, в срок не по-късно от седем работни дни след датата на провеждане на общото събрание на облигационерите и с покритие на 100% на риска от неплащане от страна на ЗАСТРАХОВАЩИЯ на което и да е и всяко едно лихвено и/или главнично плащане до пълното погасяване на облигационния заем.

Всички плащания по емисията се извършват в левове и се обслужват от Централен Депозитар АД. Издадената емисия облигация е вписана в регистъра по чл. 30, ал 1, т 3 от ЗКФН, воден от КФН, с цел търговия на регулиран пазар от 15.11.2016г.

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

Дружеството не е изготвяло и не оповестявало прогнозни финансови резултати.

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

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

В тази връзка Дружеството е предприело мерки за възстановяване на съотношението между вписания капитал и чистата стойност на имуществото на дружеството. На проведеното общо събрание на акционерите на 20.08.2021г бе взето следното решение за намаление на капитала на "Грийнхаус Пропъртис" АД:

Намаляване на капитала на „ Грийнхаус Пропъртис“ АД от 2 850 000/два милиона осемстотин и педесет хиляди/ лева на 850 000 /осемстотин и педесет хиляди/ лева, равняващ се на внесен капитал преди предходно увеличение, чрез обезсилване на 2 000 000/два милиона/броя налични, поименни непривилегирани акции с право на 1/един/ глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и ликвидационен дял с номинал 1/един/ лев всяка една, след придобиването им от дружеството на основание чл. 187а, ал.1, т.1 от ТЗ.

Цел на намалението.

Обезсилване на всички акции от последното увеличение на капитала, решение за което е взето на ОСА проведено на 28.06.2018г ;

Покриване на загуби от предходни години;

Привеждане в съответствие на записания капитал с чистата стойност на имуществото.

Начин на намалението на капитала: капиталът се намалява на основание чл. 200, т.2 във връзка с чл. 187а, ал 1, т.1 от ТЗ.

На основание чл. 73а от ТЗ задълженията на акционерите, произтичащи от последното увеличение на капитала на „Грийнхаус Пропъртис“ АД, за остатъчните вноски невнесен капитал се опрощават.

Платените вноски от акционерите от увеличението на капитала в общ размер на 580 000 /петстотин и осемдесет хиляди/ лева се отнася във фонд „Резервен“ на Грийнхаус Пропъртис АД за покриване на загуби от минали години.

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

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

14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на Емитента и на неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството

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

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

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

Основните характеристики на системата за вътрешен контрол са следните:

▪ **Контролна среда:**

- изградена на базата на почтеност и етично поведение;

- наличие на опитно ръководство с пряко участие в бизнес процесите на дружеството и критичен преглед на дейността;
 - организационната структура е съобразена с естеството на бизнеса и осигурява разделение на отговорностите;
 - нивата на компетентност са съобразени с конкретните позиции;
 - йерархичност и ясни правила, права, задължения и нива на докладване;
 - политиката на делегиране на правомощия и отговорности;
 - политиките и практиките по отношение на човешките ресурси е адресирана към назначаване на компетентни и надеждни служители.
- **Управление на риска** – неформален процес за идентифициране, оценяване и контролиране на потенциалните събития или ситуации, които могат да повлияят негативно върху постигането на целите на Дружеството чрез пряко участие на Ръководството в дейността;
- **Контролни дейности** – преобладаващо ръчни контролни дейности, насочени към минимизирането на риска и увеличаване на вероятността целите и задачите на Дружеството да бъдат постигнати. Такива са процедурите за:
- одобрение и разрешение при вземане на решения (оторизация);
 - предварителен контрол за законосъобразност, осъществяван от изпълнителния директор непосредствено преди полагане на подпис за взето решение;
 - пълно, вярно, точно и своевременно осчетоводяване на всички операции (обработка на информацията);
 - оперативен контрол и преглед на резултатите от работата, осъществяван ежедневно от изпълнителния директор при възлагането и изпълнението на работата.
 - разделение на задълженията;
- **Информация и комуникация** – наличие на ефективни и надеждни информационни и комуникационни системи, осигуряващи събиране и разпространение на пълна, надеждна и достоверна информация, хоризонтална и вертикална комуникация от и до всички нива, както и навременна система за отчетност.
- **Мониторинг** – има изградена система за текущо наблюдение и оценка на контролите, като при констатирани отклонения се предприемат оздравителни и корективни мерки пряко от Ръководството.

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

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

17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента и негови дъщерни

дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента или произтичат от разпределение на печалбата, включително:

- а) получени суми и непарични възнаграждения;
- б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент;
- в) сума, дължима от емитента или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения

В рамките на отчетния период 2021 година членовете на Съвета на Директорите не са получили възнаграждения от дружеството.

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

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

18. Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери

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

19. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента, в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; 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

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

ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

В световен мащаб са налице форсмажорни обстоятелства, породени от военните действия на територията на Украйна, които могат да засегнат всички бизнес сфери. Редица държави по света, в това число и ЕС, предприеха санкции срещу Русия като се очаква да има и ответни такива. Очаква се конфликтът да предизвика значително покачване на цените на основни суровини, рецесия (основно в Европа), инфлационни процеси и повсеместно намаляване на инвестициите в повечето от икономическите сектори. Наред с това, се очаква да има забавяне и трудности във веригите на доставки, проблеми със събираемостта на вземанията.

Към датата на изготвяне на настоящия отчет кризисната обстановка е некоригиращо събитие. Без да се ангажира с категорични прогнози, ръководството очаква вероятно неблагоприятно отражение върху финансовото състояние на Дружеството.

На Съвета на директорите на "Грийнхаус Пропъртис" АД не са известни други важни и съществени събития, които да бъдат оповестени.

Ива Христова Гараванска-Софиянска
Изпълнителен директор

Iva Hristova
Garvanska-
Sofiyanska

Digitally signed by Iva Hristova Garvanska-Sofiyanska
DN: email=office@ghproperties.bg, o=GREENHOUSE
PROPERTIES LTD., 2.5.4.97=NTRBG-200923185,
sn=Garvanska-Sofiyanska, givenName=Iva,
serialNumber=PNOBG-7004167154, cn=Iva Hristova
Garvanska-Sofiyanska, c=BG
Date: 2022.03.25 15:55:33 +0200



ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД

ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

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

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

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

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

▪ Контролна среда:

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

- **Управление на риска** – неформален процес за идентифициране, оценяване и контролиране на потенциалните събития или ситуации, които могат да повлияят негативно върху постигането на целите на Дружеството чрез пряко участие на Ръководството в дейността;
- **Контролни дейности** – преобладаващо ръчни контролни дейности, насочени към минимизирането на риска и увеличаване на вероятността целите и задачите на Дружеството да бъдат постигнати. Такива са процедурите за:
 - одобрение и разрешение при вземане на решения (оторизация);
 - предварителен контрол за законосъобразност, осъществяван от изпълнителния директор непосредствено преди полагане на подпис за взето решение;
 - пълно, вярно, точно и своевременно осчетоводяване на всички операции (обработка на информацията);
 - оперативен контрол и преглед на резултатите от работата, осъществяван ежедневно от изпълнителния директор при възлагането и изпълнението на работата.
 - разделение на задълженията;
- **Информация и комуникация** – наличие на ефективни и надеждни информационни и комуникационни системи, осигуряващи събиране и разпространение на пълна, надеждна и достоверна информация, хоризонтална и вертикална комуникация от и до всички нива, както и навременна система за отчетност.
- **Мониторинг** – има изградена система за текущо наблюдение и оценка на контролите, като при констатиране отклонения се предприемат оздравителни и корективни мерки пряко от Ръководството.

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

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

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

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

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

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

Пар.1, б"в"	Значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и кръгосани акционерни участия) по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО.	ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД притежава следните значими преки или косвени акционерни участия: Еврохотелс АД – 100 %
Пар.1, б"г"	Притежателите на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права	Няма акции, които да дават специални права на контрол.
Пар.1, б"е"	Всички ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа;	Не са налични ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа.
Пар.1, б"з"	Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета и внасянето на	Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на Съвета на директорите и внасянето на изменения в Устава са определени в

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

Настоящата декларация за корпоративно управление на Грийнхаус Пропъртис АД е неотменима част от Годишния доклад за дейността за 2021 г. и е приета на заседание на Съвета на директорите заедно с Годишния финансов отчет и Годишния доклад за дейността за 2021 г.

Ива Гарванска-Софиянска,
Изпълнителен директор

Iva Hristova
Garvanska-
Sofiyanska

Digitally signed by Iva Hristova Garvanska-Sofiyanska
DN: email=office@ghproperties.bg,
o=GREENHOUSE PROPERTIES LTD.,
2.5.4.97=NTRBG-200923185, sn=Garvanska-Sofiyanska, givenName=Iva,
serialNumber=PNOBG-7004167154, cn=Iva
Hristova Garvanska-Sofiyanska, c=BG
Date: 2022.03.25 15:57:15 +0200

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 100н, ал.4, т.4 от ЗППЦК

Долуподписаните,

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

ДЕКЛАРИРАМЕ, че доколкото ни е известно:

1. Комплектът неконсолидирани финансови отчети за 2021 г., съставени съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразяват вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата на „Грийнхаус Пропъртис“ АД;

2. Годишният неконсолидиран доклад за дейността на „Грийнхаус Пропъртис“ АД за 2021 г. съдържа достоверен преглед на информацията, както и описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено дружеството.

Декларатори:

1. Ива Гарванска-Софиянска

Iva Hristova
Garvanska-
Sofiyanska

Digitally signed by Iva Hristova
Garvanska-Sofiyanska
DN: email=office@ghproperties.bg,
c=GREENHOUSE PROPERTIES LTD.,
2.5.4.97=NTBBG-200923185,
sn=Garvanska-Sofiyanska,
givenName=Iva,
serialNumber=PNOBG-7004167154,
cn=Iva Hristova Garvanska-Sofiyanska,
c=BG
Date: 2022.03.25 15:58:58 +02'00'

2. Снежана Гелева

Snezhana
Petrova
Geleva

Digitally signed by Snezhana
Petrova Geleva
DN: email=snejan61@gmail.com,
cn=Snezhana Petrova Geleva,
serialNumber=PNOBG-6112187314
givenName=Snezhana,
sn=Geleva, l=Sofia, c=BG
Date: 2022.03.25 15:45:36 +02'00'

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ДО АКЦИОНЕРИТЕ НА

"ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС" АД

Доклад относно одита на индивидуалния финансов отчет

Мнение

Ние извършихме одит на индивидуалния финансов отчет на **"ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС" АД** („Дружеството“), съдържащ индивидуалния отчет за финансовото състояние към 31 декември 2021 г. и индивидуалния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, индивидуалния отчет за промените в собствения капитал и индивидуалния отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към индивидуалния финансов отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният индивидуален финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2021 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на индивидуалния финансов отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Параграф по други въпроси

Индивидуалният финансов отчет на Дружеството за годината, завършваща на 31 декември 2020 г. е одитиран от друг одитор, който е изразил немодифицирано мнение относно този отчет на 31 март 2021 г.

hlb.bg

HLB Bulgaria, София 1309, бул. Константин Величков 149-151

ТЕЛ: +359 2 920 22 01

ФАКС: +359 2 920 36 65

E-MAIL: office@hlab.bg

Ключови одиторски въпроси

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на индивидуалния финансов отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на индивидуалния финансов отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси.

Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
<p>1. Оценка на инвестиция в дъщерно предприятие</p> <p>Инвестиции в дъщерни предприятия към: 31 декември 2021 г.: 4 918 хил. лв. (31 декември 2020 г.: 4 857 хил. лв.)</p> <p>Приложения 14 към индивидуалния финансов отчет.</p> <p>Към 31 декември 2021 г. инвестициите в дъщерни предприятия представляват 59% от общата стойност на активите към тази дата (31 декември 2020 г.: 55%).</p> <p>Инвестицията в дъщерното дружество се оценява по метода на справедлива стойност през печалбите и загубите, в съответствие с МСФО 9 Финансови инструменти.</p> <p>Изчисленията и определянето на справедливата стойност на инвестицията, са направени от ръководството с помоща независим лицензиран оценител, нает от Дружеството.</p> <p>Посочените по-горе обстоятелства предполагат наличие на известен риск от надценяване на инвестицията.</p> <p>Ние сме определили този въпрос като ключов одиторски въпрос.</p>	<p>В тази област нашите одиторски процедури включиха:</p> <ul style="list-style-type: none"> оценка на квалификацията и компетентността на външния оценител, ангажиран от Дружеството; сравняване на данните с пазарните данни и специфичната за Дружеството историческа информация, за да оценим уместността на направените преценки; оценка и проверка на пълнотата, уместността и адекватността на оповестяванията в индивидуалния финансов отчет относно оценката на инвестицията в дъщерното предприятие.

<p>2.Задължения по облигационен заем – представяне и оповестяване</p> <p>Емитирани облигации към 31 декември 2021 г.: 6 334 хил. лв. (31 декември 2020 г.: 6 336 хил. лв.)</p> <p>Приложения 19 към индивидуалния финансов отчет</p> <p>Въз основа на нашето разбиране за дейността на Дружеството ние идентифицирахме като ключов одиторски въпрос, задълженията по емитирани облигации.</p> <p>Задължения по облигационни заеми са ключов въпрос за нашия одит, тъй като дългът представлява 87% от пасивите на Дружеството към 31 декември 2021 г., към 31 декември 2020 г. 85%.</p>	<p>В тази област нашите одиторски процедури влючиха:</p> <ul style="list-style-type: none"> • прегледахме вътрешните правила и подкрепящите документи, свързани с поемането на задълженията; • преизчислихме първоначалното признаване и последващо оценяване на дълга по амортизирана стойност, с помощта на ефективния лихвен процент; • потвърждения от държателите на облигации • направен е преглед за пълнота и адекватност на оповестяванията в индивидуалния финансов отчет относно представянето на заемите и задълженията по облигации.
--	---

Друга информация, различна от индивидуалния финансов отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, в т.ч. декларация за корпоративно управление, доклад за изпълнение на политиката за възнагражденията, изготвени от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва индивидуалния финансов отчет и нашия одиторски доклад, върху него, която получихме преди датата на нашия одиторски доклад.

Нашето мнение относно индивидуалния финансов отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на индивидуалния финансов отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с индивидуалния финансов отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване.

В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

hlb.bg

HLB Bulgaria, София 1309, бул. Константин Величков 149-151

ТЕЛ: +359 2 920 22 01

ФАКС: +359 2 920 36 65

E-MAIL: office@hlab.bg

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

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

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

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

Отговорности на одитора за одита на индивидуалния финансов отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали индивидуалният финансов отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този индивидуален финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

— идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания в индивидуалния финансов отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно

- споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
 - оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
 - достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания в индивидуалния финансов отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
 - оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на индивидуалния финансов отчет, включително оповестяванията, и дали индивидуалния финансов отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Ние предоставяме също така на лицата, натоварени с общо управление, изявление, че сме изпълнили приложимите етични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникираме с тях всички взаимоотношения и други въпроси, които биха могли разумно да бъдат разглеждани като имащи отношение към независимостта ни, а когато е приложимо, и предприетите действия за елиминиране на заплахите или приложените предпазни мерки.

Сред въпросите, комуникирани с лицата, натоварени с общо управление, ние определяме тези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на индивидуалния финансов отчет за текущия период и които следователно са ключови одиторски въпроси. Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад, освен в случаите, в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в изключително редки случаи, ние решим, че даден въпрос не следва да бъде

hlb.bg

HLB Bulgaria, София 1309, бул. Константин Величков 149-151

ТЕЛ: +359 2 920 22 01

ФАКС: +359 2 920 36 65

E-MAIL: office@hlb.bg

комуникиран в нашия доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че неблагоприятните последици от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществения интерес от тази комуникация.

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

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

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от индивидуалния финансов отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността и декларацията за корпоративно управление, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“. Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа, (чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК), приложими в България.

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

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

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

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

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на предприятието и средата, в която то работи, по наше мнение, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на предприятието

hlb.bg

HLB Bulgaria, София 1309, бул. Константин Величков 149-151

ТЕЛ: +359 2 920 22 01

ФАКС: +359 2 920 36 65

E-MAIL: office@hlb.bg

във връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от доклада за дейността (като елемент от съдържанието на декларацията за корпоративно управление) и информацията по чл. 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 година относно предложенията за поглъщане, не съдържат случаи на съществено неправилно докладване.

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

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

Информация относно сделките със свързани лица е оповестена в Приложение 22 към индивидуалния финансов отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на индивидуалния финансов отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения индивидуалния финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2021 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно индивидуалния финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

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

Нашите отговорности за одит на индивидуалния финансов отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на индивидуалния финансов отчет“, включват оценяване дали индивидуалният финансов отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за индивидуалният финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2021 г. не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за индивидуалния финансов отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно индивидуалния финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

Докладване за съответствие на електронния формат на индивидуалния финансов отчет [финансовия отчет], включен в годишния индивидуален финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал.4 от ЗППЦК с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Отговорности на одитора за одита на индивидуалния финансов отчет [финансовия отчет]“, ние изпълнихме процедурите, съгласно „Указания относно изразяване на одиторско мнение във връзка с прилагането на единния европейски електронен формат (ЕЕЕФ) за финансовите отчети на дружества, чиито ценни книжа са допуснати за търгуване на регулиран пазар в Европейския съюз (ЕС)“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“. Тези процедури касаят проверка на формата и дали четимата от човек част на този електронен формат съответства на одитирания индивидуален финансов отчет и изразяване на становище по отношение на съответствието на електронния формат на индивидуалния финансов отчет [финансовия отчет] на **"ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС" АД** за годината, завършваща на 31 декември 2021 година, приложен в електронния файл „747800M0MC6XHILSRO59-20211231-BG-SEP.html“ с изискванията на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/815 на Комисията от 17 декември 2018 г. за допълнение на Директива 2004/109/ЕО на Европейския парламент и на Съвета чрез регулаторни технически стандарти за определянето на единния електронен формат за отчитане („Регламент за ЕЕЕФ“). Въз основа на тези изисквания, електронният формат на индивидуалния финансов отчет, включен в годишния индивидуален отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК, трябва да бъде представен в XHTML формат.

Ръководството на Дружеството е отговорно за прилагането на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ при изготвяне на електронния формат на индивидуалния финансов отчет [финансовия отчет] в XHTML.

Нашето становище е само по отношение на електронния формат на индивидуалния финансов отчет [финансовия отчет], приложен в електронния файл „747800M0MC6XHILSRO59-20211231-BG-SEP.html“ и не обхваща другата информация, включена в годишния индивидуален финансов отчет [годишния финансов отчет] за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК.

На базата на извършените процедури, нашето мнение е, че електронният формат на индивидуалния финансов отчет на Дружеството за годината, завършваща на 31 декември 2021 година, съдържащ се в приложения електронен файл „747800M0MC6XHILSRO59-20211231-BG-SEP.html“, е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.

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

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

- ЕЙЧ ЕЛ БИ БЪЛГАРИЯ ООД е назначено за задължителен одитор на индивидуалния финансов отчет на **"ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС" АД** за годината, завършваща на 31 декември 2021 г. от общото събрание на акционерите, проведено на 07 октомври 2021 г., за период от една година.
- Одитът на индивидуалния финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2021 г. на Дружеството представлява първи пълен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от нас.
- Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на Дружеството, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит.
- Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит забранени услуги извън одита.
- Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Дружеството.

Одиторско дружество

„ЕЙЧ ЕЛ БИ БЪЛГАРИЯ” ООД

Регистрационен номер 017

Управител:

Вероника Ревалска

Veronika
Borisova
Revalska
Date: 2022.03.28
18:27:44 +03'00'

Digitally signed by
Veronika Borisova
Revalska
Date: 2022.03.28
18:27:44 +03'00'

Марио Захаринов

Регистриран одитор, отговорен за одита

Регистрационен номер 0868

MARIO
VOLODIEV
ZAHARINOV

Digitally signed by
MARIO VOLODIEV
ZAHARINOV
Date: 2022.03.28 18:26:04
+03'00'

28 март 2022 г.

hlb.bg

HLB Bulgaria, София 1309, бул. Константин Величков 149-151

ТЕЛ: +359 2 920 22 01

ФАКС: +359 2 920 36 65

E-MAIL: office@hlab.bg

**ДО
АКЦИОНЕРИТЕ НА
"ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС" АД**

ДЕКЛАРАЦИЯ

**по чл. 100н, ал. 4, т. 3 от
Закона за публичното предлагане на ценни книжа**

Долуподписаните:

1. Вероника Борисова Ревалска, в качеството ми на Управител на **одиторско дружество** „Ейч Ел Би България“ ООД, с ЕИК 121871342, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Константин Величков“ 149-151, ет. 1, офис 2 и адрес за кореспонденция: гр. София, бул. „Константин Величков“ 149-151, ет. 1, офис 2, и

2. Марио Володиев Захаринов, в качеството ми на регистриран одитор (с рег. № 0868 от регистъра при ИДЕС по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит), отговорен за одит ангажимента от името на **одиторско дружество** „Ейч Ел Би България“ ООД (с рег. № 017 от регистъра при ИДЕС по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит) при ИДЕС, **декларираме, че**

Одиторско дружество „Ейч Ел Би България“ ООД беше ангажирано да извърши задължителен финансов одит на индивидуалния финансов отчет на **"ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС" АД** за 2021г., съставен съгласно Международните стандарти за финансово отчитане, приети от ЕС, общоприето наименование на счетоводната база, дефинирана в т. 8 на ДР на Закона за счетоводството под наименование „Международни счетоводни стандарти“. В резултат на нашия одит ние издадохме одиторски доклад от 28 март 2022 г.

С настоящото УДОСТОВЕРЯВАМЕ, ЧЕ както е докладвано в издадения от нас одиторски доклад относно годишния индивидуален финансов отчет на "ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС" АД за 2021 година, издаден на 28 март 2021 година:

1. **Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „а“ Одиторско мнение:** По наше мнение, приложеният индивидуален финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2021 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС) (*стр. 1 от одиторския доклад*).
2. **Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „б“ Информация, отнасяща се до сделките на "ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС" АД със свързани лица.** Информацията относно сделките със свързани лица е оповестена в Приложение 22 към индивидуалния финансов отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на индивидуалния финансов отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения индивидуален финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2021 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение

относно индивидуалния финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

3. **Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „в” Информация, относяща се до съществените сделки.** Нашите отговорности за одит на индивидуалния финансов отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на индивидуалния финансов отчет“, включват оценяване дали индивидуалният финансов отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за индивидуалния финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2021 г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за индивидуалния финансов отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно индивидуалния финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

Удостоверяванията, направени с настоящата декларация, следва да се разглеждат единствено и само в контекста на издадения от нас одиторски доклад в резултат на извършения независим финансов одит на годишния индивидуален финансов отчет на "ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС" АД за отчетния период, завършващ на 31 декември 2021 г., с дата 28 март 2022 г. Настоящата декларация е предназначена единствено за посочения по-горе адресат и е изготвена единствено и само в изпълнение на изискванията, които са поставени с чл. 100н, ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и не следва да се приема като заместваща нашите заключения, съдържащи се в издадения от нас одиторски доклад от 28 март 2022 г. по отношение на въпросите, обхванати от чл. 100н, т. 3 от ЗППЦК.

**За одиторско дружество «Ейч Ел Би България» ООД
Регистрационен номер 017**

Veronika Borisova
Revalska

Digitally signed by Veronika
Borisova Revalska
Date: 2022.03.28 18:28:23
+03'00'

Вероника Ревалска, (Управител)

MARIO VOLODIEV
ZAHARINOV

Digitally signed by MARIO
VOLODIEV ZAHARINOV
Date: 2022.03.28 18:26:41
+03'00'

**Марио Захаринов,
(Отговорен за ангажимента ДЕС, регистриран одитор)
Регистрационен номер 0868**

28 март 2022 г.

Гр. София