



МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА
ЧЕТВЪРТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2021 Г.

Грийнхаус Пропъртис АД изготви настоящия доклад за дейността в съответствие с разпоредбите на Закона за счетоводство, чл.100о, ал.4 от ЗППЦК и Приложение №10, към чл. 32, ал. 1, т. 2 от Наредба №2 от 17.09.2003 г. за Проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа.

Междинният 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.

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.

Регистрираният капитал на дружеството е 850 хил. лева, разпределен в 850 хил. 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%

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.

**I. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ
ЧЕТВЪРТО ТРИМЕСЕЧИЕ, И ЗА ТЯХНОТО ВЛИЯНИЕ
ВЪРХУ РЕЗУЛТАТИТЕ ВЪВ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ.**

1. Реализирани финансови резултати през четвърто тримесечие на 2021 година

Съгласно междинния финансов отчет на Грийнхаус Пропъртис АД за четвърто тримесечие на 2021 г. финансовият резултат е загуба в размер на 479 хил. лв. спрямо печалба в размер на 1 872 хил. лв., отчетена през същия период на 2020 година.

Към 31.12.2021 г. са отчетени приходите от основна дейност (комплексни бизнес услуги) на дружеството от 430 хил. лв. спрямо 424 хил. лв. към 31.12.2020 г. След промяната на предмета на дейност на дружеството в средата на 2019 г., Грийнхаус Пропъртис АД постепенно набира нови клиенти, в резултата на което за текущия период отбелязва ръст от 1,4% спрямо предходния отчетен период.

Отчетените разходи през четвърто тримесечие на 2021 г. за основна дейност също нарастват и то с 29% спрямо съпоставимия период, като основна причина а това е увеличение на разходите за персонал и разходите за външни услуги вследствие на нарастване обема на дейността. Общо разходите за оперативна дейност възлизат на 666 хил. лв., като от тях 89 хил. лв. са разходи за външни услуги, 311 хил. лв. разходи за персонала, 78 хил. лв. разходи за амортизации и разходи за материали 5 хил. лв. За сравнение към 31.12.2020 г. отчетените разходи от основна дейност са били в общ размер на 516 хил. лв., в т.ч. 64 хил. лв. разходи за външни услуги, 265 хил. лв. разходи за персонал, 112 хил. лв. разходи за амортизации.

Финансовите приходи към 31.12.2021 г. възлизат на 140 хил. лв. представляващи приходи от лихви по предоставени заеми и печалби от операции с финансови активи. Финансовите приходи, генерирани от дружеството за съпоставимия период възлизат на 2 334 хил. лв.

Финансовите разходи за 2021 г. възлизат на 383 хил. лв., в т.ч. 307 хил. лв. разходи за лихви, 42 хил. лв. нетни загуби от операции с финансови активи, 25 хил. лв. разходи за лихви по лизингови договори и 3 хил. лв. други финансови разходи. За съпоставимия период на 2020 г. финансовите разходи на дружеството са били в размер на 370 хил. лв., в т.ч. 303 хил. лв. разходи за лихви, 22 хил. лв. нетни загуби от операции с финансови активи, 30 хил. лв. разходи за лихви по лизингови договор и 2 хил. лв. други финансови разходи.

Към 31.12.2021 г. година активите на Дружеството възлизат на 8 239 хил. лв. като към края на 2020 година са били в размер на 8 851 хил. лв. или отбелязват спад от 6,9%.

Пасивите на Дружеството през четвърто тримесечие на 2021 г. намаляват с 134 хил. лв. спрямо края на 2020 г., като текущите задължения за отчетния период възлизат на 554 хил. лв., а нетекущите 6 739 хил. лв.

Основния капитал на Грийнхаус пропъртис АД е изменен от 2 850 хил. лв. на 850 хил. лв. с решение на ОСА от дата 20.08.2021 г.

2. Влияние на важните събитията за ИБ Медика ЕАД, настъпили през четвърто тримесечие на 2021 година.

2.1. Удължаване срока 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, 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.

2.2. Оповестяване на влиянието на COVID-19 върху дружеството

Ръководството на „Грийнхаус Пропъртис“ АД счита че въздействието на корона вируса ще има негативен ефект, както върху икономиката на страната, така и върху дейността на Дружеството-майка и в частност върху цените на финансовите активи, включени в инвестиционния му портфейл, както и върху дейността на дъщерното дружество опериращо в една от най-засегнатите области на икономиката - туризма.

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

Въпреки това, към настоящия момент ръководството счита, че възникналата извънредна ситуация от появата на COVID-19 няма да окаже съществено влияние върху активите и кредитния риск на дружеството и няма да постави под съмнение възможността да продължи да функционира като действащо предприятие. Ръководството следи текущо развитието на пандемията и извършва детайлна и обективна преценка на факторите и ефектите, които влияят върху бизнеса на групата. Включително се извършва и изследване на отражението върху прилагането на МСФО 9

при отчитането на дейността на групата за следващи отчетни периоди, а именно влиянието му върху кредитния риск за очаквания живот на финансовите активи и необходимост от преразглеждане на очакваните кредитни загуби. Също така се извършва анализ на събираемостта на вземанията, анализират се текущите условия, свързани с COVID – 19 и всякакви разумни и поддържащи прогнози, доколкото е възможно да се направят такива, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци. Дружеството стриктно следи кредитния риск и не очаква съществени отклонения и просрочия по задълженията и несъбираемост на вземанията.

II. ОПИСАНИЕ НА ОСНОВНИТЕ РИСКОВЕ И НЕСИГУРНОСТИ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНА КОМПАНИЯТА ПРЕЗ ОСТАНАЛАТА ЧАСТ ОТ ФИНАНСОВАТА ГОДИНА

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

1. Систематични рискове

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

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

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

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

Политически риск

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

Дългосрочният политически климат на България и Европа е стабилен и не предполага големи рискове за бъдещата икономическа политика на страните. Евроинтеграция на страните от региона и последователността на външната и

вътрешната политика гарантират липсата на сътресения и значителни промени в провежданата политика в бъдеще.

Кредитен риск на държавата

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

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

На 23.07.2021г., 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 тавана за рейтинг на страната „BBB“, както и краткосрочния кредитен рейтинг в чуждестранна и местна валута „F2“. 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.

На 30.11.2021г. 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 обезщетяване при определени условия. Цялостната дейност по формирането и провеждането на държавната политика по социалното осигуряване на безработицата, както и насърчаването и подпомагането на

безработните лица, при търсенето и започване на работа и/или друг тип икономическа дейност, дава съдържанието на процеса на управлението на този социален риск.

През третото тримесечие на 2021 г. безработни са 150.6 хил. души, от които 85.4 хил. (56.7%) са мъже и 65.1 хил. (43.3%) - жени. Коефициентът на безработица е 4.6%, съответно 4.8% за мъжете и 4.3% за жените. От всички безработни лица 15.0% са с висше образование, 51.9% - със средно, и 33.1% - с основно или по-ниско образование. Коефициентите на безработица по степени на образование са съответно 2.1% за висше образование, 4.3% за средно образование и 12.8% за основно и по-ниско образование.

През третото тримесечие на 2021 г. броят на безработните лица с продължителност на безработицата под една година е 73.0 хил. (48.5% от всички безработни), а този на продължително безработните лица (безработни от една или повече години) - 77.6 хиляди (51.5%). Коефициентът на продължителна безработица е 2.4%, съответно 2.6% при мъжете и 2.1% при жените.

От общия брой на безработните лица 120.9 хил., или 80.3%, 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 29.7 хил., или 19.7%, търсят първа работа.

Източник: www.nsi.bg

Инфлационен риск

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

Валутен риск

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

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

Лихвен риск

Лихвеният риск е свързан с възможността за промяна на преобладаващите лихвени равнища в страната. Неговото влияние се изразява с възможността нетните доходи на компаниите да намалеят вследствие на повишение на лихвените равнища, при които Дружеството финансира своята дейност. Лихвеният риск се включва в категорията на макроикономическите рискове, поради факта, че основна предпоставка за промяна в лихвените равнища е появата на нестабилност във финансовата система като цяло. Този риск може да се управлява посредством балансираното използване на различни източници на финансов ресурс. Типичен пример за проявлението на този риск

е глобалната икономическа криза, предизвикана от ликвидни проблеми на големи ипотечни институции в САЩ и Европа. В резултат на кризата лихвените надбавки за кредитен риск бяха преосмисляни и повишени в глобален мащаб. Ефектът от тази криза има осезателно проявление в Източна Европа и на Балканите, изразено в ограничаване свободния достъп до заемни средства.

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

Рискове, свързани с промени в нормативната уредба

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

2. Несистематични рискове

Риск от форсмажорни обстоятелства

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

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

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

Обстановката с разпространението на коронавируса се развива много динамично и с различни темпове в отделните страни. Редица държави предприеха драстични мерки за овладяване на заразата с 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 противоепидемични мерки и ограничения, имащи за цел да ограничат социалните контакти и разпространението на вируса.

През месец май 2020 г., разпространението на Пандемията намали своя интензитет, в следствие на което на 13 май правителството на Република България взе решение извънредното положение да не бъде удължавано и започна постепенно да отхлабва ограничителните мерки. Работата в редица сектори беше поетапно възобновена при стриктно спазване предписаните мерки ограничаващи разпространението на коронавируса. Въпреки предприети мерки последва ново повишаване на заболяемостта като през последните дни считано към датата на

настоящия доклад се наблюдава увеличение в нивото на заболялите както в Р. България, така и в световен мащаб. Това поражда мнение от анализаторите, че на глобално ниво тенденциите са към настъпване на една доста сериозна икономическа и социална криза.

Към настоящия момент силата на разпространението на пандемията отново нарасна драстично, като правителствата на засегнатите държави, включително и на България предприемат нови мерки за справяне със ситуацията. Въведени са ограничения за достъп на населението в сектора на услугите, като такова е разрешено единствено с наличие на зелен сертификат, които се издава срещу положена ваксина, пребоledуване или отрицателен тест за коронавирус.

Като цяло настоящата криза породена от пандемия от коронавирус (COVID-19) поражда значителна неизвестност и несигурност за бъдещите процеси в световната макроикономика, като прогнозите са за свиване на глобалната икономика, въпреки постепенно ѝ възстановяване започнало в началото на 2021 г. Някои от факторите оказващи влияние върху икономиката са следните: нивата на вътрешното търсене и предлагане е засегнато, безработицата нараства във връзка с наложените ограничения в сектора на услугите водещо от своя страна до намаляване на покупателната способност и търговията, които са сериозно нарушени, цените на продуктите и материалите нарастват драстично, както и още много други фактори.

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.

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

Рисквете, свързани с управлението на дружеството са следните:

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

Рискове, свързани с привличането и задържането на квалифицирани кадри

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

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

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

Риск от невъзможност или затруднение за дружеството да събира вземанията си

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

Риск от сключване на значителни договори извън обичайната дейност на Дружеството

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

Финансов риск

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

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

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

Валутен риск

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

Ликвиден риск

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

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

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

Инфлационен риск

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

Основните рискове, свързани с прогнозата за инфлацията, се отнасят до динамиката на международните цени и до темпа на икономически растеж в България. Международните цени на суровините могат да нараснат по-значително в резултат от политическите кризи или нарастване на търсенето. Ограниченото предлагане на някои селскостопански стоки и особено на зърнените култури в международен план във връзка с неблагоприятни климатични явления, допълнително може да предизвика по-висока инфлация в страната. С възстановяването на вътрешното търсене се очакват по-високи относителни потребителски цени на услугите в сравнение с хранителните и нехранителните стоки.

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

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

3. 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.

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 аналогизирането на пазара на недвижими имоти дава индикация кога е най-подходящият момент за Дружеството да извършва инвестиция.

25.01.2022 г.

Ива Гарванска-Софиянска,

Изпълнителен директор

„ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС” АД
Междинен Финансов Отчет
31 декември 2021 година

ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД
ПРЕДВАРИТЕЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

31.12.2021 година

Настоящият отчет съдържа 32 страници
Януари 2021, София

**МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА
И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД
към 31 Декември 2021**

	Приложения	31.12.2021 BGN'000	31.12. 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	(183)	(73)
Печалба/ (загуба) от оперативна дейност		(236)	(92)
Финансови приходи	12.1	140	2 334
Финансови разходи	12.2	(383)	(370)
Печалба/ (загуба) преди данъци върху печалбата		(479)	1 872
Разход за данъци		-	-
Нетна печалба/ (загуба) за периода		(479)	1 872
Друг всеобхватен доход за периода			
Общ всеобхватен доход		(479)	1 872
Печалба/ (Загуба) на акция		(0.5635)	0.6568

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

Изпълнителен директор:
Ива Гарванска-Софиянска

Съставител:
Снежана Гелева

Дата: 25/01/2022 г.



МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

към 31 декември 2021 година

	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	4 857	4 857
		5 327	5 410
Текущи активи			
Търговски и други вземания	15	2 715	3 383
Финансови активи	16	193	40
Парични средства и еквиваленти	17	4	18
		2 912	3 441
ОБЩО АКТИВИ		8 239	8 851
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Собствен капитал			
Основен капитал		850	2 850
Невнесен капитал		-	(1 420)
Резерви		771	3
Неразпределена печалба/(загуба)		(196)	(1 881)
Текущ финансов резултат		(479)	1 872
Общо собствен капитал	18	946	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	463	529
		554	6 931
Общо пасиви		7 293	7 427
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		8 239	8 851

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

Изпълнителен директор:

Ива Гарванска-Софиянска

Дата: 25/01/2022 г.



Съставител:

Снежана Гелева

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

Към, 31 декември 2021

	31.12.2021	31.12.2020
	BGN'000	BGN'000
Парични средства на 1 януари	18	14
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	488	652
Плащания на доставчици	(165)	(120)
Плащания на персонала и за социалното осигуряване	(299)	(272)
Други постъпления/(плащания), нетно	(54)	(45)
Нетни парични потоци (използвани в)/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 използвани в 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 на 31 декември	4	18

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

Изпълнителен директор:
Ива Гарванска-Софиянска

Съставител:
Снежана Гелева
Дата: 25/01/2022 г.



ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНите В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
към 31 декември 2021

	Основен акционерен капитал	Резерви	Неразпределени печалби/ (загуби)	Общо собствен капитал
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Салдо на 1 Януари 2020	2 850	3	(1 881)	972
Невнесен капитал	(1 420)	-	-	(1 420)
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	2 850	3	(9)	2 844
Намаление капитал	(2 000)	-	-	(2 000)
Общи резерви		768	(187)	581
Текущ финансов резултат	-	-	(479)	(479)
Общо всеобхватен доход	-	-	(479)	(479)
Салдо на 31 декември 2021 г.	850	771	(675)	946

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

Изпълнителен директор:
Ива Гарванска-Софиянска

Съставител:
Снежана Гелева

Дата: 25/01/2022 г.



ПРИЛОЖЕНИЯ

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 - Софийнска, Пламен Пеев Патев и Николай Атанасов Дачев. Дружеството се представлява и управлява от изпълнителния директор Ива Христова Гарванска-Софийнска.

На проведеното общо събрание на акционерите на 20.08.2021 г. 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 непривигириговани 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 финансовия отчет

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

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

Индивидуалният 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.

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

1. Реализираният положителен финансов резултат за 2020г., 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, непривигириговане 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 привеждаде 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 13.09.2021г 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 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.

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

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

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

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

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

4. Промени в счетоводната политика

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

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

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

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

- неясното представяне на съществената информация или смесване на съществена с несъществена информация има същия ефект като пропускането на важна информация или неправилното ѝ представяне. Предприятията решават коя информация е съществена в контекста на финансовия отчет като цяло; и

- „основните потребители на финансови отчети с общо предназначение“ са тези, към които са насочени финансовите отчети и включват „съществуващи и потенциални инвеститори, заемодатели и други кредитори“, които трябва да разчитат на финансовите отчети с общо предназначение за голяма част от финансовата информация, от която се нуждаят.

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

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

- за да се постигне целта на финансовото отчитане се фокусира върху ролята на ръководството, което трябва да служи на основните потребители на отчетите
- отново се набляга на принципа на предпазливостта като необходим компонент, за да се постигне неутрално представяне на информацията
- дефинира се кое е отчитащото се предприятие, като е възможно да е отделно юридическо лице или част от предприятието
- преразглеждат се определенията за актив и пасив
- при признаването на активи и пасиви се премахва условието за вероятност от входящи или изходящи потоци от икономически ползи и се допълват насоките за отписване
- дават се допълнителни насоки относно различните оценъчни бази и
- печалбата или загубата се определят като основен показател за дейността на предприятието и се препоръчва приходите и разходите от другия всеобхватен доход да бъдат рециклирани през печалбата или загубата, когато това повишава уместността или достоверното представяне на финансовите отчети.

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

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

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

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

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

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

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

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

Промените са свързани със следните стандарти:

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

5.Счетоводна политика

5.1.Общи положения

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

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към индивидуалния финансов отчет.

Представянето на финансов отчет съгласно Международните стандарти за финансови отчети изисква ръководството да направи най-добри приблизителни оценки, начисления и разумно обосновани предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите, на приходите и разходите, и на оповестяването на условни вземания и задължения към датата на отчета. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към датата на финансовия отчет, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от тях (като в условия на финансова криза несигурностите са по-значителни).

5.2. Представяне на финансовия отчет

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

Дружеството представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Дружеството прилага счетоводна политика ретроспективно, преизчислява ретроспективно позиции във финансовия 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 отчита краткосрочните лизингови договори и лизинга на активи с ниска стойност, като използва практическите облекчения, предвидени в стандарта. Вместо признаване на активи с право на ползване и задължения по лизингови договори, плащанията във връзка с тях се признават като разход в печалбата или загубата по линейния метод за срока на лизинговия договор.

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

Намаление на наеми по лизингови договори

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

Дружеството като лизингодател

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

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

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

5.12. Материални запаси

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

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

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

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

5.13. Финансови инструменти

5.13.1. Признаване и отписване

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

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

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

5.13.2. Класификация и първоначално оценяване на финансови активи

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

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

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

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

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

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

5.13.3. Последващо оценяване на финансовите активи

Финансови активи, дългови инструменти по амортизирана стойност

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

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

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

- **Търговски вземания**

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

Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата

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

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

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

Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход

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

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

Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход включват:

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

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

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

5.13.4. Обезценка на финансовите активи

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход

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

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

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

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

5.13.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

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

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

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

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

5.14. Пари и парични еквиваленти

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

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

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

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

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

Осигурителните и пенсионни планове, прилагани от дружеството в качеството му на работодател, се основават на българското законодателство и са планове с дефинирани вноски. При тези планове работодателят плаща месечно определени вноски в държавните фондове “Пенсии”, фонд “Общо заболяване и майчинство”, фонд “Безработица”, фонд “Трудова злополука и професионална болест”, както и за допълнително задължително пенсионно осигуряване (универсални и професионални пенсионни фондове) - на база фиксираните по закон проценти (посочени по-горе) и няма друго допълнително правно или конструктивно задължение за доплащане във фондовете в бъдеще. Аналогично са задълженията по отношение на здравното осигуряване.

Краткосрочните доходи за персонала под формата на възнаграждения, бонуси и социални доплащания и придобивки, (изискуеми в рамките на 12 месеца след края на периода, в който персоналът е положил труд за тях, или е изпълнил необходимите условия) се признават като разход в отчета за доходите в периода, в който е положен трудът за тях или са изпълнени изискванията за тяхното получаване, и като текущо задължение (след приспадане на всички платени вече суми и полагащи се 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 неизползваните данъчни загуби, до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да бъде генерирана в бъдеще достатъчна облагаема печалба или да се проявят облагаеми временни разлики, от които да могат да се приспадат тези намаляеми разлики, с изключение на разликите, породили се от признаването на актив или пасив, който към датата на стопанската операция не е повлиял върху счетоводната и данъчната печалба/(загуба).

Балансовата стойност на всички отсрочени данъчни активи се преглеждат на всяка дата на финансовия отчет и се редуцират до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да се генерира достатъчно

облагаема печалба или проявяващи се през същия период облагаеми временни разлики, с които те да могат да бъдат приспаднати или компенсирани.

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

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

5.18. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

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

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 вероятно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Дружеството.

5.19.3. Оценяване по справедлива стойност

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

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

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

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

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

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

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

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

МЕЖДИНЕН ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС”АД
КЪМ 31.12.2021 година

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

6. ПРИХОДИ ОТ ДОГОВОРИ С КЛИЕНТИ

	31.12.2021	31.12.2020
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
<i>Приходи от дейност, по видове:</i>		
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

	31.12.2021	31.12.2020
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Други	5	2
Общо	5	2

8. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	31.12.2021	31.12.2021
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Банкови такси	19	11
Застраховки	8	12
Данък смет и такса битови отпадъци	4	6
Одит	9	7
Консултански услуги	6	5
Други външни услуги	43	23
Общо:	89	64

9. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛ

	31.12.2021	31.12.2020
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Разходи за заплати	269	230

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

Разходи за осигурителни вноски	42	35
Общо:	311	265
10. РАЗХОДИ ЗА АМОРТИЗАЦИЯ		
	31.12.2021г. BGN '000	31.12.2020г. BGN '000
Разходи за амортизация за имоти, машини и оборудване	3	3
Разходи за амортизация на активи с право на ползване	75	109
Общо	78	112
11. ДРУГИ РАЗХОДИ		
	31.12.2021	31..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	9	38
Общо:	183	73
12. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ/(РАЗХОДИ), НЕТНО		
	31.12.2021	31.12.2020
	<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		12
Приходи от дивиденди от капиталови инструменти, отчитани като финансови активи по справедлива стойност през печалбите и загубите	-	-
Общо:	140	2 334
12.2. Финансови разходи:		
	31.12.2021	31.12.2020
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Разходи за лихви по заеми, отчитани по амортизирана стойност, в т.ч.:	(307)	(303)
- Облигационни заеми	(263)	(300)
- Получени заеми от трети лица	(44)	(3)
Разходи за лихви по лизингови договори	(25)	(30)

МЕЖДИНЕН ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС”АД
КЪМ 31.12.2021 година

Разходи от оценки до справедлива стойност на активи		
отчитани по справедлива стойност през печалбите и	(1)	(13)
загубите		
Нетни загуби от операции с финансови активи	(42)	(22)
Други финансови разходи	(3)	(2)
Общо:	(383)	(370)

13 . ИМОТИ МАШИНИ И ОБОРУДВАНЕ

<i>Отчетна стойност</i>	Актив с право на ползване сгради	Машини, съоръжения и оборудване	Разходи по придобиване на ДМА	Други активи	Общо
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Салдо на 01 януари 2021г.	734	7	5	2	748
Придобити	-	-	-	-	-
Отписани	.	-	(5)	-	(5)
Салдо на 31 декември 2021 г.	734	7	-	2	743
Нагрупана амортизация					
Салдо на 01 януари 2021г.	(191)	(3)	-	(2)	(196)
Начислена амортизация за годината	(75)	(3)	-	-	(78)
Салдо на 31 Декември 2021 г.	(266)	(6)	-	(2)	(274)
Балансова стойност на 31 декември 2021г.	468	1	-	-	469

14. ИНВЕСТИЦИИ В ДЪЩЕРНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	31.12.2021	31.12.2020
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Еврохотелс ЕАД	4 857	4 857
	4 857	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 2,6068 лв. на една акция от собствения капитал на Еврохотелс ЕАД.

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

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

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

Салдо на 31 декември 2021 година

4 857

15. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	30.09.2021	31.12.2020
	хил. лв.	хил. лв.
<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
<i>Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка на търговски вземания</i>	(48)	(38)
Вземания от клиенти	109	118
Вземания от клиенти, свързани лица, брутна сума преди обезценка	-	-
<i>Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка на търговски вземания</i>	-	-
Вземания от клиенти, свързани лица	-	-
Лихви по облигации, брутна сума преди обезценка	562	562
<i>Очаквани кредитни загуби от обезценка</i>	(280)	(176)
Лихви по облигации	282	386
Предоставени заеми, несвързани лица брутна сума преди обезценка *	71	71
<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

**Предоставените заеми, в т.ч. на свързани лица в размер на 246 038,58 лв. със срок на погасяване до една година и годишна лихва от 6,1%.

МЕЖДИНЕН ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС” АД
КЪМ 31.12.2021 година

****Предоставените заеми, в т.ч. на свързани лица в размер на 2 062 762,56 лв. със срок на погасяване до една година и годишна лихва от 5,5%.**

***Предоставените заеми, в т.ч. на несвързани лица са със срок на погасяване до една година и годишна лихва от 5,0%.**

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

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

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

	31.12.2021	31.12.2020
	<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:

	31.12.2021	31.12.2020
	<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:

	31.12.2021	31.12.2020
	<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.

	31.12.2021	31.12.2020
	<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
----------------------	----	----

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

Делта Кредит АДСИЦ	2	2
ИП Дилингова Финансова Компания АД	168	-
Фармопласт АД	3	-
Общо:	193	40

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	31.12.2019
	хил. лв.	хил. лв.
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
	хил. лв.	хил. лв.
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)	(479)	1 872
Общо:	946	1 424

19. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ОБЛИГАЦИОННИ ЗАЕМИ

	31.12.2021	31.12.2020
	хил. лв.	хил. лв.
<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 (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 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.

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

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

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

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.фев	2.мар	3.апр	4.май	След 5	
	хил. лв.	години	години	години	години	години	
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.

21. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31.12.2021	31.12.2020
	хил. лв.	хил. лв.
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
Задължения по лихви към свързани лица	-	-
Получени гаранции	-	1
Други задължения	48	7
Общо текущи задължения	463	529

22. ОПОВЕСТЯВАНЕ НА СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Крайна компания- майка

Крайната компания-майка на Дружеството е Хай Рейт ЕООД

Компания – майка

МЕЖДИНЕН ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС”АД
КЪМ 31.12.2021 година

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

Дъщерно предприятие

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

Други свързани лица:

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

**Сделки със свързани лица,
отразени в отчета за всеобхватния доход**

**Приходи от
продажби на
услуги**

хил. лв.

Други свързани лица (под общ контрол)

Синтетика АД	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 към 30 септември 2021	2021г.	37

**Сделки със свързани лица, отразени в отчета за
финансовото състояние**

**Вземания от
свързани лица**

**Задължения
към свързани
лица**

хил. лв.

хил. лв.

Други свързани лица (под общ контрол)

Синтетика АД	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
по заеми**

**Плащания 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

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

Еврохотелс ЕАД	2020г	-	107
Еврохотелс ЕАД	2021г	-	45
Вапцаров Бизнес Център	2020г	-	148
Вапцаров Бизнес Център	2021г	-	-
Общо	2020г.	245	529
Общо 31.12.2021	2021г.	-	2 202

Условия на сделките със свързани лица

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

23. 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 сродни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дългосрочна възвращаемост.

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

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

Лихвен риск

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

Ликвиден риск

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

Валутен риск

Дружеството извършва покупки и получава заеми в лева.

Кредитен риск

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

24. 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 2020 г., няма промени в целите, политиките или процесите по отношение на управлението на капитала на Дружеството.

25. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА ОТЧЕТА

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

Изп.Директор:

Ива Гарванска-Софиянска



Съставител:

Снежана Гелева

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 100о, ал.4, т.3 от ЗППЦК

Долуподписаните,

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

ДЕКЛАРИРАМЕ, че доколкото ни е известно:

1. Комплектът неконсолидирани финансови отчети за четвърто тримесечие на 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. Междинният неконсолидиран доклад за дейността на „Грийнхаус Пропъртис“ АД за четвърто тримесечие на 2021 г. съдържа достоверен преглед на информацията по чл.100о, ал.4, т. 2 от ЗППЦК.

Декларатори:

1.....

Ива Гарванска-Софиянска

2.....

Снежана Гелева

28.01.2022, София

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ
КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА
ДЕЙНОСТТА НА ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД
ЗА ЧЕТВЪРТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2021 г.

по НАРЕДБА № 2 от 9.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар

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

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

Дружеството прилага единствено нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане, същите са описани подробно в Пояснителните бележки към междинния финансов отчет.

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

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

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

На проведеното общо събрание на акционерите на 20.08.2021г бе взето следното решение за намаление на капитала на "Грийнхаус Пропъртис" АД за намаляване на капитала на „ Грийнхаус Пропъртис“ АД от 2 850 000/два милиона осемстотин и петдесет хиляди/ лева на 850 000 /осемстотин и петдесет хиляди/ лева, равняващ се на 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.

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

За четвърто тримесечие на 2021 г. Грийнхаус Пропъртис АД реализира загуба от дейността си в размер на 479 хил. лв. Обосновка на резултатите е направена в Междинния доклад за дейността на дружеството за същия период.

Грийнхаус Пропъртис АД не е публикувал информация за прогнозни резултати от дейността си.

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

Към 31.12.2021 г. Пауър Лоджистикс ЕАД не е страна по висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задълженията или вземанията в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал на дружеството.

6. Информация за отпуснатите от емитента или от негово дъщерно дружество, или от техни дъщерни дружества заеми, предоставените обезпечения или поетите задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, в т.ч. и на свързани лица с посочване на имена или наименование и ЕИК на лицето, характера на взаимоотношенията между емитента или неговите дъщерни дружества и лицето заемополучател, размер на неизплатената главница, лихвен процент, дата на сключване на договора, включително допълнителни споразумения, 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.

За периода на четвърто тримесечие на 2021 г. Дружеството не е отпуснало заеми или поемало заеми от свързани и трети лица.

Всички вземания и задължения по заем са оповестени в Приложенията към междинния индивидуален финансов отчет на „Грийнхаус Пропъртис“ АД към 31.12.2021 година.

25.01.2022 г.

Ива Гарванска,
Изпълнителен директор



ВЪТРЕШНА ИНФОРМАЦИЯ

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

В периода 01.01.2021 г. – 31.12.2021 г. Грийнхаус Пропъртис АД е оповестило вътрешна информация, която може да бъде проследена на интернет страницата на информационна агенция x3News на следния адрес:

<http://www.x3news.com/?page=News&uniqid=61f28a619438f>

Разкритата от дружеството вътрешна информация за отчетния период е следната:

15 декември, 2021г.

Грийнхаус Пропъртис АД публикува Информация относно десето лихвено плащане по емисия корпоративни облигации BG2100017164.;

26 ноември, 2021г.

Грийнхаус Пропъртис АД-София представи тримесечен отчет за периода 01-01-2021 - 30-09-2021 за спазване на задълженията на емитента към облигационерите за емисия BG2100017164;

26 ноември, 2021г.

Грийнхаус Пропъртис АД-София представи тримесечен консолидиран отчет за Трето тримесечие на 2021 г.;

15 ноември, 2021г.

Грийнхаус Пропъртис АД публикува Информация относно десето лихвено плащане по емисия корпоративни облигации BG2100017164.;

29 октомври, 2021 г.

Грийнхаус Пропъртис АД представи тримесечен отчет за Трето тримесечие на 2021г.

14 септември, 2021г.

Грийнхаус Пропъртис АД-София представи Информационен документ във връзка с проведено общо събрание на облигационерите на 13.09.2021 г.;

13 септември, 2021г.

Грийнхаус Пропъртис АД-София представи протокол от заседание на общото събрание на облигационерите от емисия корпоративни облигации с ISIN BG 2100017164;

03 септември, 2021г.

Грийнхаус Пропъртис АД-София представи уведомление и покана за свикване на Общо събрание на облигационерите по емисия корпоративни облигации с ISIN код BG2100017164, издадени от "Грийнхаус Пропъртис" АД;

30 август, 2021г.

Грийнхаус Пропъртис АД-София представи тримесечен консолидиран отчет за Второ тримесечие на 2021 г.;

30 август, 2021г.

Грийнхаус Пропъртис АД-София представи тримесечен отчет за периода 01-01-2021 - 31-06-2021 за спазване на задълженията на емитента към облигационерите за емисия BG2100017164;

30 юли, 2021 г.

Грийнхаус Пропъртис АД представи тримесечен отчет за Второ тримесечие на 2021г.

16 юни, 2021г.

Грийнхаус Пропъртис АД-София представи Уведомление за извършване на девето лихвено плащане по емисия облигации BG2100017164;

31 май, 2021г.

Грийнхаус Пропъртис АД-София представи тримесечен отчет за периода 01-01-2021 - 31-03-2021 за спазване на задълженията на емитента към облигационерите за емисия BG2100017164;

31 май, 2021г.

Грийнхаус Пропъртис АД-София представи тримесечен консолидиран отчет за Първо тримесечие на 2021 г.;

17 май, 2021г.

Грийнхаус Пропъртис АД публикува Информация относно девето лихвено плащане по емисия корпоративни облигации BG2100017164.;

05 май, 2021г.

Грийнхаус Пропъртис АД-София представи тримесечен отчет за Първо тримесечие на 2021 г.;

05 май, 2021г.

Грийнхаус Пропъртис АД-София публикува Годишен консолидиран отчет на публично дружество и емитент на ценни книжа към 31-12-2020 г.;

31 март, 2021г.

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

01 март, 2021 г.

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

01 март, 2021 г.

Грийнхаус Пропъртис АД представи тримесечен консолидиран отчет за Четвърто тримесечие на 2020г.;

29 януари, 2021 г.

Грийнхаус Пропъртис АД представи тримесечен отчет за Четвърто тримесечие на 2020г.

25.01.2022 г.

Ива Гарванска,

Изпълнителен директор на
"Грийнхаус Пропъртис" АД

ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ №4

към чл. 12, ал. 1, т. 1, чл. 14 и чл. 21, т. 3, буква "а" и т. 4, буква "а"

от НАРЕДБА № 2 от 9.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар

1. Промяна в лицата, упражняващи контрол върху дружеството

Няма промяна в лицата, упражняващи контрол върху дружеството.

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

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

3. Сключване или изпълнение на съществени сделки

През отчетния период не са сключвани или изпълнявани съществени сделки.

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

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

5. Промяна в одиторите на дружеството и причини за промяната

Не е извършвана промяна в одиторите на дружеството.

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

Не е образувано или прекратено съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до задължения или вземания на Дружеството или негово дъщерно дружество.

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

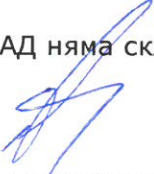
През отчетния период не е извършвана покупка, продажба или учреден залог на дялови участия в търговски дружества.

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

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

25.01.2022 г.

Ива Гарванска,



Изпълнителен директор на
"Грийнхаус Пропъртис" АД