



# ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ

2021 ГОДИНА

„ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД

**СЪДЪРЖАНИЕ:**

1. Годишен консолидиран финансов отчет	2
2. Приложенията към годишния консолидиран финансов отчет	6
3. Годишен консолидиран доклад за дейността	43
4. Декларация за корпоративно управление	77
5. Декларация от отговорните лица	80

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД  
Към 31.12.2021 година

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

	Приложения	2021 BGN'000	2020 BGN'000
Приходи от договори с клиенти	6	1 072	1 170
Други приходи от дейността, нето	7	185	217
Разходи за материали	8	(188)	(144)
Разходи за външни услуги	9	(229)	(184)
Разходи за персонал	10	(874)	(762)
Разходи за амортизации		(135)	(162)
Други разходи	11	(191)	(84)
<b>(Загуба) / печалба от оперативна дейност</b>		<b>(360)</b>	<b>51</b>
Финансови приходи	12	129	2 314
Финансови разходи	12	(446)	(430)
<b>(Загуба)/печалба преди данъци върху печалбата</b>		<b>(677)</b>	<b>1 935</b>
<b>Нетна (загуба)/ печалба за периода</b>		<b>(677)</b>	<b>1 935</b>
<b>Друг всеобхватен доход за периода</b>		<b>183</b>	
<b>Общ всеобхватен доход за годината</b>		<b>(494)</b>	<b>1 935</b>
Притежателите на собствения капитал на дружеството майка		<b>(494)</b>	<b>1 935</b>
<i>(Загуба)/ печалба на акция (лева)</i>		<i>(0.581)</i>	<i>0.679</i>

Приложенията от страница 6 до 42 са неразделна част от консолидирания финансов отчет.  
Консолидираният финансов отчет е одобрен на 11.05.2022 година.

Изпълнителен директор:  
Ива Гарванска-Софиянска

Съставител:  
Снежана Гелева

Одиторско дружество:  
„Ейч Ел Би България“ ООД  
Рег. № 017  
Вероника Ревалска,  
Управител

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

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД  
Към 31.12.2021 година

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

за годината, приключваща на 31 декември

	Приложения	31.12.2021 BGN'000	31.12.2020 BGN'000	01.01.2020 BGN'000
<b>АКТИВИ</b>				
<b>Нетекучи активи</b>				
Имоти, машини и съоръжения	13	6 762	6 671	6 788
Репутация	14	94	94	94
		<b>6 856</b>	<b>6 765</b>	<b>6 882</b>
<b>Текущи активи</b>				
Материални запаси		12	9	12
Търговски и други вземания	15	2 506	3 268	1 284
Финансови активи	16	193	40	568
Парични средства и краткосрочни депозити	17	240	223	147
		<b>2 951</b>	<b>3 540</b>	<b>2 011</b>
		<b>9 807</b>	<b>10 305</b>	<b>8 893</b>
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>				
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>				
<b>Собствен капитал</b>				
Основен капитал		850	1 430	1 430
Резерви		771	28	28
Резерв от преоценка		5 350	5 167	5 167*
Натрупани загуби		(5 236)	(7 015)	(7 703)*
Загуба/(печалба) за годината		(677)	1 935	688
<b>Общо собствен капитал</b>	18	<b>1 058</b>	<b>1 545</b>	<b>(390)</b>
<b>Нетекучи задължения</b>				
Задължения по облигационни заеми	19	6 300		6 300
Задължение по лизингови договори	20	442	503	574
Търговски заеми	21	1 110	1 005	1 099
		<b>7 852</b>	<b>1 508</b>	<b>7 973</b>
<b>Текущи задължения</b>				
Задължения по облигационни заеми	19	34	6 336	36
Търговски и други задължения	21	802	846	1 172
Задължения по лизингови договори	20	61	70	102
		<b>897</b>	<b>7 252</b>	<b>1 310</b>
		<b>8 749</b>	<b>8 760</b>	<b>9 283</b>
<b>Общо пасиви</b>				
		<b>9 807</b>	<b>10 305</b>	<b>8 893</b>

\*преизчислен, рекласифициран

Приложенията от страница 6 до 42 са неразделна част от консолидирания финансов отчет.

Консолидираният финансов отчет е одобрен на 11.05.2022 година.

Изпълнителен директор:

Ива Гарванска-Софиянска

Одиторско дружество:

„Ейч Ел Би България“ ООД

Рег. № 017

Вероника Ревалска,

Управител

Съставител:

Снежана Гелева

Марио Захаринов

Регистриран одитор, отговорен за одита

Рег. № 0868

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД  
Към 31.12.2021 година

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ  
за годината, приключваща на 31 декември

	2021 BGN'000	2020 BGN'000
<b>Парични потоци от оперативна дейност</b>		
Постъпления от клиенти	1 365	1 581
Плащания на доставчици	(696)	(521)
Плащания на персонала и за социалното осигуряване	(808)	(753)
Платени данъци (без корпоративни данъци )	(54)	
Други постъпления/(плащания), нетно	130	(28)
<b>Нетни парични потоци от оперативна дейност</b>	<b>(63)</b>	<b>279</b>
<b>Парични потоци от инвестиционна дейност</b>		
Покупка на дълготрайни активи		(42)
Получени лихви по предоставени заеми	16	16
Други постъпления/(плащания) от инвестиционна дейност	3 116	155
<b>Нетни парични потоци от инвестиционна дейност</b>	<b>3 132</b>	<b>129</b>
<b>Парични потоци от финансова дейност</b>		
Постъпления от заеми	2 285	1 028
Плащания по заеми	(5 027)	(1 000)
Плащания на лихви по заеми и лизингови договори	(300)	(306)
Други постъпления	(10)	(54)
<b>Нетни парични потоци от финансова дейност</b>	<b>(3 052)</b>	<b>(332)</b>
<b>Нетно увеличение/(намаление) на паричните средства</b>	<b>17</b>	<b>76</b>
<b>Парични средства и парични еквиваленти в началото на периода</b>	<b>223</b>	<b>147</b>
<b>Парични средства и парични еквиваленти в края на периода</b>	<b>240</b>	<b>223</b>

Приложенията от страница 6 до 42 са неразделна част от консолидирания финансов отчет.  
Консолидираният финансов отчет е одобрен на 11.05.2022 година.

Изпълнителен директор:  
Ива Гарванска-Софиянска

Одиторско дружество:  
„Ейч Ел Би България“ ООД  
Рег. № 017  
Вероника Ревалска,  
Управител

Съставител:  
Снежана Гелева

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

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД  
Към 31.12.2021 година

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

Към 31 декември 2021 г.

	Основен акционерен капитал	Резерви	Резерв от преоценка	Натрупани печалби (загуби)	Общо собствен капитал
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Салдо на 01 януари 2020 г.	1 430	28		(1 848)	(390)
Промени в началните салда поради промяна в счетоводна политика			5 167	(5 167)	
Салдо на 01 януари 2020 г. (преизчислено)	1 430	28	5 167*	(7 015)*	(390)
Текущ финансов резултат				1 935	1 935
Общо всеобхватен доход				1 935	1 935
Салдо на 31 декември 2020 г. (преизчислено)	1 430	28	5 167*	(5 080)*	1 545
Обезсилване на акции	(580)				(580)
Общи резерви		767		(187)	580
Текущ финансов резултат				(677)	(677)
Друг всеобхватен доход			183		183
Общо всеобхватен доход			183	(677)	(494)
Други изменения		(24)		31	7
Салдо на 31 декември 2021 г.	850	771	5 350	(5 913)	1 058

\*преизчислен, рекласифициран

Приложенията от страница 6 до 42 са неразделна част от консолидирания финансов отчет.  
Консолидираният финансов отчет е одобрен на 11.05.2022 година.

Изпълнителен директор:  
Ива Гарванска-Софиянска

Съставител:  
Снежана Гелева

Одиторско дружество:  
„Ейч Ел Би България“ ООД  
Рег. № 017  
Вероника Ревалска  
Управител

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

## 1. Обща информация за групата

### 1.1. Дружество – майка

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

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

Към 31.12.2021 г. разпределението на акционерния капитал на Дружеството-майка е както следва:

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

Крайният собственик на Групата е дружеството „Хай Рейт“ ЕООД, регистрирано в България.

През периода не е извършвана промяна в имено на Дружеството - майка.

Дружеството е с едностепенна система на управление. Съветът на директорите се състои от трима членове 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 20.08.2021г. бе взето следното решение за намаление на капитала на “Грийнхаус Пропъртис” АД:

1. Реализираният положителен финансов резултат за 2020 г., а именно печалба 1 871 967,59 лева заделя 10% от реализираната печалба в размер на 187 196, 76 лева към фонд „Резервен“.
2. 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 непривелегировани 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.
3. Цел на намалението.
  - Обезсилване на всички акции от последното увеличение на капитала, решение за което е взето на ОСА проведено на 28.06.2018 г. ;
  - Покриване на загуби от предходни години;
  - Привеждане в съответствие на записания капитал с чистата стойност на имуществото.
4. 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.
5. На основание чл. 73а от ТЗ задълженията на акционерите, произтичащи от последното увеличение на капитала на „Грийнхаус Пропъртис“ АД, за остатъчните вноски в размер на 1 420 000 /милион четиристотин и двадесет хиляди/лева за невнесен капитал се опрощават.
6. 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.

**ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД  
Към 31.12.2021 година**

Структурата на Групата включва „Грийнхаус Пропъртис„АД като Дружество-майка и „Еврохотелс“ ЕАД - дъщерно дружество.

„Грийнхаус Пропъртис“ АД, придобива 97,8% от капитала на „Еврохотелс“ЕАД на 19.01.2017 г.

На 01.02.2019 г. на заседание на Съвета на директорите на „Грийнхаус Пропъртис“ АД е взето решение за изкупуване на останалите 2,2% акции от капитала на дъщерното дружество Еврохотелс.

На 04.02.2019 г. в Търговския регистър е вписана промяна в акционерната структура на капитала на дружеството като считано от тази дата „Грийнхаус Пропъртис“ АД е едноличен собственик на капитала на „Еврохотелс“ ЕАД

### **1.2. Дъщерно дружество**

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

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

Дружеството е с едностепенна система на управление. Съветът на директорите се състои от три члена в състав: Ива Христова Гарванска-Софиянска, Пламен Пеев Патев и Маргарит Митев Цонев. Дружеството се представлява и управлява от Изпълнителния директор Маргарит Митев Цонев.

Нает персонал към 31.12.2021 г. – 34 служители (към 31.12.2020 г. – 29 служители).

### **1.3. Резюме на дейността**

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

- ✓ Бизнес консултации, в т.ч.: консултации по финансиране на компании, както и последващо обслужване на заеми;
- ✓ Физическо архивиране;
- ✓ Деловодни услуги;
- ✓ Администриране на персонал и обработката на работните заплати;
- ✓ Цялостно счетоводно обслужване на фирми;
- ✓ Хотелиерска дейност, туроператорска дейност туристически услуги, мениджмънт на ресторанти и заведения за бързо хранене

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

## **2. База за изготвяне на консолидирания финансов отчет**

Консолидираният финансов отчет на “Грийнхаус Пропъртис” АД е съставен в съответствие с всички Международни стандарти за финансово отчитане (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансово отчитане и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила от 1 януари 2021 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).

**ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД  
Към 31.12.2021 година**

За текущата финансова година Групата е приела 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.

Дружествата от групата изготвят и представят финансовите отчети в български лева, което е функционалната валута. 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 консолидиран финансов отчет.

### **3. Действащо предприятие**

Консолидираният финансов отчет е изготвен на базата на предположението, че Групата е действащо предприятие.

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

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

1. Реализираният положителен финансов резултат за 2020 г., а именно печалба 1 871 967,59 лева заделя 10% от реализираната печалба в размер на 187 196, 76 лева 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, непривилегирани 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 привежда в съответствие на вписания капитал и чистата стойност на имуществото на дружеството.
3. На основание чл. 73а от ТЗ задълженията на акционерите, произтичащи от последното увеличение на капитала на „Грийнхаус Пропъртис“ АД, за остатъчните вноски в размер на 1 420 000 /милион четиристотин и двадесет хиляди/ лева за невнесен капитал се опрощават.
4. 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“.
5. 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 20** Групата 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 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.

#### 4. Промени в счетоводната политика

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

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

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

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

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

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

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

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

- позволява на лизингополучателя да приложи практическата целесъобразна мярка по отношение на отстъпките по наем, свързани с COVID-19, за отдаване под наем, за които всяко намаление на лизинговите плащания засяга само плащания, първоначално дължими на или преди 30 юни 2022 г. (вместо само плащания, първоначално дължими на или преди 30 юни 2021);
- да изисква от лизингополучателя, който прилага изменението, да го направи за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 април 2021 г.;
- да изисква от лизингополучателя, който прилага изменението, да го направи с обратна сила, като признае кумулативния ефект от първоначалното прилагане на изменението като корекция на началния баланс на неразпределената печалба (или друг компонент на собствения капитал, според случая) в началото на годишния отчетен период в който лизингополучателят прилага първо изменението; и
- да уточни, че през отчетния период, в който лизингополучателят прилага за първи път изменението, от лизингополучателя не се изисква да разкрива информацията, изисквана от параграф 28 (е) от МСС 8.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Изменението на МСС 37 пояснява, че преките разходи за изпълнение на договор включват както допълнителни разходи за изпълнение на договора, така и разпределение на други разходи, пряко свързани с

**ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД  
Към 31.12.2021 година**

изпълнението на договорите. Преди да признае отделна провизия за обременителен договор, предприятието признава всяка загуба от обезценка, настъпила върху активи, използвани при изпълнение на договора.

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

Следните подобрения бяха финализирани през май 2020 г.:

- МСФО 9 Финансови инструменти - пояснява кои такси трябва да бъдат включени в теста за 10% за отписване на финансови пасиви.
  - МСФО 16 Лизинг - изменение на илюстративен пример 13, за да се премахне илюстрацията на плащания от лизингодателя, свързани с подобрения на лизинговите права, за да се премахне всякакво обръкване относно третирането на стимулите за лизинг.
  - МСФО 1 Приемане на международни стандарти за финансово отчитане за първи път - позволява на предприятия, които са измерили своите активи и пасиви по балансови стойности, записани в счетоводните регистри на техните дружества-майки, също да измерват всички разлики от преизчисления, като използват сумите, отчетени от дружеството-майка. Това изменение ще се прилага и за асоциирани и съвместни предприятия, които са предприели същото освобождаване по МСФО 1.
  - МСС 41 Земеделие - премахване на изискването за предприятията да изключват паричните потоци за данъчно облагане при измерване на справедливата стойност по МСС 41. Това изменение има за цел да се приведе в съответствие с изискването на стандарта за дисконтиране на паричните потоци на база след данъчно облагане.
- **Класификация на пасивите като текущи или нетекущи - Изменения на МСС 1 - дата на влизане в сила: 1 януари 2023 г.**

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

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

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

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

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

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

Измененията заменят дефиницията за промяна в счетоводните оценки с дефиниция за счетоводни оценки. Според новото определение счетоводните оценки са „парични суми във финансовите отчети, които са обект на несигурност на измерването“. Предприятията разработват счетоводни оценки, ако счетоводните политики изискват статиите във финансовите отчети да се измерват по начин, който включва несигурност на

измерването. Измененията изясняват, че промяната в счетоводната оценка, която е резултат от нова информация или ново развитие, не е поправка на грешка.

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

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

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

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

## **5.Счетоводна политика**

### **5.1.Общи положения**

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

Консолидираният финансов 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 консолидирания финансов отчет.

Представянето на консолидирания 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 консолидирания финансов 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 консолидирания финансов отчет**

Консолидираният финансов отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“.

Групата е приела да представя консолидирания отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В консолидирания отчет за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Групата:

- а) прилага счетоводна политика ретроспективно;
- б) преизчислява ретроспективно позиции в консолидирания финансов отчет ;или
- в) прекласифицира позиции в консолидирания финансов отчет и това има съществен ефект върху информацията в консолидирания отчет за финансово състояние към началото на предходния период.

### 5.3. Принципи на консолидация

Към 31 декември 2021г. Групата се състои от Дружеството-майка и дъщерните дружества, изброени в приложение Обща информация за групата.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 5.4. Бизнес комбинации

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

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

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

#### 5.5. Сравнителни данни и преизчисление на началните салда

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

#### 5.6. Приходи

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

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

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

Групата признава като задължения по договор възнаграждение, получено по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение и ги представя като други задължения в консолидирания отчет за финансово състояние. По същия начин, ако Групата удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в консолидирания отчет за финансово 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.

### 5.7. Активи и пасиви по договори с клиенти

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

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

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

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

### 5.8. Разходи

#### *Оперативни разходи*

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

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

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

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

#### *Разходи за лихви и разходи по заеми*

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

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

## 5.9. Сделки в чуждестранна валута

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

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

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

## 5.10. Имоти, машини и оборудване

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*

Последващото оценяване на дълготрайните материални активи се извършва по преоценена стойност, която е равна на справедливата стойност към датата на преоценката, намалена с натрупаните в следствие амортизации и загуби от обезценка. Преоценките се правят достатъчно редовно, за да се гарантира, че балансовата сума не се различава съществено от тази, която би била определена при използването на справедливата стойност към датата на счетоводния отчет за финансово състояние.

### *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*

За имотите машините и съоръженията се използва линеен метод на амортизация на дълготрайните материални активи. 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 консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, освен ако за дадения актив не е формиран преоценен резерв. Тогава обезценката се третира като намаление на този резерв, освен ако тя не надхвърля неговия размер, и надвишението се включва като разход в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

#### **5.11. Нематериални активи**

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

#### **5.12. Инвестиционни имоти**

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

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

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

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

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

#### *Метод на справедливата стойност*

Справедливата стойност на земя и сгради се определя на базата на пазарни доказателства чрез оценка, която се извършва от квалифициран оценител.

След първоначалното признаване на земите и сградите, чиято справедлива стойност може да се оцени надеждно, се отчита по преоценена стойност, която е справедливата стойност на актива към датата на преоценката минус всички последвали натрупани амортизации, както и последвалите натрупани загуби от обезценка. Преоценките се правят достатъчно редовно, за да се гарантира, че балансовата сума не се различава

**ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД  
Към 31.12.2021 година**

съществено от тази, която би била определена при използването на справедливата стойност към датата на счетоводния отчет за финансово състояние.

След извършен преглед на счетоводната политика на дружеството относно променените бъдещи намерения спрямо отчитания до момента инвестиционен имот, ръководството е констатирало необходимост от промяна на същата. Ръководството счита за целесъобразно Хотел „Ела“ (инвестиционния имот) да бъде представен като дълготраен актив, отчитан по преоценена стойност.

Във връзка с тази корекция не са извършени промени в отчета за всеобхватния доход за периода, завършващ на 31.12.2019 г. Корекцията в отчета за финансовото състояние за годината, завършваща на 31.12.2019 г. е както следва:

	Към 31.12.2019 г.	Корекция	Към 01.01.2020 г. преизчислен
Инвестиционен имот	5 884	(5 884)	-
Имоти, машини и съоръжения	904	5 884	6 788
Репутация	94	-	94
<b>Общо активи</b>	<b>6 882</b>	<b>-</b>	<b>6 882</b>

Основен капитал	2 850	-	2 850
Невнесен капитал	(1 420)	-	(1 420)
Резерв от преоценка	-	5 167	5 167
Резерви	28	-	28
Натрупани загуби	(2 536)	(5 167)	(7 703)
Печалба/(загуба) за годината	688	-	688
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>(390)</b>	<b>-</b>	<b>(390)</b>

	Към 01.01.2020 г.	Към 31.12.2020 г.
Инвестиционен имот	-	-
Имоти, машини и съоръжения	6 788	6 671
Репутация	94	94
<b>Общо активи</b>	<b>6 882</b>	<b>6 765</b>

Основен капитал	2 850	2 850
Невнесен капитал	(1 420)	(1 420)
Резерв от преоценка	5 167	5 167
Резерви	28	28
Натрупани загуби	(7 703)	(7 015)
Печалба/(загуба) за годината	688	1 935
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>(390)</b>	<b>1 545</b>

### 5.13. Лизинг

#### 5.13.1. Лизинг

##### Групата като лизингополучател

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

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

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

#### **Оценяване и признаване на лизинг от Групата като лизингополучател**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Групата като лизингодател**

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

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

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

#### **5.14. Материални запаси**

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

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

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

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

#### **5.15. Финансови инструменти**

##### **5.15.1. Признаване и отписване**

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

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

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

##### **5.15.2. Класификация и първоначално оценяване на финансови активи**

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

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

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

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

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

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

### 5.15.3. Последващо оценяване на финансовите активи

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

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

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

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

- Търговски вземания

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

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

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

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

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

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

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

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

Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход включват:

- Капиталови ценни книжа, които не са държани за търгуване и които дружеството неотменимо е избрало при първоначално признаване, да признае в тази категория.

- Дългови ценни книжа, при които договорните парични потоци са само главница и лихви, и целта на бизнес модела на дружеството за държане се постига както чрез събиране на договорни парични потоци, така и чрез продажба на финансовите активи.

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

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

#### 5.15.4. Обезценка на финансовите активи

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

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

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

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

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

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

Изчисляването на очакваните кредитни загуби се определя на базата на 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

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

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

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

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

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

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

#### **5.15.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви**

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

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

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

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

#### **5.16. Пари и парични еквиваленти**

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

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

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

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

**ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД  
Към 31.12.2021 година**

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 персоналот 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 консолидиран финансов отчет се прави оценка на сумата на очакваните разходи по натрупващите се компенсирани 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 консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

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

#### **5.18. Акционерен капитал и резерви**

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

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

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

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

#### **5.19. Данъци върху печалбата**

Текущите данъци върху печалбата се определят в съответствие с изискванията на българското данъчно законодателство – Закона за корпоративното подоходно облагане. Номинална данъчна ставка за 2021г. е 10% (за 2020 г. също е 10%).

**ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД  
Към 31.12.2021 година**

---

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

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

Отсрочените данъчни активи се признават за всички намаляеми временни разлики и за неизползваните данъчни загуби, до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да бъде генерирана в бъдеще достатъчна облагаема печалба или да се проявят облагаеми временни разлики, от които да могат да се приспаднат тези намаляеми разлики, с изключение на разликите, породили се от признаването на актив или пасив, който към датата на стопанската операция не е повлиял върху счетоводната и данъчната печалба/(загуба).

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

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

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

## **5.20. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика**

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

### **5.20.1. Отсрочени данъчни активи**

Оценката на вероятността за бъдещи облагаеми доходи за усвояването на отсрочени данъчни активи се базира на последната одобрена бюджетна прогноза, коригирана относно значими необлагаеми приходи и разходи и специфични ограничения за пренасяне на неизползвани данъчни загуби или кредити. Ако надеждна прогноза за облагаем доход предполага вероятното използване на отсрочен данъчен актив особено

в случаи, когато активът може да се употреби без времево ограничение, тогава отсроченият данъчен актив се признава изцяло. Признаването на отсрочени данъчни активи, които подлежат на определени правни или икономически ограничения или несигурност, се преценява от ръководството за всеки отделен случай на базата на специфичните факти и обстоятелства.

### **5.20.2. Дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност**

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

### **5.20.3. Срок на лизинговите договори**

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

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

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

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

#### **5.21. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки**

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

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

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

##### **5.21.1. Полезен живот на амортизируеми активи**

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период. Към 31 декември 2021 г. Ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Групата. Преносните стойности на активите са анализирани в пояснение 5.10. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване, предимно на софтуерни продукти и компютърно оборудване.

##### **5.21.2. Измерване на очакваните кредитни загуби**

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

##### **5.21.3. Оценяване по справедлива стойност**

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

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

**ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД  
Към 31.12.2021 година**

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

За определяне на справедливата стойност на инвестиционните имоти се използва експертизата на външни лицензирани оценители.

**6. ПРИХОДИ ОТ ДОГОВОРИ С КЛИЕНТИ**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Приходи от наеми	160	150
Приходи от комплексни бизнес услуги	377	352
Приходи от хотелско настаняване	472	601
Печалба от продажба на стоки, в т.ч.:	63	67
<i>Приходи от продажба на стоки от хотел</i>	<i>168</i>	<i>161</i>
<i>Отчетна стойност на продадени стоки</i>	<i>(105)</i>	<i>(94)</i>
<b>Общо приходи от дейност:</b>	<b>1 072</b>	<b>1 170</b>

Предметът на дейност на дружеството - майка 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 хил.лв
- ✓ Счетоводно обслужване – 105 хил.лв.
- ✓ Администриране на персонал и обработка на работни заплати – 64 хил.лв.
- ✓ Бизнес консултации, в т.ч.: консултации по финансиране на компании, както и

последващо обслужване на заеми – 24 хил.лв.

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

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Други доходи	21	56
Държавна помощ Мярка 60/40	164	161
<b>Общо:</b>	<b>185</b>	<b>217</b>

„Еврохотелс“ ЕАД, кандидатсва в Агенцията по заетостта за изплащане на компенсации за 32 броя работници и служители на дружеството за периода на извънредното положение и извънредната епидемична обстановка по реда на РМС 982 / 2020 г. , РМС 233 / 2021 г., ПМС 416 / 2020 г. , ПМС 93 / 2021 г., ПМС 322 / 2021 г.

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД  
Към 31.12.2021 година

8. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ

	2021	2020
	хил. лв.	хил. лв.
Природен газ	61	36
Ел.енергия	69	38
Консумативи по обсл. на сграда	10	17
Инвентар	14	17
Консумативи	1	8
Вода	5	5
Други	28	23
<b>Общо</b>	<b>188</b>	<b>144</b>

9. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	2021	2020
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за наеми	-	10
Комисионни	15	21
Пране на бельо	18	20
Разходи за поддръжка на сграда	6	18
Застраховки	10	15
Туристически данък	14	14
Транспортни разходи	22	17
Консултантски, одиторски, юридически	18	15
Банкови такси	19	11
Данък сгради и такса смет	12	-
Други външни услуги	95	43
<b>Общо</b>	<b>229</b>	<b>184</b>

10. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛ

	2021	2020
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за заплати	745	654
Разходи за осигурителни вноски	129	108
<b>Общо:</b>	<b>874</b>	<b>762</b>

11. ДРУГИ РАЗХОДИ

	2021	2020
	хил. лв.	хил. лв.
Обезценка за очаквани кредитни загуби	174	97
Възстановена обезценка за кредитни загуби	-	(63)
Нетно изменение на провизията за обезценка за кредитни загуби	174	34
Други разходи	17	50
<b>Общо:</b>	<b>191</b>	<b>84</b>

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД  
Към 31.12.2021 година

12. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ/(РАЗХОДИ), НЕТНО

	2021	2020
	хил. лв.	хил. лв.
<b>12.1. Финансови приходи:</b>		
Нетни печалби от операции с финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбите и загубите	-	2 292
Приходи от лихви	107	9
Приходи от оценки до справедлива стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбите и загубите	21	13
Положителни курсови разлики	1	-
<b>Общо:</b>	<b>129</b>	<b>2 314</b>
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	хил. лв.	хил. лв.
<b>12.2. Финансови разходи:</b>		
Разходи за лихви по заеми, отчитани по амортизирана стойност	(368)	(357)
- Облигационни заеми	(297)	(300)
- Получени заеми от трети лица	(71)	(57)
Разходи за лихви по лизингови договори	(25)	(30)
Разходи от оценки до справедлива стойност на активи отчитани по справедлива стойност през печалбите и загубите	(1)	(13)
Нетни загуби от операции с финансови активи	(42)	(22)
Други финансови разходи	(10)	(8)
<b>Общо:</b>	<b>(446)</b>	<b>(430)</b>

13 . ИМОТИ МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ

	Земи и сгради	Актив с право на ползване	Машини, съоръжения и оборудване	Разходи по придобиване на ДМА	Други активи	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Салдо на 01 януари 2020 г.	5 884	734	862	5	13	7 498
Придобити	-	-	46	-	1	47
Салдо на 31 декември 2020 г.	5 884	734	908	5	14	7 545
<i>Натрупана амортизация</i>						
Салдо на 01 януари 2020 г.	-	(82)	(619)	0	(9)	(710)
Начислена амортизация за годината	-	(109)	(51)	0	(4)	(164)
Салдо на 31 декември 2020 г.	-	(191)	(670)	0	(13)	(874)
<b>Балансова стойност на 31 декември 2020 г.</b>	<b>5 884</b>	<b>543</b>	<b>238</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>6 671</b>

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД  
Към 31.12.2021 година

Салдо на 01 януари 2021 г.	5 884	734	908	5	14	7 545
Придобити	-	-	36	12	-	48
Оценка по справедлива стойност	183	-	-	-	-	183
Отписани	-	-	-	(5)	-	(5)
Салдо на 31 декември 2021 г.	6 067	734	944	12	14	7 771
<b>Натрупана амортизация</b>						
Салдо на 01 януари 2021 г.	-	(191)	(670)	-	(13)	(874)
Начислена амортизация за годината	-	(75)	(59)	-	(1)	(135)
Салдо на 31 декември 2021 г.	-	(266)	(729)	-	(14)	(1 009)
<b>Балансова стойност на 31 декември 2021 г.</b>	<b>6 067</b>	<b>468</b>	<b>215</b>	<b>12</b>	<b>-</b>	<b>6 762</b>

За Дълготрайния материален актив отчетен по преоценена стойност е учредена договорна ипотeka в полза на банка по договор за предоставен банков кредит на трето лице.

#### 14. РЕПУТАЦИЯ

	31.12.2021	31.12.2020
	хил. лв.	хил. лв.
Салдо на 1 януари	94	94
Салдо на 31 декември	94	94

Ръководството на Групата е направило необходимите процедури за извършване на задължителния тест за обезценка на признатата в годишния консолидиран отчет за финансовото състояние репутация от придобиването на дъщерно дружество. За целта е прието, че всяко отделно дружество се явява в качеството на "обект, генериращ парични потоци".

Направен е подробен преглед дали са настъпили събития и факти, явяващи се индикатори за промени в направените предположения и преценки към 31.12.2021г. В резултат на направените анализи ръководството на Групата счита, че няма данни за обезценка на репутацията.

#### 15. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	31.12.2021	31.12.2020
	хил. лв.	хил. лв.
Вземания за покупка на финансови инструменти	-	2 650
Вземания от клиенти, несвързани лица, брутна сума преди обезценка	168	174
Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка на търговски вземания	(51)	(49)
<b>Вземания от клиенти</b>	<b>117</b>	<b>125</b>
Лихви по облигации, брутна сума преди обезценка	562	562
Очаквани кредитни загуби от обезценка	(280)	(176)
<b>Лихви по облигации</b>	<b>282</b>	<b>386</b>
Предоставени заеми, несвързани лица брутна сума преди обезценка	71	71
Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка на предоставени заеми на несвързани лица	(62)	(59)
<b>Предоставени заеми, несвързани лица</b>	<b>9</b>	<b>12</b>

**ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД  
Към 31.12.2021 година**

Предоставени заеми, свързани лица брутна сума преди обезценка	2 072	9
<i>Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка на предоставени заеми на свързани лица</i>	(55)	-
<b>Предоставени заеми, свързани лица</b>	<b>2 017</b>	<b>9</b>
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)
<b>Вземания придобити по цесии</b>	<b>5</b>	<b>15</b>
Предплатени разходи	44	5
Предоставени аванси	3	12
Вземане по предоставена Държавна помощ Мярка 60/40	4	44
Лихви по предоставени заеми	7	-
Възстановяване на ДДС	7	-
Предоставени гаранции	4	5
Други вземания	7	5
<b>Общо текущи търговски и други вземания</b>	<b>2 506</b>	<b>3 268</b>

Към 31.12.2021г. Дружеството – майка има следните предоставени заеми:

⊗ Сключен договор за предоставен заем на 30.03.2021г. с Хай Рейт ЕООД при размер на заема от 2 200 хил. лв. и лихвен процент от 5,50% на годишна база.

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

Всички търговски и други финансови вземания на Дружеството – майка 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:

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
<b>Салдо към 1 януари</b>	<b>49</b>	<b>103</b>
Възстановяване на загуба от обезценка	2	(54)
<b>Салдо към 31 декември</b>	<b>51</b>	<b>49</b>

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

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
<b>Салдо към 1 януари</b>	<b>-</b>	<b>5</b>
Коректив за очаквани кредитни загуби	(55)	(5)
<b>Салдо към 31 декември</b>	<b>(55)</b>	<b>-</b>

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:

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД  
Към 31.12.2021 година

	31.12.2021	31.12.2020
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Салдо към 1 януари	240	147
Коректив за очаквани кредитни загуби	107	93
Салдо към 31 декември	<u>347</u>	<u>240</u>

#### 16. 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 - майка 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
<b>Общо:</b>	<u>193</u>	<u>40</u>

#### Борсовите капиталови инструменти включват:

Еврохолд България АД	20	38
Делта Кредит АДСИЦ	2	2
Формопласт АД	2	-
ИП Дилингова Финансова Компания АД	168	-
Синтетика АД	1	-
<b>Общо:</b>	<u>193</u>	<u>40</u>

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 КРАТКОСРОЧНИ ДЕПОЗИТИ

	31.12.2021	31.12.2020
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Парични средства на каса	46	54
Парични средства по банкови сметки	193	164
Парични средства по сметки при инвестиционен посредник	1	5
<b>Парични средства и еквиваленти</b>	<u>240</u>	<u>223</u>

#### 18. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

	31.12.2021	31.12.2020	1.1.2020
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Основен акционерен капитал	850	2 850	2 850
Невнесен капитал	-	(1 420)	(1 420)
Резерви	771	28	28
Резерв от преоценка	5 350	5 167	5 167*
Непокрити загуби от минали години	(5 236)	(7 015)	(7 703)*
Текущ финансов резултат печалба/(загуба)	(677)	1 935	688
<b>Общо:</b>	<u>1 058</u>	<u>1 545</u>	<u>(390)</u>

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

1. Реализираният положителен финансов резултат за 2020 г., а именно печалба 1 871 967,59 лева заделя 10% от реализираната печалба в размер на 187 196, 76 лева към фонд „Резервен“.
2. Намаляване на капитала на „ Грийнхаус Пропъртис“ АД от 2 850 000/два милиона осемстотин и педесет хиляди/ лева на 850 000 /осемстотин и педесет хиляди/ лева, равняващ се на внесен капитал преди предходно увеличение, чрез обезсилване на 2 000 000/два милиона/броя налични, поименни непривилегирани акции с право на 1/един/ глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и ликвидационен дял с номинал 1/един/ лев всяка една, след придобиването им от дружеството на основание чл. 187а, ал.1, т.1 от ТЗ.
3. Цел на намалението.
  - Обезсилване на всички акции от последното увеличение на капитала, решение за което е взето на ОСА проведено на 28.06.2018 г. ;
  - Покриване на загуби от предходни години;
  - Привеждане в съответствие на записания капитал с чистата стойност на имуществото.
4. 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.
5. На основание чл. 73а от ТЗ задълженията на акционерите, произтичащи от последното увеличение на капитала на „Грийнхаус Пропъртис“ АД, за остатъчните вноски в размер на 1 420 000 /милион четирисотин и двадесет хиляди/лева за невнесен капитал се опрощават.
7. 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.

#### 19. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ОБЛИГАЦИОННИ ЗАЕМИ

	31.12.2021	31.12.2020
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
<i>Нетекущи</i>		
Облигация - главница	6 300	-
	<b>6 300</b>	<b>-</b>
<i>Текущи</i>		
Облигация - главница	-	6 300
Облигация - лихва	34	36
	<b>6 334</b>	<b>6 336</b>

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

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

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

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

**ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД  
Към 31.12.2021 година**

На 13.09.2021 г. 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 16.11.2026 г.

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.

Общото събрание на облигационерите прие решение, с което Емитентът „Грийнхаус Пропъртис“ АД длъжен да спазва съотношението на минимум два от трите коефициента, като няма да се счита неизпълнение по емисията облигации с ISIN код: BG2100017164 и няма да бъдат предприемани последващи действия в случай на неспазването на един от трите поети за поддържане съотношения през периода до изплащането на облигационния заем.

- Коефициент „Пасиви / Активи“ – максимална стойност на показателя за срока на облигационния заем – 0.98. Към 31.12.2021 г. стойността на този показател е 0,91.
- Коефициент „Покритие на разходите за лихви“, изчислен като печалбата от обичайната дейност, увеличена с разходите за лихви, се раздели на разходите за лихви - минимална стойност на показателя за срока на облигационния заем – 1.01. Към 31.12.2021г. стойността на този показател е 0,19.
- Коефициент за „Текуща ликвидност“, изчислен като общата сума на краткотрайни активи в консолидирания баланс, включваща: Краткосрочни вземания, Краткосрочни инвестиции и Парични средства се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви - минимална стойност на показателя за срока на облигационния заем – 1.01. Към 31.12.2021 г. стойността на този показател е 3,27.

<b>20. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ЛИЗИНГОВИ ДОГОВОРИ</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Задължения по лизингови договори – нетекуща част	442	503
Задължения по лизингови договори – текуща част	61	70
<b>Задължения по лизингови договори</b>	<b>503</b>	<b>573</b>

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

**ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД  
Към 31.12.2021 година**

заплащане на значителни санкции за предсрочно прекратяване. Някои лизингови договори съдържат опция за удължаване на лизинговия договор за следващ срок. Дружеството няма право да продава или залага наетите активи като обезпечение. Съгласно договора за лизинг на офис и архивни помещения,

Дружеството трябва да поддържа наетите имоти в добро състояние и да върне имотите в първоначалното им състояние след изтичане на лизинговия договор. Дружеството е длъжно да застрахова наетите имоти, машини и съоръжения и да заплаща такси за поддръжка в съответствие с договорите за лизинг.

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

	<b>Дължими минимални лизингови плащания</b>						<b>Общо</b>
	До 1	1-2	2-3	3-4	4-5	След 5	
	година	години	години	години	години	години	
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
<b>31 декември 2021 г.</b>							
Лизингови плащания	83	80	80	80	79	195	597
Финансови разходи	(22)	(20)	(17)	(14)	(10)	(11)	(94)
<b>Нетна настояща стойност</b>	<b>61</b>	<b>60</b>	<b>63</b>	<b>66</b>	<b>69</b>	<b>184</b>	<b>503</b>

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

Групата е избрала 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**

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
<u>Нетекущи</u>		
Търговски заеми, несвързани лица	1 110	1 005
<b>Общо нетекущи задължения</b>	<b>1 110</b>	<b>1 005</b>

Получен нетекущ заем от Лаудспикърс СИ ЕЙ ЕООД в размер на 1 005 хил.лв. са със срок на погасяване 2022 година и лихвен процент от 5%

Получен нетекущ заем от Стар Ком финанс ЕАД в размер на 105 хил.лв. са със срок на погасяване 2023 година и лихвен процент от 6.0%

Текущи задължения

Задължения по получени заеми, несвързани лица	263	121
Задължения по получени заеми, свързани лица (пояснение 23)	90	172
Задължения по придобиване на финансови активи	-	372
Задължения към доставчици и клиенти	124	85
Задължения към персонал	68	40
Задължения за застраховки	-	9
Задължения към осигурители	20	15
Задължения за данъци	13	17
Получени гаранции	-	1
Задължения за лихви по заеми	175	-
Други задължения	49	14
<b>Общо текущи задължения</b>	<b>802</b>	<b>846</b>

**ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД  
Към 31.12.2021 година**

Текущите заеми са с лихвен процент 5,5 - 6% и срок на погасяване до една година.

Задължението към 31.12.2020 г. в размер на 372 хил.лв. е по договор от 2020 г. за покупка на 60 000 бр. акции от капитала на дружество, чието капиталиви инструменти са борсово търгуеми. Към датата на изготвяне на консолидирания финансов отчет задължението е изцяло погасено.

**22. ОПОВЕСТЯВАНЕ НА СВЪРЗАНИ ЛИЦА**

**Крайна компания- майка**

Крайната компания-майка на „Грийнхаус Пропъртис“ АД е „Хай Рейт“ ЕООД

**Компания – майка**

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

**Дъщерно предприятие**

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

**Други свързани лица:**

Етропал АД, Етропал – Трейд ООД, 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.	19
Синтетика АД	2021г.	17
Вапцаров Бизнес Център ЕООД	2020г	18
Вапцаров Бизнес Център ЕООД	2021г	18
Хай Рейт ЕООД	2021г	4
<b>Общо за 2020 г.</b>	<b>2020г.</b>	<b>37</b>
<b>Общо за 2021 г.</b>	<b>2021г.</b>	<b>39</b>

**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.	-	116
Синтетика АД	2021г.	-	38
Вапцаров Бизнес Център ЕООД	2020г	-	-
Вапцаров Бизнес Център ЕООД	2021г	-	43
Хай Рейт ЕООД	2020г	-	47
Хай Рейт ЕООД	2021г	2 008	-
Камалия трейдинг лимитид	2020г.	9	9
Камалия трейдинг лимитид	2021г.	9	9
<b>Общо към 31.12.2020 г.</b>	<b>2020г.</b>	<b>9</b>	<b>172</b>
<b>Общо към 31.12.2021 г.</b>	<b>2021г.</b>	<b>2 017</b>	<b>90</b>

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД  
Към 31.12.2021 година

Сделки със свързани лица, отразени в отчета за паричните потоци		Постъпления	Плащания по
		по заеми	заеми
		хил. лв.	хил. лв.
<i>Други свързани лица</i>			
Хай Рейт ЕООД	2020г	166	120
Хай Рейт ЕООД	2021г	151	2 130
Вапцаров Бизнес Център	2020г	-	133
Вапцаров Бизнес Център	2021г	-	-
ОСК Лозенец	2020г	1	-
<b>Общо към 31.12.2020 г.</b>	<b>2020г.</b>	<b>167</b>	<b>253</b>
<b>Общо към 31.12.2021 г.</b>	<b>2021г.</b>	<b>151</b>	<b>2 130</b>

#### Условия на сделките със свързани лица

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

### 23. КАТЕГОРИИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ И ПАСИВИ

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

Финансови активи	Приложение	31.12.2021	31.12.2020
		хил. лв.	хил. лв.
<i>Дългови инструменти по амортизирана стойност:</i>			
Предоставени заеми		-	400
Търговски и други вземания		489	2 859
Вземания от свързани лица		2 017	9
Пари и парични еквиваленти		240	223
		<b>2 746</b>	<b>3 491</b>
<i>Финансови активи по справедлива стойност през печалбата и загубата:</i>			
Капиталови инструменти		193	40
		<b>193</b>	<b>40</b>
Финансови пасиви	Приложение	31.12.2021	31.12.2020
		хил. лв.	хил. лв.
<i>Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:</i>			
Облигационни заеми		6 334	6 336
Задължения по лизингов договор		503	573
Получени заеми		1 110	1 005
Търговски и други задължения		712	671
Задължения към свързани лица		90	172
		<b>8 749</b>	<b>8 757</b>

**ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД  
Към 31.12.2021 година**

Вижте пояснение 5.15 за информацията относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Методите, използвани за оценка на справедливите стойности на финансови активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност, са описани в приложение 5.15. Описание на политиката и целите за управление на риска на Групата относно финансовите инструменти е представено в Приложение 23.

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

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

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

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

Най-съществените финансови рискове, на които е изложена Групата, са описани по-долу:

**Лихвен риск**

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

**Валутен риск**

По-голямата част от сделките на Групата се осъществяват в български лева.

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

**Ликвиден риск**

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

Остатъчен срок на активи и пасиви към 31.12.2021 г. (хил. лв.)	До 1 месец	От 1 до 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години	Общо
<b>Активи</b>					
Парични средства и парични еквиваленти	240	-	-	-	240
Вземания предоставени заеми	-	2 017	-	-	2 017
Лихви	-	7	-	-	7
Търговски и други вземания	117	356	-	9	482
<b>Общо активи:</b>	<b>357</b>	<b>2 380</b>	<b>-</b>	<b>9</b>	<b>2 746</b>

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД  
Към 31.12.2021 година

Пасиви	До 1 месец	От 1 до 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години	Общо
Финансови пасиви, отчетени по амортизируема стойност	-	34	7 410	-	7 444
Задължения по лизингови договори	-	61	258	184	503
Търговски и други задължения	225	577	-	-	802
<b>Общо пасиви</b>	<b>225</b>	<b>672</b>	<b>7668</b>	<b>184</b>	<b>8 749</b>
<b>Нетна падежна разлика</b>	<b>132</b>	<b>1 708</b>	<b>(7 668)</b>	<b>(175)</b>	<b>(6 300)</b>

### Кредитен риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Групата. Групата е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти - предоставени заеми на свързани и трети лица, възникване на вземания от клиенти, депозирание на средства и други. Излагането на Групата на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

	2021	2020
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Дългови инструменти по амортизирана стойност	2 506	3 429
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата и загубата	193	40
<b>Балансова стойност</b>	<b>2 699</b>	<b>3 469</b>

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

По отношение на търговските и други вземания Групата не е изложена на значителен кредитен риск към нито един контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. Търговските вземания се състоят от малък брой клиенти в една индустрия. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти, средства на паричния пазар, се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

Структурата на финансовите активи по фази и относимата към тях обезценка може да бъде представена както следва:

*Финансови активи по амортизирана стойност*

	Етап 1	Етап 2	Етап 3	Възникнали или първоначално създадени активи с кредитна обезценка
Предоставени кредити	2 143	-	-	-
Търговски вземания	178	-	-	-
Лихви	562	-	-	-
Очаквани кредитни загуби	(453)	-	-	-
	<b>2 430</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## 25. УПРАВЛЕНИЕ НА КАПИТАЛА

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

Групата управлява капиталовата си структура и я изменя, ако е необходимо, в зависимост от промените в икономическите условия. С оглед поддържане или промяна на капиталовата си структура, Групата може да коригира изплащането на дивиденди на акционерите, да изкупи обратно собствени акции, да намали или увеличи основния си капитал, по решение на акционерите.

## 26. ВАЖНИ СЪБИТИЯ ЗА ГРУПАТА, НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

**А. Удължаване на срока и промяна на параметри по емитирания от „Грийнхаус Пропъртис“ АД облигационен заем ISIN код BG2100017164 в размер на 6 300 000 лв.** – информация за което е предоставена в т. 19 ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ОБЛИГАЦИОННИ ЗАЕМИ от този документ.

### **В. Намаляване на акционерния капитал на „Грийнхаус Пропъртис“ АД**

Реализираният положителен финансов резултат за 2020 г., а именно печалба 1 871 967,59 лева заделя 10% от реализираната печалба в размер на 187 196, 76 лева към фонд „Резервен“.

На проведено на 20.08.2021 г. редовно заседание на общо събрание на акционерите на „Грийнхаус Пропъртис“ АД е взето решение за намаляване капитала на дружеството от 2 850 000 лева, чрез обезсилване на 2 000 000 броя налични, поименни, непривилегирани акции с право на 1 (един) глас в общото събрание на акционерите с номинална стойност от 1 (един) лев всяка една, след придобиването им от дружеството на основание чл. 187, ал.1, т.1 от ТЗ. Намалението се осъществява с цел покриване на загуби от предходни години и привеждане в съответствие на вписания капитал с чистата стойност на имуществото на дружеството.

На основание чл. 73а от ТЗ задълженията на акционерите, произтичащи от последното увеличение на капитала на „Грийнхаус Пропъртис“ АД, за остатъчните вноски в размер на 1 420 000 /милион четиристотин и двадесет хиляди/лева за невнесен капитал се опрощават.

ОСА е взело решение платените вноски от акционерите за акции от увеличение на капитала на „Грийнхаус Пропъртис“ АД в размер на 580 000 лв., да бъдат отнесени към фонд Резервен.

ОСА е взело решение да измени Устава на „Грийнхаус Пропъртис „ АД, във връзка с приетото решение за намаляване на капитала.

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

### **С. Промяна на регистрирания одитор на „Грийнхаус Пропъртис“ АД**

На проведено на 07.10.2021 г. извънредно общо събрание на акционерите на „Грийнхаус Пропъртис“ АД е взето решение за избор на регистриран одитор на дружеството, който да завери индивидуалните и консолидираните финансови отчети за 2021 г. Избраният одитор е одиторско дружество „Ейч Ел Би България“ ООД, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 121871342 и със седалище и адрес на управление гр. София 1309, бул. „Константин Величков“ № 149-151, офис 2, представлявано от Управителите му Вероника Борисова Ревалска и Димитриос Триантафилос Папазис. Одиторско дружество „Ейч Ел Би България“ ООД е включено в списъка на Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС) в България под номер 17 и е член на HLB INTERNATIONAL.

#### **D. Въздействие на COVID – 19 върху дейността и резултатите на групата**

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 продължат 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.

Групата стриктно следи кредитния риск и не очаква съществени отклонения и просрочия по задълженията и несъбираемост на вземанията.

Ръководството на „Грийнхаус Пропъртис“ АД анализира отчетената за четвърто тримесечие на 2021 г. загуба от дейността на групата, като счита, че тя се дължи частично и на ограничителните мерки, свързани с COVID – 19. „Еврохотелс“ АД притежава хотелска база в планински район, а именно в к.к. Боровец, развиващ предимно зимен туризъм. В началото на зимния сезон, който започва на 18 декември, се наблюдава спад на чуждестранните туристи, което е свързано с ограничителните мерки при пътуване.

#### **E. Възнаграждение на одиторите**

Съгласно чл. 30/1/ от Закона на счетоводството, когато годишният финансов отчет подлежи на независим финансов одит, в приложението се оповестяват начислените за годината суми за услугите, предоставяни от регистрираните одитори на предприятието, поотделно за: независим финансов одит, данъчни консултации и други услуги, несвързани с одита. Възнаграждението за независим одит на годишния финансов отчет е 9 хил.лв. (2020 г.: 9 хил.лв.) Регистрираният одитор не е предоставял други услуги на дружеството.

#### **27. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА ОТЧЕТА**

Към датата на приемане на настоящия годишен консолидиран финансов отчет извънредната епидемична обстановка в България е преустановена, считано от 1 април 2022 г.

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

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

На този етап ръководството наблюдава и прави текущо анализи и оценки на възможни последици и ефекти от конфликт за Групата, нейната дейност, активи и перспективи. В краткосрочен план оценката е, че Групата не поддържа тесни икономически връзки и обмен на стоки и услуги с Русия и Украйна няма преки ефекти и засегнати експозиции. Непрякото влияние върху дейността, активите и пазарите

ръководството преценява чрез очакваното значително повишаване на цените на петрола, газа и други суровини, както и повишаването на инфлацията.

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

Не са възникнали коригиращи събития между датата на консолидирания финансов отчет и датата на одобрението му, не са настъпили други значителни и/или съществени събития, влияещи върху резултатите или засягащи дейността на Групата, чието неоповестяване би повлияло върху честното и достоверно представяне на годишния консолидиран финансов отчет.

ГОДИШЕН  
КОНСОЛИДИРАН  
ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

2021 ГОДИНА

“ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС” АД

11 МАЙ, 2022 ГОДИНА

Годишният консолидиран 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 Групата. Докладът отразява състоянието и перспективите за развитието на Групата.

## I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

### 1. ИСТОРИЯ ЗА КОМПАНИЯТА-МАЙКА

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

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

### 2. ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ

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

### 3. СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ

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

Адрес за кореспонденция и контакт с Дружеството:

<b>Бизнес адрес</b>	Гр.София, Бул. „Христофор Колумб“ № 43
<b>Телефон</b>	+359 2 965 15 54
<b>Електронен адрес (e-mail)</b>	<a href="mailto:office@ghproperties.bg">office@ghproperties.bg</a>

### 4. ОРГАНИ НА УПРАВЛЕНИЕ

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

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

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

## 5. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ И АКЦИОНЕРНА СТРУКТУРА

### Основен (Акционерен) капитал

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

#### Увеличение на капитала

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

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

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

#### Намаление на капитала

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

- Реализираният положителен финансов резултат за 2020 г., а именно печалба 1 871 967,59 лева заделя 10% от реализираната печалба в размер на 187 196, 76 лева към фонд „Резервен“.
- Намаляване на капитала на „Грийнхаус Пропъртис“ АД от 2 850 000/два милиона осемстотин и педесет хиляди/ лева на 850 000 /осемстотин и педесет хиляди/ лева, равняващ се на внесен капитал преди предходно увеличение, чрез обезсилване на 2 000 000/два милиона/броя налични, поименни непривилегировани акции с право на 1/един/ глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и ликвидационен дял с номинал 1/един/ лев всяка една, след придобиването им от дружеството на основание чл. 187а, ал.1, т.1 от ТЗ.
- Цел на намалението
  - Обезсилване на всички акции от последното увеличение на капитала, решение за което е взето на ОСА, проведено на 28.06.2018 г. ;
  - Покриване на загуби от предходни години;
  - Привеждане в съответствие на записания капитал с чистата стойност на имуществото.
- Начин на намалението на капитала: капиталът се намалява на основание чл. 200, т.2 във връзка с чл. 187а, ал 1, т.1 от ТЗ.
- На основание чл. 73а от ТЗ задълженията на акционерите, произтичащи от последното увеличение на капитала на „Грийнхаус Пропъртис“ АД, за остатъчните вноски в размер на 1 420 000 /милион четиристотин и двадесет хиляди/лева за невнесен капитал се опрощават.
- Платените вноски от акционерите от увеличението на капитала в общ размер на 580 000 /петстотин и осемдесет хиляди/ лева се отнася във фонд „Резервен“ на „Грийнхаус Пропъртис“ АД за покриване на загуби от минали години.

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

## Акционерна структура

Акционери в капитала на Дружеството са следните юридически лица:

➤ „Камалия Трейдинг“ ЛТД - дружество, учредено и валидно съществуващо съгласно законите на Кипър притежаващо 688 500 /шестотин осемдесет и осем хиляди и петстотин/ броя акции представляващи 81% от капитала на дружеството.

➤ „Пауър Лоджистикс“ ЕАД (ЕИК 175227641) – притежаващо 161 500 /сто шестдесет и една хил. и петстотин/ броя акции представляващи 19% от капитала на дружеството.

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

Дружеството не е изкупувало, съответно не притежава собствени акции.

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

Капиталът на Дружеството не е увеличаван чрез апортни вноски.

## II. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

### 2.1. ОСНОВНИ ДЕЙНОСТИ

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

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

### 2.2. ДЪЩЕРНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

„Грийнхаус Пропъртис“ АД притежава контрол в едно дъщерно дружество, а именно: „Еврохотелс“ ЕАД - акционерно дружество, учредено с решение по ФД № 1048/1999 г. на Софийски окръжен съд, със седалище гр. Самоков, к.к. Боровец, Хотел „Ела“, България. Дружеството е регистрирано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК 130035983.

Основната дейност на „Еврохотелс“ ЕАД е в областта на туристическите услуги (хотелиерска и ресторантьорска дейност). „Еврохотелс“ ЕАД е собственик на хотел „ЕЛА“ находящ се в к.к. Боровец на 50 метра от станция на кабинковия лифт и на 250 метра от ски влековете.

Регистрираният капитал на „Еврохотелс“ ЕАД към 31.12.2020 г. е 1 863 хил. лева, разпределен в 1 863 003 броя акции на обикновени, поименни, налични, непривилегирани с номинална стойност 1 лев всяка. Към 1 януари 2019 г. „Грийнхаус Пропъртис“ АД притежаваше 97,8% от капитала на „Еврохотелс“ ЕАД. На 01.02.2019г. на заседание на съвета на директорите на „Грийнхаус Пропъртис“ АД, бе взето решение за изкупуване на 2,2% акции от дъщерното дружество „Еврохотелс“ ЕАД. На 04.02.2019г. в

Търговския регистър е вписана пряма в акционерната структура на капитала на дружеството като считано от тази дата „Грийнхаус Пропъртис“ АД е едноличен собственик на капитала на „Еврохотелс“ ЕАД.

„Еврохотелс“ ЕАД има едностепенна система на управление като Съветът на директорите се състои от три члена. Към 31.12.2021г. в дружеството има нает персонал от 34 служители (към 31.12.2020г. – 29 служители).

### III. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

#### 3.1. ПРИХОДИ/ РАЗХОДИ

Размерът на приходите от цялостната дейност на Групата за 2021 година са в размер на 1 386 хил. лева. От тях 160 хил. лева са приходи от отдаване на помещения под наем, приходи от бизнес услуги 377 хил. лева, хотелско настаняване 472 хил.лв, от продажби на стоки 63 хил.лв, Държавна помощ 164 хил.лв, Други приходи 21 хил.лв, други приходи и финансови приходи 129 хил.лв.

Разходите по осъществяване на цялостната дейност са в размер на 2 063 хил. лева. От тях разходите за дейността са 1 617 хил. лева, и 446 хил. лева за финансова дейност. Така Групата формира отрицателен финансов резултат за 2021 година в размер на 677 хил. лева. За сравнение през 2020 година Групата е формирала печалба 1 935 хил. лева.

Приходи /Разходи	2021 г.	2020 г.
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
<b>Нетни приходи от продажба услуги</b>		
Приходи от наеми	160	150
Приходи от бизнес услуги	377	352
Приходи от хотелско настаняване	472	601
Приходи от продажби на стоки	63	67
<b>Общо приходи от услуги</b>	<b>1 072</b>	<b>1 170</b>
Други доходи/ (загуби) от дейността, нето	21	56
Държавна помощ Мярка 60/40	164	161
<b>Общо приходи от дейността</b>	<b>185</b>	<b>217</b>
Нетни печалби от операции с финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбите и загубите	21	2 306
Приходи от лихви	107	8
Положителни курсови разлики	1	-
<b>Общо финансови приходи</b>	<b>129</b>	<b>2 314</b>
<b>ВСИЧКО ПРИХОДИ</b>	<b>1 386</b>	<b>3 701</b>
Разходи за материали	188	144
Разходи за външни услуги	229	184
Разходи за възнаграждения	874	762
Разходи за амортизации	135	162
Други разходи	191	84
<b>Общо разходи за дейността</b>	<b>1 617</b>	<b>1 336</b>

Разходи за лихви по заеми, отчитани по амортизирана стойност, в т.ч.	368	357
- Облигационни заеми	297	300
- Получени заеми от трети лица	71	57
Разходи за лихви по лизингови договори	25	30
Разходи от оценки до справедлива стойност на активи отчитани по справедлива стойност през печалбите и загубите	1	13
Нетни загуби от операции с финансови активи	42	22
Други финансови разходи	10	8
<b>Общо финансови разходи</b>	<b>446</b>	<b>430</b>
<b>ВСИЧКО РАЗХОДИ</b>	<b>2 063</b>	<b>1 766</b>

### 3.2. НЕТНА ПЕЧАЛБА

Финансовият резултат на Групата за 2021 година е загуба в размер на 677 хил. лева. За сравнение през 2020 година, Групата формира печалба 1 935 хил. лева.

Печалба (Загуба)	2021 г.	2020 г.
	хил. лв.	хил. лв.
Резултат от основната дейност	(360)	51
Резултат от финансовата дейност	(317)	1 884
Финансов резултат преди облагане с данъци	(677)	1 935
<b>Нетен финансов резултат</b>	<b>(677)</b>	<b>1 935</b>

### 3.3. ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ НА КОНСОЛИДИРАНА БАЗА

#### Динамика на активите

АКТИВИ	2021 г.	2020 г.
	хил. лв.	хил. лв.
<b>Нетекущи активи</b>		
Имоти, машини и съоръжения	6 762	6 671
Репутация	94	94
<b>Общо нетекущи активи</b>	<b>6 856</b>	<b>6 765</b>
<b>Текущи активи</b>		
Материални запаси	12	9
Търговски и други вземания, в т.ч. свързани лица	2 506	3 268
Текущи финансови активи	193	40
Парични средства и парични еквиваленти	240	223
<b>Общо текущи активи</b>	<b>2 951</b>	<b>3 540</b>
<b>Общо АКТИВИ</b>	<b>9 807</b>	<b>10 305</b>

**Динамика на пасивите**

ПАСИВИ	2021 г.	2020 г.
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
<b>Нетекущи пасиви</b>		
Задължение по облигационен заем	6 300	-
Задължение за лизинг	442	503
Търговски заеми	1 110	1 005
<b>Общо нетекущи пасиви</b>	<b>7 852</b>	<b>1 508</b>
<b>Текущи пасиви</b>		
Задължение по облигационен заем	-	6 300
Задължения по получени заеми, несвързани лица	263	121
Задължения по получени заеми, свързани лица	90	172
Задължения по придобиване на финансови активи	-	372
Задължения по облигационни заеми	34	36
Задължения по лизингови договори	61	70
Задължения към доставчици и клиенти	124	85
Задължения към персонал	68	40
Задължения за застраховки	-	9
Задължения към осигурители	20	15
Задължения за данъци	13	17
Получени гаранции	-	1
Задължения по лихви	175	-
Други задължения	49	14
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>897</b>	<b>7 252</b>
<b>Общо ПАСИВИ</b>	<b>8 749</b>	<b>8 760</b>
<b>Собствен капитал</b>		
Основен акционерен капитал	850	2 850
Невнесен капитал	-	(1 420)
Резерви	771	28
Резерви от преоценка	5 350	5 167
Натрупани печалби/(загуби), нето	(5 236)	(7 015)
Текуща печалба/загуба	(677)	1 935
<b>Общо СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>1 058</b>	<b>1 545</b>
<b>Общо СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>	<b>9 807</b>	<b>10 305</b>

#### Капиталова структура

	Консолидирани данни	
	2021 г.	2020 г.
1. Собствен капитал	1 058	1 545
2. Дългосрочни пасиви	7 852	1 508
3. Краткосрочни пасиви	897	7 252
4. Всичко пасиви (2+3)	8 749	8 760
Коефициент на финансова автономност (1 : 4)	0.12	0.17
Коефициент на задлъжнялост (4 : 1)	8.27	5.67

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

#### IV. ОСНОВНИ РИСКОВЕ И НЕСИГУРНОСТИ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНА ГРУПАТА

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

##### СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

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

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

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

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

##### **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 хараткер, дължащи се на човешка или не системна грешка. Настъпването на такива събития могат да нарушат обичайния ред на Групата до отстраняване на причинените щети.

Форсмажорни обстоятелства са всички природни, политически и други катаклизми (наводнения, земетресения, граждански неподчинения, сблъсъци, стачки и др.), които са с непредвиден характер. Форсмажорни обстоятелства могат да бъдат и грешки и аварии на материалната база от механичен характер, дължащи се на човешка или не системна грешка. Настъпването на такива събития могат да имат пряко и непосредствено влияние върху всички дейности, свързани с дейностите извършвани от Групата, като нарушат обичайната им дейност и окажат непосредствен ефект върху финансовото им състояние.

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

Всички световни икономики силно забавиха икономическата си активност. Пандемията оказва неблагоприятно влияние върху икономическата активност на глобално ниво, включително и в България, засегнати бяха фондовите пазари, туризма, транспорта, недвижимите имоти и много други сектори на икономиката.

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

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

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

### **Политически риск**

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

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

### **Кредитен риск**

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

На 21.01.2022 г., рейтинговата агенция Fitch Ratings потвърди перспективата на кредитния рейтинг на България като положителна. Агенцията затвърди дългосрочния кредитен рейтинг на България „BBB“ в чуждестранна и местна валута и потвърди рейтинг на страната „BBB“, както и краткосрочния кредитен рейтинг в чуждестранна и местна валута „F2“. Очакванията на Fitch Ratings за икономическия растеж на България остават благоприятни през следващите години, подкрепени от значителните средства от ЕС (които в периода 2022-2027 г. са оценени на 36% от БВП за 2021 г.). Реалният растеж на БВП е прогнозиран да достигне 3,7% през 2022 г. и да се ускори до 4,5% през 2023 г. Рейтинговата агенция оценява бюджетния дефицит на 3,8 % от БВП през 2021 г., което е по-благоприятно спрямо предишните им очаквания, вследствие на високия растеж на приходите. Очакванията са дефицитът да се свие до 3 % през 2023 г., от 4,6 % през 2022 г. В съответствие, отношението дълг/БВП ще нарасне до 30 %, но ще остане значително под медиана за държавите със сходен рейтинг (60,3 %). Банковият сектор на страната е оценен като ликвиден и добре капитализиран.

Източник: [www.minfin.bg](http://www.minfin.bg)

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

Източник: [www.minfin.bg](http://www.minfin.bg)

### **Риск от високи нива на безработица**

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

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

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

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

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

От общия брой на безработните лица 123.8 хил., или 84.4%, са имали предишна работа, която са напуснали поради уволнение, съкращение или принудително приключване на бизнеса приключване на сезонна или друга временна работа и други причини, а 22.9 хил., или 15.6%, търсят първа работа.

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

Източник: [www.nsi.bg](http://www.nsi.bg)

### **Инфлационен риск**

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

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

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

Източник: [www.bnb.bg](http://www.bnb.bg)

Индексът на потребителските цени за февруари 2022 г. спрямо януари 2022 г. е 101.4%, т.е. месечната инфлация е 1.4%. Инфлацията от началото на годината (февруари 2022 г. спрямо декември 2021 г.) е 2.9%, а годишната инфлация за февруари 2022 г. спрямо февруари 2021 г. е 10.0%. Средногодишната инфлация за периода март 2021 - февруари 2022 г. спрямо периода март 2020 - февруари 2021 г. е 5.0%. Очакванията на експертите са инфлацията да остане висока в краткосрочен план.

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

### **Валутен риск**

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

За България конкретно това е риск от преждевременен отказ от условията на Валутен борд при фиксиран курс на националната валута. Предвид приетата политика от страна на правителството и

Централната банка, очакванията са за запазване на Валутния борд до приемането на страната в Еврозоната.

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

#### **Лихвен риск**

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

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

#### **Рискове, свързани с промени в нормативната уредба**

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

### **НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ**

#### **Рискове, свързани с дейността на дружеството - майка**

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

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

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

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

#### **Рискове, свързани с управлението на дружеството**

Рисковете, свързани с управлението на Дружеството са следните:

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

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

Бизнесът на „Грийнхаус Пропъртис“ АД е зависим в значителна степен от приноса на членовете на Съвета на директорите. Към момента в Дружеството е назначаван оперативен персонал от 16 човека. Успехът на компанията ще е относим и към способността ѝ да задържа и мотивира тези лица. Невъзможността на Дружеството да поддържа достатъчно лоялен, опитен и квалифициран персонал за мениджърски, оперативни и технически позиции може да има неблагоприятен ефект върху дейността на Дружеството, оперативните му резултати, както и финансовото му състояние. Разрастването на дейността на Дружеството ще доведе до необходимостта от назначаването на допълнителен, квалифициран персонал.

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

Съществува риск от затруднение или невъзможност Дружеството да осигури необходимите допълнителни средства за осъществяване на дейността си. Такова затруднение би възпрепятствало дейността и развитието на Дружеството, а от там и възможността му да изпълнява ангажиментите си.

„Грийнхаус Пропъртис“ АД е направил изчисления за необходимото финансиране за осъществяване на дейността си и евентуално затруднение или липса на финансиране ще принуди Дружеството да оперира до размерът на наличните ресурси, което ще рефлектира върху способността му да генерира допълнителни входящи парични потоци.

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

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

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

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

## **Кредитен риск**

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

### **Риск от невъзможност дружеството да обслужва облигационната емисия**

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

## **Финансов риск**

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

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

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

## **Валутен риск**

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

## **Ликвиден риск**

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

„Грийнхаус Пропъртис“ АД провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас от парични средства и има добра способност

на финансиране на стопанска 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 матуриранияте граници на активите и пасивите на дружеството.

## **МЕХАНИЗМИ ЗА УПРАВЛЕНИЕ И МИНИМИЗИРАНЕ НА РИСКА**

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

Те включват текущ анализ в следните направления:

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

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

## **УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКА**

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

## **V. НАСТОЯЩИ ТЕНДЕНЦИИ И ВЕРОЯТНО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ГРУПАТА**

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

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

услуги на абонаментен принцип и такива на проектен принцип, както и предлагане на отделни мениджмънт консултации.

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

Бизнес консултации, в т.ч.: консултации по финансиране на компании, както и последващо обслужване на заеми, в т.ч. и на облигационни заеми;

- Физическо архивиране;
- Деловодни услуги;
- Администриране на персонал и обработката на работните заплати;
- Цялостно счетоводно обслужване на фирми;
- Хотелско обслужване;

От началото на 2021 година поради разпространение на новия коронавирус COVID - 19 в световен мащаб се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. На 11.03.2020 г. Световната здравна организация обяви и наличието на пандемия от коронавирус. Предвид извънредността на ситуацията и динамичните мерки предприети от държавните власти, ръководството не е в състояние да оцени надежно влиянието на кризата върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността на групата. Въпреки това, Ръководството на „Грийнхаус Пропъртис“ АД счита че въздействието му ще има негативен ефект, както върху икономиката на страната, така и върху дейността на Дружеството-майка и в частност върху цените на финансовите активи, включени в инвестиционния му портфейл, както и върху дейността на дъщерното-дружество опериращо в една от най-засегнатите области на икономиката - туризма.

В тази връзка мениджмънтът на „Грийнхаус Пропъртис“ АД продължава внимателно да следи ситуацията и да търси начини за намаляване на отражението ѝ върху Дружеството, като в бъдеще ще продължи да анализира потенциалното въздействие с оглед вземане на навременни и адекватни решения за смекчаване на възможните негативни ефекти върху дейността на дружеството.

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

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

## **VI. ВАЖНИ СЪБИТИЯ ЗА ГРУПАТА, НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД**

**A. Удължаване на срока и промяна на параметри по емитирания от „Грийнхаус Пропъртис“ АД облигационен заем ISIN код BG2100017164 в размер на 6 300 000 лв. –**

информация за което е предоставена в т. 20 ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ОБЛИГАЦИОННИ ЗАЕМИ от този документ.

#### **В. Намаляване на акционерния капитал на „Грийнхаус Пропъртис“ АД**

Реализираният положителен финансов резултат за 2020 г., а именно печалба 1 871 967,59 лева заделя 10% от реализираната печалба в размер на 187 196, 76 лева към фонд „Резервен“.

На проведено на 20.08.2021 г. редовно заседание на общо събрание на акционерите на „Грийнхаус Пропъртис“ АД е взето решение за намаляване капитала на дружеството от 2 850 000 лева, чрез обезсилване на 2 000 000 броя налични, поименни, непривилегировани акции с право на 1 (един) глас в общото събрание на акционерите с номинална стойност от 1 (един) лев всяка една, след придобиването им от дружеството на основание чл. 187а1 т.1 от ТЗ. Намалението се осъществява с цел покриване на загуби от предходни години и привеждане в съответствие на вписания капитал с чистата стойност на имуществото на дружеството.

ОСА е взело решение платените вноски от акционерите за акции от увеличение на капитала на „Грийнхаус Пропъртис“ АД в размер на 580 000 лв., да бъдат отнесени към фонд Резервен.

ОСА е взело решение да измени Устава на Дружеството, във връзка с приетото решение за намаляване на капитала.

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

#### **С. Промяна на регистрирания одитор на „Грийнхаус Пропъртис“ АД**

На проведено на 07.10.2021 г. извънредно общо събрание на акционерите на „Грийнхаус Пропъртис“ АД е взето решение за избор на регистриран одитор на дружеството, който да завери индивидуалните и консолидираните финансови отчети за 2021 г. Избраният одитор е одиторско дружество „Ейч Ел Би България“ ООД, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 121871342 и със седалище и адрес на управление гр. София 1309, бул. „Константин Величков“ № 149-151, офис 2, представлявано от Управителите му Вероника Борисова Ревалска и Димитриос Триантафилос Папазис. Одиторско дружество „Ейч Ел Би България“ ООД е включено в списъка на Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС) в България под номер 17 и е член на HLB INTERNATIONAL.

#### **Д. Въздействие на COVID – 19 върху дейността и резултатите на групата**

Към настоящия момент ръководството счита, че възникналата извънредна ситуация от появата на COVID-19 няма да окаже съществено влияние върху активите и кредитния риск на Групата и няма да постави под съмнение възможността да продължат 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.

Ръководството на „Грийнхаус Пропъртис“ АД анализира отчетената за четвърто тримесечие на 2021 г. загуба от дейността на групата, като счита, че тя се дължи частично и на ограничителните мерки, свързани с COVID – 19.

„Еврохотелс“ АД притежава хотелска база в планински район, а именно в к.к. Боровец, развиващ предимно зимен туризъм. В началото на зимния сезон, който започва на 18 декември, се наблюдава спад на чуждестранните туристи, което е свързано с ограничителните мерки при пътуване.

#### **Е. Възнаграждение на одиторите**

Съгласно чл. 30/1/ от Закона на счетоводството, когато годишният финансов отчет подлежи на независим финансов одит, в приложението се оповестяват начислените за годината суми за услугите, предоставяни от регистрираните одитори на предприятието, поотделно за: независим финансов одит, данъчни консултации и други услуги, несвързани с одита. Възнаграждението за независим одит на годишния финансов отчет е 9 хил.лв. (2020 г.: 9 хил.лв.) Регистрираният одитор не е предоставял други услуги на дружеството.

### **VII. НАУЧНО ИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ**

Групата не извършва самостоятелна научно изследователска и развойна дейност.

### **VIII. ЗАЩИТА НА ОКОЛНАТА СРЕДА**

Групата е предприел всички необходими мерки при извършване на търговската си дейност за защита и опазване на околната среда.

### **IX. ОПОВЕСТЯВАНЕ НА СВЪРЗАНИ ЛИЦА**

*Крайна компания- майка*

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

*Компания – майка*

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

*Дъщерно предприятие*

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

*Други свързани лица:*

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

### **X. ИНФОРМАЦИЯ, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН**

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

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

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

Дружеството не притежава собствени акции.

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

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

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

## 4. Притежавани от членовете на СД акции на Групата

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

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

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

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

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

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

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

<b>ПЛАМЕН ПЕЕВ ПАТЕВ</b>	
<p>Длъжност в дружеството:</p>	<p>Председател на СД</p>
<p>Период на заемане на длъжността:</p>	<p>От: 06.11.2014 г. Настоящият мандат на лицето изтича: 17.12.2023 г.</p>
<p>Служебен адрес:</p>	<p>Гр. Етрополе, ул. Руски № 191</p>
<p>Основни функции и отговорности:</p>	<p>Подпомага ръководство на дружеството</p>

<p>Данни за значителни участия в управлението, дейността и/или собствеността на други дружества:</p>	<p><b><u>Настоящи:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ “Грийнхаус Пропъртис” АД (с предишно наименование “Еврохолд Имоти” АД)– член на Съвета на директорите;</li> <li>➤ “Етропал” АД – Изпълнителен член на Съвета на директорите;</li> <li>➤ “Диализа Етропал Сигма” ЕООД - Управител;</li> <li>➤ “Диализа Етропал Делта” ЕООД - Управител;</li> <li>➤ “Диализа Етропал Гама” ЕООД - Управител;</li> <li>➤ “Етропал 98” АД - Изпълнителен член на Съвета на директорите;</li> <li>➤ “Етропал Трейд” ООД – съдружник;</li> <li>➤ “ИБ Медика” ЕАД – изпълнителен директор и едноличен собственик на капитала.;</li> <li>➤ „Хай рейт“ ЕООД – управител и едноличен собственик на капитала</li> <li>➤ „Синтетика“ АД – член на съвета на директорите</li> <li>➤ „Еврохотелс „ ЕАД - член на съвета на директорите</li> </ul> <p><b><u>Прекратени:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ “Диал-Нет” ООД – управител и съдружник до 15.10.2020г.</li> <li>➤ Специализирана медико- диагностична лаборатория – Гама Вижън” ЕООД (с предишно наименование “Диализа Етропал Алфа” ЕООД)– управител до 27.04.2015 г., като към датата на доклада лицето не е управител.</li> <li>➤ “Диализен Център Етропал” ЕООД - едноличен собственик на капитала до 24.09.2015 г., като към датата на доклада лицето не е едноличен собственик на капитала</li> </ul>
<p>Данни за всички други участия като член на управителен/ контролен орган и/или съдружник през последните 5 години</p>	<p><b><u>Настоящи:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ “Тера Нова-Н” ООД – управител и съдружник;</li> <li>„Дорадо“ ООД – управител и съдружник</li> </ul>
<p>Роднински връзки с друг член на Съвета на директорите или ръководния състав на дружеството:</p>	<p>Няма</p>
<p>Наказателна, административнонаказателна и професионална отговорност през последните 5 години:</p>	<p>Лицето:</p> <p>не е осъждано за измама и/или друго престъпление;</p> <p>не са му налагани административни наказания или принудителни административни мерки, в т.ч. санкции от професионална организация във връзка с дейността му;</p>

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

НИКОЛАЙ АТАНАСОВ ДАЧЕВ	
Длъжност в дружеството:	Заместник председател на СД
Период на заемане на длъжността:	От: 06.11.2014 г.
	Настоящият мандат на лицето изтича: 17.12.2023 г.
Служебен адрес:	Гр. София 1592, Бул. "Христофор Колумб" № 43
Основни функции и отговорности:	Подпомага ръководство на дружеството
Данни за значителни участия в управлението, дейността и/или собствеността на други дружества:	Настоящи: ➤ "Синтетика" АД – член на Съвета на директорите.
Данни за всички други участия като член на управителен/ контролен орган и/или съдружник през последните 5 години	<u>Прекратени:</u> ➤ „Натурика“ ЕАД (с предишно наименование "Медикъл Асистънс Марцианопол" ЕАД) до 12.08.2020г.
Роднински връзки с друг член на Съвета на директорите или ръководния състав на дружеството:	Няма
Наказателна, административнонаказателна и професионална отговорност през последните 5 години:	Лицето:
	не е осъждано за измама и/или друго престъпление;
	не са му налагани административни наказания или принудителни административни мерки, в т.ч. санкции от професионална организация във връзка с дейността му;
	в качеството си на отговорно лице не е въвличано пряко или чрез свързани лица в процедури по несъстоятелност, ликвидация или управление от синдик;
	не е лишавано от съд от правото да участва в управлението на дадено дружество, съответно да заема материалноотговорна длъжност.

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

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

**8. Брой заети лица**

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

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

Към 31.12.2021г. „Еврохотелс“ ЕАД има назначени служители на трудов договор – 34 лица.

**9. Наличие на клонове на Групата**

Групата няма регистрирани клонове в страната и чужбина.

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

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

---

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

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

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

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

- Администриране на персонал и обработката на работните заплати;
- Хотелски услуги.

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

- Физическо архивиране – 184 хил.лв.
- Счетоводно обслужване – 105 хил.лв.
- Администриране на персонал и обработка на работни заплати – 64 хил.лв.
- Бизнес консултации, в т.ч.: консултации по финансиране на компании, както и последващо обслужване на заеми – 24 хил.лв.
- Приходи от наем – 42 хил.лв.

През отчетния период реализираните други приходи от Групата възлизат на 21 хил. лв., а финансовите приходи са в общ размер на 312 хил. лв.

ПРИХОДИ ОТ ДОГОВОРИ С КЛИЕНТИ	2021	2020
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от наеми*	160	150
Приходи от комплексни бизнес услуги**	377	352
Приходи от хотелско настаняване	472	601
Приходи от продажба на стоки от хотел	168	161
Отчетна стойност на продадени стоки	(105)	(94)
Печалба от продажба на стоки	63	67
Други приходи***	185	217
<b>Общо приходи от дейност:</b>	<b>1 257</b>	<b>1 387</b>

\*Приходи по договор за наем на офис сграда находяща се в гр. София, жк Красно село -48 хил. лв. Същият договор бе прекратен на 01.10.2021г.

\*\*Приходи от сключени договори за предоставяне на бизнес услуги в размер на 377 хил. лв. – дейност на дружеството-майка.

\*\*\*Дъщерното дружество - „Еврохотелс“ ЕАД, кандидатства в Агенцията по заетостта за изплащане на компенсации за 32 броя работници и служители на дружеството за периода на извънредното положение и извънредната епидемична обстановка по реда на реда на РМС 982 / 2020 г. , РМС 233 / 2021 г., ПМС 416 / 2020 г. , ПМС 93 / 2021 г. , ПМС 322 / 2021 г. . Мярката 60/40 в размер на 164 хил.лв.

През отчетния период Групата е реализирала други приходи в размер на 21 хил. лв.

За периода на 2021 г. Групата на Грийнхаус Пропъртис е реализирала следните финансови приходи:

ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ	31.12.2021	31.12.2020
	хил. лв.	хил. лв.
Нетни печалби от операции с финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбите и загубите	-	2 292
Приходи от лихви	107	9
Приходи от оценки до справедлива стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбите и загубите	21	13
Положителни курсови разлики	1	-
<b>Общо:</b>	<b>129</b>	<b>2 314</b>

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

Приходите на Групата за 2021 г. са формирани от основната дейност на дружеството-майка и дъщерното дружество - „Еврохотелс“ ЕАД, както и от реализирани финансови приходи от дружеството-майка, а именно:

- Приходи от основна дейност, в т.ч.:
  - приходи от наем на недвижими имоти;
  - приходи от комплексни бизнес услуги;
  - приходи от хотелско настаняване;
  - приходи от продажби на стоки;
  - печалби/загуби/ от преоценка на инвестиционен имот;
  - други приходи.
- Финансови приходи, в т.ч.:
  - приходи от лихви по предоставени заеми;
  - нетни печалби от операции с финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбите и загубите;
  - приходи от оценки до справедлива стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбите и загубите;
  - приходи от дивиденди от капиталови инструменти, отчитани като финансови активи по справедлива стойност през печалбите и загубите.

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

През отчетният период Дружеството не е сключвало съществени сделки.

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

характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента.

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

Сделки със свързани лица през периода, по които предприятието е доставчик/заемодател – обем сделки:	2021г. хил.лв.
Приходи от бизнес услуги	35
Приходи от лихви	4
<b>Общ обем за периода</b>	<b>39</b>

Задължения към свързани лица	2021г. хил.лв.
<b>Предприятие - майка в т.ч.</b>	<b>10</b>
- главница заем	10
<b>Предприятие под общ контрол</b>	<b>80</b>
- главница заем (при фиксиран лихвен процент - 4 %)	24
-Лихви по заем	14
-задължение за наем	42
<b>ОБЩО</b>	<b>90</b>
в т.ч. нетекущи	52

Вземания от свързани лица по видове	2021г. хил.лв.
<b>Свързано лице в групата в т.ч.</b>	<b>-</b>
договор за цесия	9
Договор за заем	
-главница заем (при фиксиран лихвен процент – 5,5%)	1 918
- лихви по заем	90
<b>ОБЩО:</b>	<b>2 017</b>

#### Условия на сделките със свързани лица

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

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

#### ОПОВЕСТЯВАНЕ НА СВЪРЗАНИ ЛИЦА

##### Крайна компания- майка

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

##### Компания – майка

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

### Дъщерно предприятие

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

### Други свързани лица:

„Етропал“ АД, „Етропал – Трейд“ ООД, „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.

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

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

През 2021г. Групата на Грийнхаус Пропъртис е сключила следните сделки със свързани лица:

Сделки със свързани лица, отразени в отчета за всеобхватния доход	Период	Приходи от продажби на услуги
		хил. лв.
<i>Други свързани лица (под общ контрол)</i>		
Синтетика АД	2020г.	19
Синтетика АД	2021г.	17
Вапцаров Бизнес Център ЕООД	2020г.	18
Вапцаров Бизнес Център ЕООД	2021г.	18
Хай Рейт ЕООД	2021г.	4
<b>Общо за 2020 г.</b>	<b>2020г.</b>	<b>37</b>
<b>Общо за 2021 г.</b>	<b>2021г.</b>	<b>39</b>

Сделки със свързани лица, отразени в отчета за финансовото състояние	Период	Вземания от свързани лица	Задължения към свързани лица
		хил. лв.	хил. лв.
<i>Други свързани лица (под общ контрол)</i>			
Синтетика АД	2020г.	-	116
Синтетика АД	2021г.	-	38
Вапцаров Бизнес Център ЕООД	2020г.	-	-
Вапцаров Бизнес Център ЕООД	2021г.	-	43
Хай Рейт ЕООД	2020г.	-	47
Хай Рейт ЕООД	2021г.	2 008	-
Камалия трейдинг лимитид	2020г.	9	9
Камалия трейдинг лимитид	2021г.	9	9
<b>Общо към 31.12.2020 г.</b>	<b>2020г.</b>	<b>9</b>	<b>172</b>
<b>Общо към 31.12.2021 г.</b>	<b>2021г.</b>	<b>2 017</b>	<b>90</b>

Сделки със свързани лица, отразени в отчета за паричните потоци	период	Постъпления	Плащания по
		по заеми	заеми
		хил. лв.	хил. лв.
<i>Други свързани лица</i>		-	-
Хай Рейт ЕООД	2020г.	166	120
Хай Рейт ЕООД	2021г.	151	2 130
Вапцаров Бизнес Център	2020г.	-	133
Вапцаров Бизнес Център	2021г.	-	-
ОСК Лозенец	2020г.	1	-
Общо към 31.12.2020 г.	2020г.	167	253
<b>Общо към 31.12.2021 г.</b>	<b>2021.</b>	<b>151</b>	<b>2 130</b>

#### Условия на сделките със свързани лица

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

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

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

През отчетния период не са настъпвали събития с необичаен за дружеството характер, имащи съществено влияние върху дейността и реализираните от компанията приходи и извършени разходи освен реструктуриране на дейността на дружеството-майка и навлизане в нова сфера на бизнес, същото е оповестено по-горе в т. 1 от „Допълнителната информация“.

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

Дружеството няма сделки водени извънбалансово.

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

Към 31 декември 2021 г. „Грийнхаус Пропъртис“ АД притежава участие в едно дъщерно предприятие („Еврохотелс“ ЕАД) опериращо на българския пазар на туристически услуги.

„Грийнхаус Пропъртис“ АД е едноличен собственик на капитала на „Еврохотелс“ ЕАД считано от 04.02.2019г.

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

	Количество - брой акции	Справедлива стойност в хил. лв.
Еврохолд България АД	8 200	20
Делта Кредит АДСИЦ	50	2
ИП Дилингова Финансова Компания АД	8 100	168
Формопласт АД	330	2
Синтетика АД	10	1
<b>Общо:</b>	<b>16 690</b>	<b>193</b>

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

ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ОБЛИГАЦИОННИ ЗАЕМИ	31.12.2021	31.12.2020
	хил. лв.	хил. лв.
<i>Нетекущи</i>		
Облигация - главница	6 300	-
	<b>6 300</b>	<b>-</b>
<i>Текущи</i>		
Облигация - главница	-	6 300
Облигация - лихва	34	36
	<b>6 334</b>	<b>6 336</b>

През отчетния период Групата не емитира нови емисии ценни книжа.

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

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

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

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

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

ТЪРГОВСКИ ЗАЕМИ	31.12.2021	31.12.2020
	хил. лв.	хил. лв.
Търговски заеми, несвързани лица	1 110	1 005
<b>Общо текущи задължения</b>	<b>1 100</b>	<b>1 005</b>

Получен търговските заем от „Лаудсйкърс Си Ей“ ЕООД в размер на 1 005 хил. лв. са нетекущи, със срок на погасяване 2022 г. и лихвен процент от 5%.

Получен търговските заем от „Старком Финанс“ ЕАД в размер на 105 хил. лв. са нетекущи, със срок на погасяване 2023 г. и лихвен процент от 6%

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

Групата не е предоставял гаранции и не е поемал задължения на свързани и трети лица.

**8. Информация за отпуснатите от емитент, или от негово дъщерно дружество заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, включително и на свързани лица с посочване на имена или наименование и ЕИК на лицето, характера на взаимоотношенията между емитента, или техните дъщерни дружества и лицето заемополучател, размер на неизплатената главница, лихвен процент, дата на сключване на договора, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, специфични условия, различни от посочените в тази разпоредба, както и целта за която са отпуснати, в случай че са сключени като цели.**

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

ВЗЕМАНИЯ ПО ПРЕДОСТАВЕНИ ЗАЕМИ	31.12.2021	31.12.2020
	хиЛ. лв.	хиЛ. лв.
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)
<b>Предоставени заеми, несвързани лица</b>	<b>9</b>	<b>12</b>
Предоставени заеми, свързани лица брутна сума преди обезценка	2 072	9
<i>Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка на предоставени заеми на свързани лица</i>	(55)	-
<b>Предоставени заеми, свързани лица</b>	<b>2 017</b>	<b>9</b>

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

Всички търговски и други финансови вземания на Групата 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.

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

През отчетния период Групата не емитирала нови емисии ценни книжа.

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

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

Групата не е изготвяло и не оповестявало прогнозни финансови резултати.

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

Към датата на отчетния период Дружеството -майка не е изпадало в невъзможност да изпълнява поетите ангажименти по текущи плащания по емитирания облигационен заем, въпреки това то е срещало затруднения да поддържа поетите ангажименти за спазване на финансови показатели поради реализирането на отрицателен финансов резултат в предходни отчетни периоди.

В тази връзка Дружеството-майка е предприело мерки по увеличение на основен капитал и реструктуриране на дейността описани в настоящия доклад в т. 2.1. “ОСНОВНИ ДЕЙНОСТИ” и в т. V. „НАСТОЯЩИ ТЕНДЕНЦИИ И ВЕРОЯТНО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО“.

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

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

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

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

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

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

Основните характеристики на системата за вътрешен контрол са следните:

▪ **Контролна среда:**

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

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

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

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

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

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

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

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

„Грийнхаус Пропъртис“ АД има избран одитен комитет (на 10.01.2018 г.), който да осигурява надзор на дейностите по вътрешен одит и да следи за цялостните взаимоотношения с външния одитор, включително естеството на несвързани с одита услуги (при наличието такива), предоставяни от одитора на дружеството, в състав Радка Христова Кузманова - член на одитния комитет, Катрин Михайлова Петкова – независим член и Председател на одитния комитет, Атанаска Дончена Иванова – независим член на одития комитет.

**17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента или произтичат от разпределение на печалбата, включително:**

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

В рамките на отчетния период 2021 година членовете на Съвета на Директорите не са получили възнаграждения от дружеството-майка, както и от дъщерното дружество.

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

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

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

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

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

„Грийнхаус Пропъртис“ АД и неговото дъщерно дружество не са страна по висящи съдебни, административни или арбитражни производства, които имат или могат да имат съществено влияние върху финансовото им състояние или тяхната рентабилност. Няма решения или искане за прекратяване и обявяване в ликвидация на дружество част от групата.

## **20. Вътрешна информация**

Дружеството разкрива публично вътрешна информация по чл. 7 от Регламент (ЕС) №596/2014 на Европейския парламент и на Съвета на Европа чрез финансовата медия Екстри Нюз - <http://www.x3news.com/?page=Company&BULSTAT=200923185>

## **СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА ОТЧЕТА**

Към датата на приемане на настоящия годишен консолидиран финансов отчет извънредната епидемична обстановка в България е преустановена, считано от 1 април 2022 г.

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

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

На този етап ръководството наблюдава и прави текущо анализи и оценки на възможни последици и ефекти от конфликт за Групата, нейната дейност, активи и перспективи. В краткосрочен план оценката е, че Групата не поддържа тесни икономически връзки и обмен на стоки и услуги с Русия и Украйна няма преки ефекти и засегнати експозиции. Непрякото влияние върху дейността, активите и пазарите ръководството преценява чрез очакваното значително повишаване на цените на петрола, газа и други суровини, както и повишаването на инфлацията.

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

Не са възникнали коригиращи събития между датата на консолидирания финансов отчет и датата на одобрението му, не са настъпили други значителни и/или съществени събития, влияещи върху резултатите или засягащи дейността на Групата, чието неоповестяване би повлияло върху честното и достоверно представяне на годишния консолидиран финансов отчет.

**Изпълнителен директор,**

**Ива Христова Гараванска-Софиянска**



*„ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД*

ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

---

Декларация за корпоративно управление  
съгласно чл. 100н, ал.8 във връзка с ал. 7, т.1 от ЗППЦК

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

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

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

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

Основните характеристики на системата за вътрешен контрол са следните:

#### **▪ Контролна среда:**

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

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

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

- одобрение и разрешение при вземане на решения (оторизация);
- предварителен контрол за законосъобразност, осъществяван от изпълнителния директор непосредствено преди полагане на подпис за взето решение;

Декларация за корпоративно управление  
съгласно чл. 100н, ал.8 във връзка с ал. 7, т.1 от ЗППЦК

- пълно, вярно, точно и своевременно осчетоводяване на всички операции (обработка на информацията);
- оперативен контрол и преглед на резултатите от работата, осъществяван ежедневно от изпълнителния директор при възлагането и изпълнението на работата.
- разделение на задълженията;

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

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

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

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

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

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

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

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

Пар.1, б“в“	Значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и кръстосани акционерни участия) по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО.	„ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД притежава следните значими преки или косвени акционерни участия: „Еврохотелс“ АД – 100 %
Пар.1, б“г“	Притежателите на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права	Няма акции, които да дават специални права на контрол.

Декларация за корпоративно управление  
 съгласно чл. 100н, ал.8 във връзка с ал. 7, т.1 от ЗППЦК

Пар.1, б“е“	Всички ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа;	Не са налични ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа.
Пар.1, б“з“	Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета и внасянето на изменения в учредителния договор	Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на Съвета на директорите и внасянето на изменения в Устава са определени в устройствените актове на Грийнхаус Пропъртис АД, приетите правилници за работата на Съвета на директорите.
Пар.1, б“и“	Правомощията на членовете на съвета, и по-специално правото да се емитират или изкупуват обратно акции;	Правомощията на членовете на Съвета на директорите са уредени в Устава на Грийнхаус Пропъртис АД и приетите правила за работата на Съвета на директорите.

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

Ива Гарванска-Софиянска,

**Изпълнителен директор**



## *ДЕКЛАРАЦИЯ*

---

*по чл. 100н, ал.4, т.4 от ЗППЦК*

---

Долуподписаните,

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

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

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

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

### **Декларатори:**

1. Ива Гарванска-Софиянска

2. Снежана Гелева