



**МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА
ДЕЙНОСТТА И МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ДЕВЕТТЕ МЕСЕЦА НА 2018
Г.**

**МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА
ДЕЙНОСТТА**

**НА ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД ЗА ДЕВЕТТЕ
МЕСЕЦА МЕСЕЦА**

НА 2018 г.

ОТНОСНО: Информация за важни събития, настъпили през третото тримесечие на 2018 г. и с натрупване от началото на финансовата година, съгласно чл. 100о, ал.4, т.2 от ЗППЦК.

**I. ВАЖНИ СЪБИТИЯ ЗА ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД,
НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ТРЕТОТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2018 г.**

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

Предметът на дейност на Групата през отчетния период включва управление и отдаване под наем на недвижими имоти, предоставяне на заеми на нефинансови предприятия, хотелиерска дейност, туроператорска дейност, туристически услуги, мениджмънт на ресторанти и заведения за бързо хранене.

На проведено на 28.06.2018 г. редовно заседание на общо събрание на акционерите на „Грийнхаус Пропъртис“ АД е прието решение за увеличение на капитала на дружеството от 850 000 (осемстотин и педесет хиляди) лева на 2 850 000 (два милиона осемстотин и педесет хиляди) лева чрез издаване на нови 2 000 000 (два милиона) броя акции с номинал 1 (един) лев всяка една, от същия вид и клас като съществуващата емисия акции на дружеството, а именно налични, поименни, непривилегировани акции с право на 1 (един) глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и ликвидационен дял. Всеки един от акционерите придобива такава част от новите акции, която съответства на неговия дял в капитала преди увеличението. На 13.09.2018 г. бе вписано в Търговския регистър увеличението на капитала на дружеството от 850 000 лева на 2 850 000 лева.

Преструктурирането на дейността на дружеството съгласно точка 2 от приетите мерки се очаква да се осъществи в началото на 2019 г.

Реализирани финансови резултати през третото тримесечие на 2018 година

Съгласно междинния консолидиран финансов отчет на Грийнхаус Пропъртис АД за деветте месеца на 2018 година финансовият резултат е загуба в размер на 1 034 хиляди лева, което представлява ръст от 0.10% в сравнение с 30.09.2017 г. Загубата от оперативна дейност на дружеството намалява своя размер със 103 хил.лв., като възлиза на (818) хил.лв. спрямо (921) хил.лв. към края на трето тримесечие на 2017 г.

През отчетния период Групата е реализирала 5 289 хил. лв. приходи от основна дейност и 249 хил. лв. финансови приходи. Генерираните консолидирани приходи от основна дейност отбелязват ръст от 5.72% към 30.09.2018 г. спрямо същия период на 2017 г., дължащо се на нарастването на приходите от услуги с 456 хил.лв. Реализираните финансови приходи бележат ръст от 51 хил.лв. за отчетния период.

Отчетените разходи през третото тримесечие на 2018 г. са в размер на 6 572 хил. лв., от които 6 107 хил. лв. от основна дейност и 465 хил. лв. финансови разходи.

Към 30.09.2018 г. година активите на Групата възлизат на 7 429 хил. лв., като намаляват със 168 хил.лв. спрямо 31.12.2017 г.

Пасивите на Групата през деветте месеца на 2018 г. са в размер на 9 961 хил. лв., като намаляват с 351 хил.лв. в сравнение с 31.12.2017 г.

В края на трето тримесечие на 2018 година се отчита нетно увеличение на паричните средства в размер на 87 хил. лв.

II. ВЛИЯНИЕ НА ВАЖНИТЕ СЪБИТИЯ ЗА ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД, НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ДЕВЕТТЕ МЕСЕЦА НА 2018 г. И ОКАЗАЛИ ВЛИЯНИЕ ВЪРХУ ОТЧЕТА КЪМ 30.09.2018 г.

На проведено на 28.06.2018 г. редовно заседание на общо събрание на акционерите на „Грийнхаус Пропъртис“ АД е прието решение за увеличение на капитала на дружеството от 850 000 (осемстотин и педесет хиляди) лева на 2 850 000 (два милиона осемстотин и педесет хиляди) лева чрез издаване на нови 2 000 000 (два милиона) броя акции с номинал 1 (един) лев всяка една, от същия вид и клас като съществуващата емисия акции на дружеството, а именно налични, поименни, непривилегировани акции с право на 1 (един) глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и ликвидационен дял. Всеки един от акционерите придобива такава част от новите акции, която съответства на неговия дял в капитала преди увеличението. На 13.09.2018 г. бе вписано в Търговския регистър увеличението на капитала на дружеството от 850 000 лева на 2 850 000 лева.

Преструктурирането на дейността на дружеството съгласно точка 2 от приетите мерки се очаква да се осъществи в началото на 2019 г.

Не са настъпили други важни събития, които да окажат влияние върху резултатите в консолидирания финансов отчет за третото тримесечие на 2018 година.

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

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

Систематични рискове

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

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

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

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

Политически риск

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

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

Кредитен риск на държавата

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

На 01.06.2018 г., рейтинговата агенция Fitch Ratings затвърди перспективата на кредитния рейтинг на България като стабилна. Агенцията повиши дългосрочния кредитен рейтинг на България „BBB“ от „BBB-“ в чуждестранна и местна валута и потвърди тавана за рейтинг на страната „BBB+“, както и краткосрочния кредитен рейтинг в чуждестранна и местна валута „F2“. Затвърждаването на перспективата като стабилна, отразява оценката на Fitch Ratings, че показателите за развитието на външния сектор на България значително се подобриха. Продължителният период на постоянен спад на съотношението на външния дълг към БВП и положителните тенденции по текущата сметка, доведоха до по-добро представяне на външните финанси на България в сравнение със страните от групата с рейтинг „BBB“. Спрямо другите страни със сходен рейтинг, показателите за публичните финанси на страната повлияват положително за повишаването на оценката на рейтинга. Държавният дълг към БВП ще продължи да намалява под този на страните с рейтинг „BBB“.

На 01.06.2018 г. рейтинговата агенция S&P Global Ratings оцени перспективата на кредитния рейтинг на България като положителна. В същото време агенцията повиши дългосрочния и краткосрочния кредитен рейтинг в чуждестранна и местна валута „BBB-/A-3“. 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. Агенцията отбелязва, че през 2018 г. икономическото възстановяване на страната ще продължи с нарастващ принос на вътрешното търсене пред нетния износ. Подобренията се отразяват на пазара на труда, като по този начин се увеличават разполагаемият доход и частното потребление. Публичните инвестиции, финансирани чрез европейски фондове също ще бъдат важен фактор за икономическото възстановяване. В същото време, България продължава да изпитва структурни ограничения от демографските предизвикателства. Нетната емиграция, особено при квалифицираната част от работната сила и застаряващото население, представляват предизвикателства пред икономическата политика и възможностите за социално сближаване.

Източник: www.minfin.bg

Инфлационен риск

Инфлационният риск се свързва с вероятността инфлацията да повлияе на реалната възвръщаемост на инвестициите. Инфлацията може да повлияе върху размера на

разходите на Групата. Тяхното обслужване е свързано с текущите лихвени нива, които отразяват и нивата на инфлация в страната. Затова поддържането на ниски инфлационни нива в страната се разглежда като значим фактор за дейността на „Грийнхаус Пропъртис“ АД.

Валутен риск

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

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

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

Лихвен риск

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

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

Рискове, свързани с промени в нормативната уредба

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

НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

Риск от форсмажорни обстоятелства

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

Кредитен риск

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

Риск от невъзможност дружеството да обслужва облигационната емисия

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

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

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

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

Рискове, свързани с дейността на дружеството

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

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

Рискове, свързани със стратегията за развитие на дружеството

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

Рискове, свързани с управлението на дружеството

Рисковете, свързани с управлението на дружеството са следните:

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

Рискове, свързани с привличането и задържането на квалифицирани кадри

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

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

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

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

Същността на този риск се изразява в затруднение или невъзможност Дружеството да събира вземанията си по сключени договори. За да се минимизира този риск, във всички сключвани договори за наем и управление от Дружеството се имплементират условия за начисление на наказателни лихви и/или предоставяне на обезщетение.

Така „Грийнхаус Пропъртис“ АД обезпечава евентуални финансови проблеми произтичащи от такива затруднения или невъзможност да събира вземанията си.

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

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

Финансов риск

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

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

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

Валутен риск

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

Ликвиден риск

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

„Грийнхаус Пропъртис“ АД провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас от парични средства и има добра способност на финансиране на 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 матуритетните граници на активите и пасивите на дружеството.

Инфлационен риск

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

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

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

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

МЕХАНИЗМИ ЗА УПРАВЛЕНИЕ И МИНИМИЗИРАНЕ НА РИСКА

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

Те включват текущ анализ в следните направления:

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

- ♦ оптимизиране на разходите за управление и за външни услуги;

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

УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКА

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

IV. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СКЛЮЧЕНИ ГОЛЕМИ СДЕЛКИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА ПРЕЗ ТРЕТОТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2018 г.

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

23.11.2018 г.

Ива Гарванска-Софиянска, Изпълнителен директор

„ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД
Междинен Консолидиран Финансов Отчет
30 септември 2018 година

МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
30.09.2018г

Настоящият отчет съдържа 25 страници
Ноември 2018, София

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
 КЪМ 30.09. 2018 КОНСОЛИДИРАН

	Бележки	30.09. 2018 BGN'000	30.09. 2017 BGN'000
Други доходи от дейността (нето)	3	5 289	5 003
Разходи за материали	4	(143)	(121)
Разходи за външни услуги	4	(5 246)	(5 207)
Разходи за възнаграждения и осиг. вноски	4	(422)	(336)
Разходи за амортизации		(190)	(167)
Други разходи за дейността	4	(106)	(93)
Печалба от оперативна дейност		(818)	(921)
Финансови приходи/(разходи), нетно	5	(216)	(112)
Печалба преди данъци върху печалбата		(1 034)	(1 033)
Разход за данъци върху печалбата	6	-	-
Нетна печалба за периода		(1 034)	(1 033)
Друг всеобхватен доход за периода			
Общ всеобхватен доход		(1 034)	(1 033)
Загуба на акция		(0.3628)	(1.2152)
Печалба на акция		-	-

Изпълнителен директор:
 Ива Гарванска-Софиянска



Съставител:
 Снежана Гелева

Дата: 23/11/2018 г.

МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД
КЪМ 30 СЕПТЕМВРИ 2018 ГОДИНА

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	Бележки	30.09. 2018 BGN'000	31.12. 2017 BGN'000
КЪМ 30 СЕПТЕМВРИ 2018 ГОДИНА			
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Земя и сгради	7	676	717
Машини и съоразения и разходи за придобиване на ДМА	7	238	247
Нематериални активи	7	555	604
Инвестиции в дъщерни предприятия	7	2 847	2 847
		4 316	4 415
Текущи активи			
Стоки	8	11	14
Вземания от клиенти и доставчици	9	659	927
Търговски и други вземания	9	245	144
Предплатени разходи	9	30	64
Вземания от свързани лица	9	49	40
Финансови активи	11	1 761	1 722
Парични средства и краткосрочни депозити	12	358	271
		3 113	3 182
ОБЩО АКТИВИ		7 429	7 597
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Собствен капитал			
Основен капитал	13	2 850	850
Невнесен капитал	13	(1 500)	(15)
Резерви	13	3	3
Неразпределена печалба/(загуба)	13	(2 846)	(557)
Текущ финансов резултат	13	(1 034)	(2 289)
Общо собствен капитал	13	(2 527)	(2 008)
МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ		(5)	(5)
Нетекущи задължения			
Задължения по облигационни заеми	14	6 300	6300
Задължения по лизингови договори	14	17	20
		6 317	6320
Текущи задължения			
Задължения към доставчици и клиенти	15	1 715	1 635
Задължения по облигационни заеми	14	112	40
Задължения към свързани лица	15	10	101
Задължения към лизингови договори	14	3	3
Търговски и други задължения	15	1 804	1511
		3 644	3 290
Общо пасиви		9 961	9 610
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		7 429	7 597

Изпълнителен директор:

Ива Гарванска-Софиянска

Съставител:

Снежана Гелева



Дата: 23/11/2018 г.

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

Към 30.09.2018 година

	30.09.2018	30.09.2017
	BGN'000	BGN'000
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	6 836	6 794
Плащания на доставчици	(6 924)	(8 256)
Плащания на персонала и за социалното осигуряване	(398)	(331)
Други постъпления/(плащания), нетно	22	86
Нетни парични потоци (използвани в)/от оперативна дейност	(464)	(1 707)
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Парични потоци с ДМА	(14)	(6)
Получени лихви по предоставени заеми	4	-
Покупка на инвестиции	-	(3238)
Нетни парични потоци използвани в инвестиционна дейност	(10)	(3244)
Парични потоци от финансова дейност		
Постъпления от емитиране на ценни книжа	515	-
Постъпления по лизингови договори	-	-
Постъпления от заеми	1 056	5 214
Плащания по заеми	(858)	(129)
Постъпления от лихви по заеми и лизингови договори	-	136
Плащания на лихви по заеми и лизингови договори	(152)	(148)
Плащания на задължения по лизингови договори	-	-
Други постъпления	-	41
Нетни парични потоци от финансова дейност	561	4 978
Нетно увеличение/(намаление) на паричните средства	87	27
Парични средства на 1 януари	271	270
Парични средства на 30 септември	358	297

Изпълнителен директор:
 Ива Гарванска-Софиянска

Съставител:
 Снежана Гелева



Дата: 23/11/2018 г.

**МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД
КЪМ 30 СЕПТЕМВРИ 2018 ГОДИНА**

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ КЪМ 30 СЕПТЕМВРИ 2017 ГОДИНА	Основен акционерен капитал	Резерви	Неразпределени печалби/ (загуби)	Текущ финансов резултат	Общо собствен капитал
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
На 1 януари 2017 г.	850	3	61	(618)	296
Невнесен капитал	(15)				(15)
На 1 януари 2017 г.	835	3	61	(618)	281
Разпределение на финансовия резултат	-	-	-	-	-
Текущ финансов резултат	-	-	-	(2 289)	(2 289)
Общо всеобхватен доход	-	-	-	(2 289)	(2 289)
На 31 декември 2017 г.	835	3	61	(2 907)	(2 008)
На 1 Януари 2018 г.	835	3	61	(2 907)	(2 008)
Разпределение на финансовия резултат	-	-	-	-	-
Други изменения	515	-	-	-	515
Текущ финансов резултат	-	-	-	(1 034)	(1 034)
Общо всеобхватен доход	-	-	-	(1 034)	(1 034)
На 30 септември 2018 г.	1 350	3	61	(3 941)	(2 527)

Изпълнителен директор:
Ива Гарванска-Софиянска

Съставител:
Снежана Гелева



Дата: 23/11/2018 г.

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО - МАЙКА

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

Собственост и управление

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

Собственик на акционерния капитал на дружеството е :

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

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

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

1.1 ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЪЩЕРНОТО ДРУЖЕСТВОТО

Еврохотелс АД 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. Финансовата година на Дружеството приключва на 31 декември.

ЕИК 130035983
ДДС № 130035983

Собственост и управление

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

Собственик на акционерния капитал на дружеството е :

- Гринхаус Пропъртис АД – 97.80%
Физически лица – 2.20%

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

Нает персонал към 30.09.2018г. – 38 служители (към 31.12.2017г. – 38 служители).

1.2. Резюме на дейността

Предметът на дейност на групата през отчетния период включва управление и отдаване под наем на недвижими имоти, предоставяне на заеми на нефинансови предприятия, хотелиерска дейност, туроператорска дейност туристически услуги, мениджмънт на ресторанти и заведения за бързо хранене. Отчетната и функционалната валута на дружеството е лев (BGN). Настоящият междинен консолидиран финансов отчет е издаден на 23.11.2018 г.

1.3 Изявление за съответствие

Междиният Финансовият отчет на Групата на “Грийнхаус Пропъртис” АД е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз („МСФО, приети от ЕС”).

2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет

2.1.База за изготвяне на финансовия отчет

Междиният консолидиран финансов отчет на “Грийнхаус Пропъртис” АД е изготвен 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 2017 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз. МСФО, приети от ЕС, е общоприетото наименование на рамката с общо предназначение-счетоводна база, еквивалентна на рамката, въведена с дефиницията съгласно § 1, т. 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството под наименованието „Международни счетоводни стандарти” (МСС).

За текущата финансова година 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 нейната дейност. От възприемането на тези стандарти и/или тълкувания, *практически приложими в Европейския съюз за годишни финансови периоди, започващи най-рано на 1 януари 2017 г.респ.- и за предприятия в Р България*, не са настъпили промени в счетоводната политика, освен някои нови и разширяването на вече установени оповестявания, без това да доведе до други промени - в класификацията или оценката на отделни отчетни обекти и операции.

Новите и/или променените стандарти и тълкувания включват:

- *МСС 12 (променен) Данъци върху дохода (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2017 г. – приет от ЕК) – признаването на отсрочени данъчни активи за нереализирани загуби.* Тази промяна пояснява отсрочените данъци при случаите, когато актив се оценява по справедлива стойност и оценката по справедлива стойност е по-ниска от данъчната база. Уточнението включва: а) временни разлики възникват независимо дали балансовата стойност на актива е по-ниска от данъчната му основа; б) съответното предприятие би трябвало да прецени при определянето на своите бъдещи данъчни печалби дали би могло да приспада по-голяма сума от балансовата стойност на актива или не; в) ако според данъчното законодателство има ограничения за използването на данъчни печалби, срещу които може да се възстановяват определени отсрочени данъчни активи, то прегледът и оценката на възстановяването на отсрочените данъчни активи трябва да бъде направена в комбинация с останалите отсрочени данъчни активи от същия вид; и г) намаленията за данъчни цели, в резултат от обратното проявление на отсрочени данъчни активи, се изключват от прогнозата на бъдещите данъчни печалби, използвани за оценка на възстановимостта на тези активи. Ръководството е направило проучване и е определило, че на този етап не се налага изготвянето на допълнителни разширени оповестявания и/или преизчисления на отсрочените му данъчни активи, свързани с горепосочените случаи.
- *МСС 7 (променен) Отчет за паричните потоци – относно инициатива за оповестявания (в сила за годишни периоди от 01.01.2017 г. – приет от ЕК).* Тази промяна е важно

разяснение на самия стандарт с насока към информацията, предоставяна на потребителите на финансовите отчети, които да могат да подобрят разбирането си за ликвидността и финансовите операции на дружеството.

Промяната изисква допълнително оповестяване и пояснения да бъдат направени относно промените в пасивите на дружеството във връзка с: (а) промени от финансиращата дейност в резултат на операции, водещи до промени в паричните потоци; или (б) промени в резултат на непарични транзакции като придобивания и освобождавания, начислявания на лихви, ефекти от курсови разлики, промени в справедливите стойности и други подобни. Промени във финансови активи би следвало да се включат в това оповестяване, ако произтичащи от това парични потоци са представени към финансиращата дейност (например, при определени хедж операции). Допустимо е включването и на промени в други обекти, като част от оповестяването, като те се посочват отделно. Ръководството е направило проучване и е определило, че на този етап не се налага изготвянето на допълнителни разширени оповестявания

Към датата на публикуване на този междинен финансов отчет са издадени, но не са все още в сила за годишни периоди, започващи на 1 януари 2018 г., няколко нови стандарта и разяснения, както и променени стандарти и разяснения, които не са били приети за по-ранно приложение от дружеството.

От тях ръководството на Групата е преценило, че следните биха имали потенциален ефект в бъдеще за промени в счетоводната политика и класификацията и стойностите на отчетни обекти във финансовите отчети на за следващи периоди, а именно:

- *МСФО 9 Финансови инструменти (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. – приет от ЕК). Този стандарт е нов стандарт за финансовите инструменти. Крайното му предназначение е да замести изцяло МСС 39. Проектът на подмяната с новия стандарт е преминал през три фази: фаза 1 Класификация и оценяване на финансовите активи и пасиви; фаза 2 Счетоводно отчитане на хеджирането; и фаза 3 Методология на определяне на обезценката. Тази окончателна версия на МСФО 9 добавя новия модел на очакваната загуба при обезценка и променя модела за класификация и оценка на финансовите активи.*
- *МСФО 9 (променен) – Финансови инструменти – относно случаи на негативни компенсаци при предсрочно погасяване и модификации на финансови пасиви (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г. – не е приет от ЕК).*
- *МСФО 7 (променен) Финансови инструменти: Оповестявания – относно облекчението за преизчислението на сравнителни периоди и свързаните с тях оповестявания при прилагането на МСФО 9 (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. – приет от ЕК). Тази промяна е свързана с въвеждане на облекчение относно необходимостта от преизчисление на сравнителните финансови отчети и възможността за предоставяне на модифицирани оповестявания при преминаването от МСС 39 към МСФО 9 към датата на прилагане на стандарта от дружеството и дали то избира опцията да преизчисли предходни периоди. Ръководството е избрало да приложи модифицирано ретроспективно приложение за първи път на МСФО 9 и да не преизчислява сравнителните данни.*
- *МСФО 15 Приходи по договори с клиенти (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. – приет от ЕК). Този стандарт е изцяло нов стандарт. Той въвежда цялостен комплекс от принципи, правила и подходи за признаването, отчитането и оповестяването на информацията относно вида, сумата, периода и несигурностите във връзка с приходите и паричните потоци, произхождащи от договори с контрагенти. Стандартът ще замени действащите до този момент стандарти, свързани с признаването на приходи, основно МСС 18 и МСС 11 и свързаните с тях тълкувания. Водещият принцип на новия стандарт е в създаването на модел от стъпки, чрез който определянето на параметрите и времето на прихода са съизмерими спрямо задължението на всяка от страните по сделката помежду им. Ключовите компоненти са: а) договори с клиенти с търговска същност и оценка на*

вероятността за събиране на договорените суми от страна на предприятието съгласно условията на дадения договор; б) идентифициране на отделните задължения за изпълнение по договора за стоки или услуги – отграничаемост от останалите поети ангажименти по договора, от които клиентът би черпил изгоди; в) определяне на цена на сделката – сумата, която предприятието очаква, че има право да получи срещу прехвърлянето на съответната стока или услуга към клиента – особено внимание се отделя на променливия компонент в цената, финансовия компонент, както и на компонента, получаван в натура; г) разпределение на цената на операцията между отделните задължения за изпълнение по договора – обичайно на база самостоятелната (индивидуалната) продажна цена на всеки компонент; и д) моментът или периодът на признаване на прихода – при успешното изпълнение на задължение по договора чрез трансфериране на контрола върху обещаната стока или услуга, било то в даден момент или за определен период във времето. Направени са пояснения (а) за идентифициране на задължения за изпълнение на базата на конкретни обещания за доставката на стоки или услуги, (б) за идентифициране дали дружество е принципал или агент при предоставянето на стоки или услуги, и (в) при трансфера на лицензии. Въвеждането на този стандарт може да доведе до по-съществени промени: а) при комплексни договори, с обвързани продажби на стоки и услуги – ще е необходимо ясно разграничаване между стоките и услугите на всеки компонент и условие по договора; б) вероятност за промяна на момента на признаване на продажбата; в) увеличаване на оповестяванията; и г) въвеждане на допълнителни правила за признаването на приходи от определен тип договори – лицензии; консигнации; еднократно събирани предварителни такси; гаранции и др. под. Стандартът допуска както пълно ретроспективно приложение, така и модифицирано ретроспективно приложение, от началото на текущия отчетен период, с определени оповестявания за предходните периоди. Ръководството е направило проучване и е определило, че промените чрез новия стандарт няма да оказват влияние върху счетоводната политика и върху стойностите и класификацията на активите, пасивите, операциите и резултатите на дружеството по отношение на неговите приходи от дейността и/или вземанията му, доколкото не се очаква промяна в бизнес модела, нито промяна във времевия хоризонт на прехвърляне на контрола към клиента от оказваните от дружеството услуги или отчитането на продажбите на продукцията и стоки.

- *МСФО 16 Лизинги (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г. – приет от ЕК).* Този стандарт е с изцяло променена концепция. Той въвежда нови принципи за признаване, измерване и представяне на лизинга чрез налагане на нов модел с цел да осигури по-достоверно и адекватно представяне на тези сделки както за лизингополучателя, така и за лизингодателя. Стандартът ще замени действащия до този момент стандарт за лизинга – МСС 17. а) Водещият принцип на новия стандарт е въвеждането на еднотипен модел на счетоводно балансово третиране на лизинга при лизингополучателите – за всички лизингови договори с продължителност от повече от 12 месеца ще се признава актив под формата на „право на ползване“, който ще се амортизира за периода на договора, и респективно, ще се отчита финансов пасив за задължението по тези договори. Това е и съществената промяна спрямо текущата отчетна практика. За краткосрочни или на много ниска цена лизинги се допуска изключение и запазване на досегашната практика; б) При лизингодателите няма да има съществени промени и те ще продължат да отчитат лизингите по подобие на стария стандарт МСС 17 – като оперативни и финансови. Доколкото новият стандарт дава по-цялостна концепция, следва да се направи и от тяхна страна един по-подробен анализ на условията на договорите и е възможно и при тях (лизингодателите) да настъпят основания за рекласификация на определени лизингови сделки. Новият стандарт изисква разширяване на оповестяванията. Ръководството на дружеството все още обмисля влиянието, което този стандарт би могло да окаже върху финансовите отчети на дружеството.

- МСС 40 (променен) – *Инвестиционни имоти – относно трансфери на инвестиционни имоти (в сила за годишни периоди от 01.07.2018 г. – не е приет от ЕК)*. Тази промяна е свързана с предоставяне на допълнително пояснение относно условията и критериите, които допускат трансфер на имоти, вкл. такива в процес на изграждане и/или реконструкция и преустройство, към и от категория „инвестиционни имоти“.
- КРМСФО 22 – *Сделки с чуждестранна валута и авансови плащания (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. – не е прието от ЕК)*. Това разяснение се отнася за отчитането на транзакции или части от транзакции в чуждестранна валута при получаването на авансови плащания, преди признаването на самия актив, разход или приход.
- КРМСФО 23 (променен) *Несигурности при третирането на данъци върху дохода (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г. – не е прието от ЕК)*. Това разяснение дава насоки за счетоводното отчитане на данъците върху дохода по МСС12 когато са налице определени несигурности по данъчното третиране.
- *Подобрения в МСФО Цикъл 2015-2017 (м. декември 2017 г.) – подобрения в МСС23, МСС 12 и МСФО 3 във връзка с МСФО11 (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г. – не са приети от ЕК)*. Тези подобрения внасят частични промени и редакции в съответните стандарти, основно с цел да премахнат съществуваща непоследователност или неясноти в приложението на правилата и изискванията на отделните стандарти, както и да се внесе по-прецизна терминология на понятия.

Допълнително, за посочените по-долу променени стандарти, които са издадени, но все още не са в сила за годишни периоди започващи на 1 януари 2017 г., ръководството е преценило, че следните не биха имали потенциален ефект за промени в счетоводната политика и класификацията и стойностите на отчетни обекти във финансовите отчети на дружеството, а именно:

- МСС 28 (променен) – *Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия – относно дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г. – не е приет от ЕК)*.
- *Подобрения в МСФО Цикъл 2014-2016 (м. декември 2016 г.) – подобрения в МСФО 12 (в сила за годишни периоди от 01.01.2017 г. – не е приет от ЕК), МСФО 1 и МСС 28 (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. – не са приети от ЕК)*.
- МСФО 10 (променен) – *Консолидирани финансови отчети и МСС28 (променен) – Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия – относно продажби или апорт на активи между инвеститор и негов асоциирани или съвместни предприятия (с отложена ефективна дата на влизане в сила, подлежаща на определяне от СМСС)*.
- МСФО 17 *Застрахователни договори (в сила за годишни периоди от 01.01.2021 г. – не е приет от ЕК)*.
- МСФО 2 (променен) *Плащане на базата на акции – Класификация и оценяване на транзакциите базирани на плащания с акции (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. – не е приет от ЕК)*. МСФО 4 (променен) *Застрахователни договори (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. –приет от ЕК)*.

2.2. Сравнителни данни и преизчисление на началните салда

Групата представя сравнителна информация в този междинен финансов отчет за една предходна година.

2.3. Отчетна валута

Функционалната и отчетна валута на дружеството е българският лев. От 01.07.1997г. левът е фиксиран в съответствие със Закона за БНБ към германската марка в съотношение BGN 1:DEM 1, а с въвеждането на еврото като официална валута на Европейския съюз - в съотношение BGN 1.95583 : EUR 1.

Паричните средства, вземанията и задълженията, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат в легова равностойност на база валутния курс към датата на операцията и се преоценяват на месечна база като се използва официалния курс на БНБ на последния работен ден от месеца. Към края на отчетния период те са представени по заключителния курс на БНБ

Курсовите разлики от преоценката се третират като текущи приходи и разходи и се включват в отчета за доходите като финансови приходи и разходи.

2.4. Приходи

Приходите се признават на база принципа за начисляване и до степента, до която стопанските изгоди се придобиват от групата и доколкото приходите могат надеждно да се измерят.

При предоставянето на услуги, приходите се признават, отчитайки етапа на завършеност на сделката към датата на баланса, ако този етап може да бъде надеждно измерен, както и разходите, извършени по сделката и разходите за приключването ѝ.

2.5. Разходи

Разходите се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост.

Отсрочените разходи се отлагат за признаване като текущ разход за периода, през който договорите, за които се отнасят, се изпълняват.

Финансовите приходи и разходи се включват в отчета за доходите, като се посочват нетно. Те включват: курсови разлики от валутни операции, лихви и банкови такси по заеми.

2.6. Имоти, машини и оборудване

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

Първоначално придобиване

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

Последващо оценяване

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

Последващи разходи

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

Разходи за лихви

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

Методи на амортизация

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

- сгради, съоръжения – от 25 до 30 години
- машини и оборудване – от 3 до 4 години
- компютри, периферия, софтуер – 2 години
- леки автомобили – 4 години
- други – от 6 до 7 години
- репутация – от 6 до 7 години

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

Обезценка на активи

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

2.7. Нематериални активи

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

2.8. Инвестиционни имоти

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

2.9. Инвестиции в дъщерни и асоциирани дружества

Дългосрочните инвестиции, представляващи акции в дъщерни и асоциирани дружества се представят по цена на придобиване.

Групата класифицира своите финансови активи в следните категории: финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата; заеми, вземания и финансови активи държани за продажба. Класификацията се извършва според целта, за която са придобити финансовите активи. Ръководството на групата определя класификацията на финансовите си активи в момента на покупката и я преоценява на всяка отчетна дата. При установяване на условия за обезценка, същата се отразява в отчета за доходите.

2.10. Материални запаси

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

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

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

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

2.11. Търговски и други вземания

Търговските вземания се представят и отчитат по стойността на оригинално издадената фактура (себестойност), намалена с размера на обезценката за несъбираеми суми. Приблизителната оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума или на част от нея съществува висока несигурност. Несъбираемите вземания се изписват, когато се установят правните основания за това.

2.12. Пари и парични еквиваленти

Паричните средства и еквиваленти включват касовите наличности, разплащателните сметки и краткосрочните депозити в банки, чийто оригинален матуритет е до 3 месеца.

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци:

- паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20%);
- лихвите по получени инвестиционни кредити се включват като плащания за финансова дейност, а лихвите, свързани с кредити, обслужващи текущата дейност се включват в оперативна дейност;
- краткосрочно блокираните парични средства са третираны като парични средства и еквиваленти.

2.13. Задължения към доставчици и други задължения

Задълженията към доставчици и другите текущи задължения се отчитат по стойността на оригиналните фактури (себестойност), която се приема за справедливата стойност на сделката, която ще бъде изплатена в бъдеще срещу получените стоки и услуги.

2.14. Лихвоносни заеми и други привлечени финансови ресурси

Всички заеми и други привлечени финансови ресурси са представени по себестойност (номинална сума), която се приема за справедлива стойност на полученото по сделката, нетно от преките разходи, свързани с тези заеми и привлечени ресурси. След първоначалното признаване, лихвоносните заеми и други привлечени ресурси, се оценяват последващо по амортизируема стойност, определена чрез прилагане на метода на ефективната лихва. Амортизируемата стойност е изчислена като са взети предвид всички видове такси, комисионни и други разходи, вкл. дисконт или премия, асоциирани с тези заеми. Печалбите и загубите се признават в отчета за доходите като финансови приходи/разходи през периода на амортизация или когато задълженията се отпишат или редуцират. Облигационните заеми с фиксиран лихвен процент се отчитат по цена на емитиране.

2.15. Лизинг

Финансовият лизинг, при който се трансферира съществена част от всички рискове и стопански изгоди, произтичащи от собствеността върху актива под финансов лизинг, се изписва от състава на имотите, машините и оборудването на лизингодателя и се представя в баланса като вземане със стойност, равна на нетната инвестиция от лизинга. Нетната инвестиция от лизинга е брутната инвестиция, намалена с непризнатия финансов приход. Брутната инвестиция е сумата на минималните лизингови плащания по финансовия лизинг и негарантираната остатъчна стойност, принадлежаща на лизингодателя. Придобитите под финансов лизинг активи се амортизират на база полезен живот на съответния актив.

Лизинговите плащания съдържат в определено съотношение финансовия разход (лихва) и приспадащата се част от лизинговото задължение (главница), така че да се постигне постоянен лихвен процент за оставащата неизплатена част от главницата по лизинговото задължение (вземане). Определените на такава база лихвени разходи (приходи), свързани с наетия (предоставен) под финансов лизинг актив, се представят нетно със задължението (вземането) към

лизингодателя (от лизингополучателя) и се включват в отчета за доходите през периода на лизинговия договор, когато същите станат дължими.

Оперативен лизинг

Лизинг, при който наемодателят продължава да притежава съществената част от всички рискове и стопански изгоди от собствеността върху дадения актив се класифицира като оперативен лизинг. Плащанията/постъпленията по оперативния лизинг се признават като разходи/приходи в отчета за доходите на база линеен метод за периода на лизинга.

2.16. Акционерен капитал и резерви

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

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

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

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

2.17. Данъци върху печалбата

Текущите данъци върху печалбата се определят в съответствие с изискванията на българското данъчно законодателство – Закона за корпоративното подоходно облагане. Номинална данъчна ставка за 2018г. е 10% (за 2017г. също е 10%).

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

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

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

**МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД
КЪМ 30 СЕПТЕМВРИ 2018 ГОДИНА**

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.

Към края на отчетния период отсрочените данъци върху печалбата са оценени при ставка 10% (към 31.12.2017г. също 10%)

3. ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТ

30.09.2018

30.09.2017

хил. лв.

хил. лв.

3. Приходи от дейност, по видове:

Приходи от услуги	5 009	4 553
Приходи от продажба на стоки	216	414
Други приходи	64	36
Общо приходи от дейност:	5 289	5 003

4. Разходи за дейност, по видове:

Разходи за материали по видове:

Ел. енергия	30	28
Природен газ	33	31
Инвентар	15	12
Вода	3	3
Консумативи	13	11
Консумативи по обсл. на сграда	18	19
Поддръжка на ОВИК	1	2
ДМА под праг на същественост	12	2
Други	18	13
Общо	143	121

Разходи за външни услуги по видове:

Разходи за наеми	4 480	4 518
Пране на бельо	23	17
Банкови такси	59	94
Туристически данък	16	15
Консултантски, Одиторски, Юридически	13	9
Застраховки	49	48

МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД
КЪМ 30 СЕПТЕМВРИ 2018 ГОДИНА

Данък сгради и такса смет	161	165
Охрана	96	97
Договор почистване	145	128
Разходи за поддръжка на сграда	35	29
Комисионни	73	57
Други външни услуги	96	30
Общо	5 246	5 207
<u>Разходи за възнаграждения и осигурителни вноски</u>		
Разходи за заплати	358	286
Разходи за осигурителни вноски	64	50
	422	336
<u>Разходи за амортизации</u>		
Разходи за амортизации	190	167
Разходи за амортизации на репутация	-	-
Общо	190	167
<u>Други разходи дейността</u>		
Други разходи дейността	4	1
Балансова стойност на продадените стоки	102	92
Общо	106	93
РАЗХОДИ ОТ ОСНОВНА ДЕЙНОСТ	6 107	5 924

5. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ/(РАЗХОДИ), НЕТНО

Финансови приходи, по видове:

Приходи от лихви	156	25
Други фин. приходи	93	173
Общо:	249	198

Финансови разходи, по видове:

Разходи за лихви	(406)	(289)
Отрицателни разлики от операции с финансови активи	(57)	(17)
Други фин. разходи	(2)	(4)
	(465)	(310)

Нетно финансови приходи / разходи

(216) **(112)**

6. РАЗХОД ЗА ДАНЪЦИ ВЪРХУ ПЕЧАЛБАТА

Отчет за доходите	(1 034)	(1 033)
Текущ данък върху печалбата - 10 % (2017 г.: 10%)		
Отсрочен данък върху печалбата	-	-
Общо разход за данъци от печалбата, отчетен в отчета за доходите	-	-

МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД
КЪМ 30 СЕПТЕМВРИ 2018 ГОДИНА

Не е начисляван актив върху временни разлики от данъчни загуби и лихви, както и върху обезценено търговско вземане.

7. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ

Имоти машини съоразения

Отчетна стойност	(х.лв)				
	Земя и сгради	Машини, съоръжения и оборудване	Други	Нематериални активи	Общо
Салдо на 31 декември 2017г.	1 418	384	701	1 036	3 539
Отписани	-	(35)	-	-	(35)
Придобити	-	14	7	70	91
Салдо на 30 септември 2018 г.	1 418	363	708	1 106	3 595
Натрупана амортизация					
Натрупана амортизация					
Салдо на 31 декември 2017г.	(701)	(276)	(563)	(432)	(1 972)
Начислена амортизация за годината	(41)	(13)	(16)	(119)	(189)
Отписана амортизация	-	35	-	-	35
Салдо на 30 септември 2018 г.	(742)	(254)	(579)	(551)	(2 126)
Балансова стойност към 30 септември 2018г.	676	109	129	555	1 469

Търговска репутация

30.09.2018г.
хил.лв

31.12.2017г.
хил.лв

Еврохотелс АД

2 847

3319

Амортизация – 15% годишна норма

-

(472)

Балансова стойност към 30.09.2018г.

2 847

2 847

Отчетена е положителна търговска репутация от придобиването на 1 822 002 бр акции на стойност 3 279 604 лева, представляващи приблизително 97,8 % от капитала на „ЕВРОХОТЕЛС“ АД.

8. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ

30.09.2018г.
хил.лв.

31.12.2017г.
хил.лв.

Стоки

11

14

Общо материални запаси

11

14

МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД
КЪМ 30 СЕПТЕМВРИ 2018 ГОДИНА

9. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ	30.09.2018	31.12.2017
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
<i>Текущи търговски и други вземания</i>		
Вземания от клиенти и доставчици	659	976
Вземания по предоставине търговски заеми	-	-
ДДС за възстановяване	49	53
Предоставени гаранции	12	12
Други вземания	233	70
Предплатени разходи	30	64
Общо текущи търговски и други вземания	983	1 175
Вземанията от клиенти са заложен по договор за банкова гаранция с Общинска банка АД. Заемите са с лихвен процент – 5%.		
<i>Други вземания включват:</i>		
	30.09.2018	31.12.2017
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Други вземания	184	30
В това число към свързани лица	49	40
	233	70
10. ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЧНИ АКТИВИ		
	30.09.2018	31.12.2017
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Загуби от минали години	-	-
Общо	-	-
11. ФИНАНСОВИ АКТИВИ ЗА ТЪРГУВАНЕ		
	30.09.2018	31.12.2017
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Синтетика АД	566	566
Булленд инвестъмънт АДСИЦ	666	622
Делта Кредит АДСИЦ	100	100
Интеркапитал Пропъртис Диверопънт АДСИД	172	201
Еврохолд България АД	257	233
Общо:	1 761	1 722
12. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ЕКВИВАЛЕНТИ		
	30.09.2018	31.12.2017
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Парични средства на каса	88	102
Парични средства по банкови сметки	269	164
Парични еквиваленти	1	5
Общо парични средства и еквиваленти	358	271

МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД
КЪМ 30 СЕПТЕМВРИ 2018 ГОДИНА

13. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	30.09.2018	31.12.2017
	хил. лв.	хил. лв.
Основен акционерен капитал	2 850	850
Невнесен капитал	(1 500)	(15)
Резерви	3	3
Неразпределена печалба от минали години	61	61
Непокрити загуби от минали години	(2 907)	(618)
Текущ финансов резултат печалба/(загуба)	(1 034)	(2 289)
Общо:	(2 527)	(2 008)
МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ	30.09.2018	31.12.2017
Малцинствено участие	(5)	(5)
Общо:	(5)	(5)

Предвид отрицателната стойност на капитала, и влошени финансови показатели, съвета на директорите на „Грийнхаус пропъртис“ АД на заседание проведено на 12.3.2018 г. е обсъдил изготвяне на Програма за привеждане в съответствие със заложените в Проспект за Допускане на дългови ценни книжа до търговия на регулиран пазар с ISIN BG2100017164 финансови показатели.

Приетата от СД „Програма за привеждане в съответствие“ включва следните мерки:
Увеличение на капитала на „Грийнхаус пропъртис“ АД с 2 000 000 лева. - СД предлага да бъде свикано общо събрание на акционерите на „Грийнхаус пропъртис“ АД с дневен ред приемане на решение за увеличение на капитала на дружеството с 2 000 000 лева, чрез издаването на 2 000 000 броя обикновени акции с номинална стойност от 1 (един) лев всяка, с цел подкрепа на собствения капитал. СД на Емитента е провел предварителен разговор с акционерите на компанията „Камалия Трейдинг Лимитид“ и „Пауър Лоджистикс“ ЕАД, които притежават съответно 81 % и 19 % от капитала на Дружеството. Акционерите са изразили готовност да участват в предложеното увеличение на капитала и да подкрепят бъдещото развитие на дейността на „Грийнхаус пропъртис“ АД.
Преструктуриране на основната дейност на „Грийнхаус пропъртис“ АД. Към датата на изготвяне на „Програма за привеждане в съответствие“ основната дейност на „Грийнхаус Пропъртис“ АД е съсредоточена в отдаването на офиси и шоуруми под наем. Емитентът има сключен дългосрочен договор с наемодателя „Вапцаров Бизнес Център“ ЕООД за наем на бизнес сграда и шоуруми. На основание сключения договор „Грийнхаус Пропъртис“ АД извършва пълен пропърти мениджмънт на наетите имоти и ги преотдава под наем на трети лица. След направен анализ на генерираните приходи се установява, че в последните години, Емитентът не може да преотдаде наетите бизнес площи на достатъчно висока цена, за да постигне покритие на разходите за наем към наемодателя и съпътстващите разходи като застраховка на имота, местни данъци и такси, разходи по банкова гаранция обезпечаваща „добро изпълнение“ и др., в следствие, на което дружеството реализира големи загуби от тази дейност.

На 04.04.2018г бе проведено събрание на облигационерите на емисия корпоративни облигации ISIN код BG2100017164.

Общото събрание на облигационерите одобри и прие програма с мерки за привеждане в съответствие със заложените в проспекта за допускане на дългови ценни книжа с ISIN код BG2100017164 издадена от „Грийнхаус Пропъртис“ АД финансови показатели. Програмата включва следните мерки:

Увеличение на капитала на „Грийнхаус Пропъртис“ АД, посредством парична вноска от акционерите на дружеството в размер на 2 000 000(два милиона) лева;
Преструктуриране на основната дейност на „Грийнхаус Пропъртис“ АД и насочването и единствено в областта на пропърти мениджмънта.

На проведено на 28.06.2018 г. редовно заседание на общо събрание на акционерите на „Грийнхаус Пропъртис“ АД е прието решение за увеличение на капитала на дружеството от 850 000 (осемстотин и педесет хил) лева на 2 850 000 (два милиона осемстотин и педесет хиляди) лева чрез издаване на нови 2 000 000 (два милиона) броя акции с номинал 1 (един) лев всяка една, от същия вид и клас като съществуващата емисия акции на дружеството, а именно налични, поименни, непривилегирани акции с право на 1 (един) глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и ликвидационен дял. Всеки един от акционерите придобива такава част от новите акции, която съответства на неговия дял в капитала преди увеличението.

На 13.09.2018г бе вписано в Търговския регистър увеличението на капитала на дружеството от 850 000 лева на 2 850 000 лева. Акционерите на дружеството са внесени 25% от увеличение от номиналната стойност на капитала, като останалата част от стойността на акциите акционерите ще внесат в срок не по-дълъг от две години от вписването на увеличението на капитала в Търговския регистър.

Преструктурирането на дейността на дружеството от приетите мерки се очаква да се осъществи в началото на 2019г.

14. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ОБЛИГАЦИОННИ ЗАЕМИ И ЛИЗИНГОВИ ДОГОВОРИ

	30.09.2018	31.12.2017
	хил. лв.	хил. лв.
<i>Нетекущи</i>		
Облигация - главница	6 300	6 300
Задължение по лизингови договори	17	20
	6 317	6 320
<i>Текущи</i>		
Облигация - лихва	112	37
Задължение по лизингови договори – текуща част	3	3
	115	40

На 14 Ноември 2016 година Дружеството-майка е издало облигационен заем в размер на 6 300 хил.лева за срок от 5 години при 4,75% годишна лихва. Лихвата е платима на всеки шест месеца.

На 14 Ноември 2016 година дружеството е издало емисия облигации на обща стойност 6,300,000 (шест млн. и треста 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. 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% (четири цяло и седемдесет и пет десети процента).

Всички плащания по емисията се извършват в левове и се обслужват от Централен Депозитар АД. Издеданата 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.

	30.09.2018	31.12.2017
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
15. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ		
<i>Текущи задължения</i>		
Задължения по търговски заеми	1 548	1 452
Задължения към доставчици и клиенти	1 715	1 637
Задължения към персонал	32	39
Задължения към осигурители	13	17
Задължения за данъци	7	10
Задължения за застраховки	30	58
Разчети за гаранции	20	9
Други задължения	164	48
Общо текущи задължения	3 529	3 270
В това число задължения по търговски заеми включват:	30.09.2018	31.12.2017
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Търговски заеми към несвързани лица	1 539	1 351
Търговски заеми към свързани лица	9	101
Общо текущи търговски заеми	1548	1 452

Получените заеми са с лихвен процент 6%.

16 ОПОВЕСТЯВАНЕ НА СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Крайна компания- майка

Крайната компания-майка на Дружеството е Хай Рейт ЕООД

Компания – майка

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

Дъщерно предприятие

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

Други свързани лица:

Етропал АД, Синтетика АД, Юнион Ивкони ООД, Уандър Груп АД, ЧСУ Свети Георги ЕООД, ЧДГ Свети Георги ЕООД, Образователно-спортен комплекс Лозенец ЕАД, ИТА Лизинг ЕООД са свързани лица под общ контрол.

МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД
КЪМ 30 СЕПТЕМВРИ 2018 ГОДИНА

Сделки със свързани лица, отразени в отчета за всеобхватния доход		Приходи от продажби	Разходи за покупки	Приходи от лихви по заеми
		хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
<u>Други свързани лица (под общ контрол)</u>				
Синтетика АД	2017	285		16
Синтетика АД	2018	65	-	
КАМАЛИЯ ТРЕЙДИНГ ЛИМИТИД	2017	30		
КАМАЛИЯ ТРЕЙДИНГ ЛИМИТИД	2018	63		-
ОБЩО	2017	315		16
ОБЩО	2018	128		-

Сделки със свързани лица, отразени в отчета за финансовото състояние		Вземания от свързани лица	Задължения към свързани лица
		хил. лв.	хил. лв.

<u>Други свързани лица (под общ контрол)</u>			
Синтетика АД	2017	-	101
Синтетика АД	2018	-	-
КАМАЛИЯ ТРЕЙДИНГ ЛИМИТИД	2017	40	-
КАМАЛИЯ ТРЕЙДИНГ ЛИМИТИД	2018	40	9
ОБЩО	2017	40	101
ОБЩО	2018	40	9

Сделки със свързани лица, отразени в отчета за паричните потоци		Постъпления по заеми	Плащания по заеми	Плащане за акции
		хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
<u>Други свързани лица</u>				
Синтетика АД	2017	4 540	100	3 280
Синтетика АД	2018	98	98	-
КАМАЛИЯ ТРЕЙДИНГ ЛИМИТИД	2017	330	-	-
КАМАЛИЯ ТРЕЙДИНГ ЛИМИТИД	2018	78	-	-
ОБЩО	2017	4 870	100	3 280
ОБЩО	2018	176	98	-

Условия на сделките със свързани лица

Продажбите на и покупките от свързани лица се извършват по договорени цени. Неиздължените салда в края на първото тримесечие 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 30 септември 2018 г. Преглед за обезценка се извършва всяка финансова година на база на анализ на финансовото състояние на свързаното лице и пазара, на който то оперира. Получените и предоставени заеми са с лихвен процент 5%.

17. ЦЕЛИ И ПОЛИТИКА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

Основните финансови пасиви на Дружеството включват лихвоносни заеми и привлечени средства, и търговски задължения. Основната цел на тези финансови инструменти е да се осигури финансиране за дейността на Дружеството. Дружеството притежава финансови активи като например, търговски вземания и парични средства, които възникват пряко от дейността.

Към 30.09.2018г. Дружеството притежава финансови инструменти – финансови активи за търгуване.

Основните рискове, произтичащи от финансовите инструменти на Дружеството са лихвен риск, ликвиден риск, валутен риск и кредитен риск. Политиката, която ръководството на Дружеството прилага за управление на тези рискове, е обобщена по-долу.

Лихвен риск

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

Ликвиден риск

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

Валутен риск

Групата извършва покупки и получава заеми в лева.

Кредитен риск

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

Максималната кредитна експозиция на Групата по повод на признатите финансови активи, възлиза на съответната им стойност по отчета за финансовото състояние към 31 декември 2017г.

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 закупи обратно собствени акции, да намали или увеличи основния си капитал, по решение на акционерите. През 2017 г., няма промени в целите, политиките или процесите по отношение на управлението на капитала на Групата. Предприети са действия в подкрепа на капитала на групата през 2018г.

Финансови инструменти

Справедливи стойности

**МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД
КЪМ 30 СЕПТЕМВРИ 2018 ГОДИНА**

Някои от активите и пасивите на Групата се оценяват и представят и/или само оповестяват по справедлива стойност за целите на финансовото отчитане. Такива са:

на повтаряща се база – финансовите активи на разположение и за продажба, предоставени и получени банкови заеми и заеми от трети лица, търговски и други вземания и задължения на неповтаряща се база – нефинансови активи като; нетекущи активи, държани за продажба.

Справедливата стойност е цената, която би била получена при продажбата на даден актив или платена при прехвърлянето на пасив в обичайна сделка между независими пазарни участници на датата на оценяването. Справедливата стойност е изходяща цена и се базира на предположението, че операцията по продажбата ще се реализира или на основния пазар за този актив или пасив, или в случай на липса на основен пазар – на най-изгодния пазар за актива или пасива. Както определеният като основен, така и най-изгодният пазар са такива пазари, до които дружествата задължително имат достъп.

Измерването на справедливата стойност се прави от позицията на предположенията и преценките, които биха направили потенциалните пазарни участници когато те биха определяли цената на съответния актив или пасив, като се допуска, че те биха действали за постигане на най-добра стопанска изгода от него за тях.

При измерването на справедливата стойност на нефинансови активи винаги изходната точка е предположението какво би било за пазарните участници най-доброто и най-ефективно възможно използване на дадения актив.

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

Групата на Грийнхаус Пропъртис АД прилага справедлива стойност за оценка на повтаряема база за финансовите активи на разположение и за продажба.

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

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

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

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

Групата прилага основно справедлива стойност Ниво 1.

За тези активи и пасиви, които се оценяват по справедлива стойност във финансовите отчети на повтаряема база, групата на Грийнхаус Пропъртис АД 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 целта съставителят, организира осъществяването на целия оценъчен процес, вкл. координира и наблюдава работата на назначаваните външни оценители.

Групата на Грийнхаус Пропъртис АД използва експертната на външни лицензирани оценители за определяне на справедливите стойности, по отношение на акционерно участие в дъщерни предприятия.

**ФИНАНСОВИ АКТИВИ ЗА ТЪРГУВАНЕ
Преоценка към**

30.09.2018

хил. лв.

Синтетика АД	-
Булленд инвестмънт АДСИЦ	44
Делта Кредит АДСИЦ	-
Интеркапитал Пропъртис Диверопънт АДСИД	(29)

Еврохолд България АД

24

Общо:

39

18. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА ОТЧЕТА

Не са известни други важни или съществени събития настъпили след датата на приключване на отчетния период.

Изп. Директор:

Ива Гарванска-Софиянска



Съставител:

Снежана Гелева

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

Данни за отчетния период	
Начална дата:	1.1.2018
Крайна дата:	30.9.2018
Дата на съставяне:	23.11.2018
Данни за лицето	
Наименование на лицето:	ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД
Тип лице:	Емитент на облигации
ЕИК:	200923185
Представяващ/и:	Ива Христова Гарванска - Софийнска
Начин на представяване:	Изпълнителен Директор
Адрес на управление:	гр. София, бул. Хр. Колумб № 43
Адрес за кореспонденция:	
Телефон:	
Факс:	
Е-mail:	
Уеб сайт:	
Медия:	
Съставител на отчета:	Снежана Петрова Гелева
Длъжност на съставителя:	Гл.счетоводител

* Последна актуализация на 14.09.2016 г.

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
(на консолидирана основа)

на ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД
БИК по БУЛСТАТ: 200923185
към 30.09.2018 г.

АКТИВИ		Код на реда	Текущ период	Преходен период	СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ	Код на реда	Текущ период	Преходен период
а		б	1	2	а	б	1	2
А. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ					А. СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
І. Имоти, машини, съоръжения и оборудване					І. Основен капитал			
1. Земи (терени)		1-0011	65		Записан и внесен капитал т.ч.:	1-0411	2 850	850
2. Сгради и конструкции		1-0012	611		обикновени акции	1-0411-1		
3. Машини и оборудване		1-0013	24		привилегировани акции	1-0411-2		
4. Съоръжения		1-0014			Изкупени собствени обикновени акции	1-0417		
5. Транспортни средства		1-0015	22		Изкупени собствени привилегировани акции	1-0417-1		
6. Стопански инвентар		1-0017-1	103		Невнесен капитал	1-0416	-1 500	-15
7. Разходи за придобиване и ликвидация на дълготрайни материални активи		1-0018	5		Общо за група І:	1-0410	1 350	835
8. Други		1-0017	84		ІІ. Резерви			
Общо за група І:		1-0010	914		1. Премийни резерви при емитиране на ценни книжа	1-0421		
ІІ. Инвестиционни имоти		1-0041			2. Резерв от последващи оценки на активите и пасивите	1-0422		
ІІІ. Биологични активи		1-0016			3. Целеви резерви, в т.ч.:	1-0423	3	3
ІV. Нематериални активи					обща резерви	1-0424		
1. Права върху собственост		1-0021			специализирани резерви	1-0425		
2. Програми продукти		1-0022	1		други резерви	1-0426	3	3
3. Продукти от развойна дейност		1-0023			Общо за група ІІ:	1-0420	3	3
4. Други		1-0024	554		ІІІ. Финансов резултат			
Общо за група ІV:		1-0020	555		1. Натрупана печалба (загуба) в т.ч.:	1-0451	-2 846	-557
У. Търговска репутация					неразпределена печалба	1-0452	61	61
1. Подожителна репутация		1-0051	2 847		непокрита загуба	1-0453	-2 907	-618
2. Отрицателна репутация		1-0052			еднократен ефект от промени в счетоводната политика	1-0451-1		
Общо за група V:		1-0050	2 847		2. Текуща печалба	1-0454		
VI. Финансови активи					3. Текуща загуба	1-0455	-1 034	-2 289
1. Инвестиции в:		1-0031	0		Общо за група ІІІ:	1-0450	-3 880	-2 846
дъщерни предприятия		1-0032						
смесени предприятия		1-0033			ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А" (І+ІІ+ІІІ):	1-0400	-2 527	-2 008
асоциирани предприятия		1-0034						
други предприятия		1-0035			Б. МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ	1-0400-1	-5	
2. Държани до настъпване на палеж		1-0042	0					
държавни ценни книжа		1-0042-1			В. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ			
облигации, в т.ч.:		1-0042-2			І. Търговски и други задължения			
общински облигации		1-0042-3			1. Задължения към свързани предприятия	1-0511		
други инвестирани, държани до настъпване на палеж		1-0042-4			2. Задължения по получени заеми от банки и небанкови финансови институции	1-0512		
3. Други		1-0042-5			3. Задължения по ЗУНК	1-0512-1		
Общо за група VI:		1-0040	0		4. Задължения по получени търговски заеми	1-0514		
VII. Търговски и други вземания					5. Задължения по облигационни заеми	1-0515	6 300	6 300
1. Вземания от свързани предприятия		1-0044			6. Други	1-0517		
2. Вземания по търговски заеми		1-0045			Общо за група І:	1-0510	6 300	6 300
3. Вземания по финансов лизинг		1-0046-1						
4. Други		1-0046			ІІ. Други нетекущи пасиви	1-0510-1		
Общо за група VII:		1-0040-1	0		ІІІ. Приходи за бъдещи периоди	1-0520		
VIII. Разходи за бъдещи периоди					ІV. Пасиви по отсрочени данъци	1-0516		
IX. Активи по отсрочени данъци		1-0060-1			V. Финансирания	1-0520-1		
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А" (І+ІІ+ІІІ+ІV+V+VI+VII+VIII+IX):		1-0100	4 316	4 415	ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "В" (І+ІІ+ІІІ+ІV+V):	1-0500	6 300	6 300
Б. ТЕКУЩИ АКТИВИ					Г. ТЕКУЩИ ПАСИВИ			

(в хил. лева)

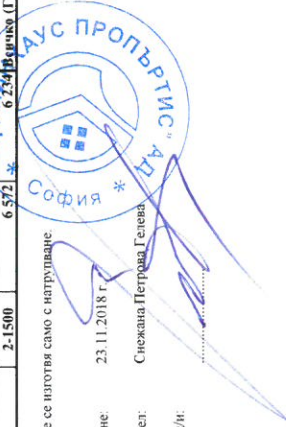
ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ
(на консолидирана основа)

на ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД
ЕИК по БУЛСТАТ: 200923185
към 30.09.2018 г.

РАЗХОДИ	Код на реда	Текущ период		Презходен период	ПРИХОДИ	Код на реда	Текущ период		Презходен период
		а	б				1	2	
А. Разходи за дейността									
I. Разходи по икономическа елементи									
1. Разходи за материали	2-1120		143						
2. Разходи за външни услуги	2-1130		5 246						
3. Разходи за амортизации	2-1160		190						
4. Разходи за възнасявания	2-1140		358						
5. Разходи за осигуровки	2-1150		64						
6. Балансова стойност на продадени активи (без продукция)	2-1010		102	92					
7. Изменение на запасите от продукция и незавършено производство	2-1030								
8. Други, в т.ч.:	2-1170		4						
обезценка на активи	2-1171								
произини	2-1172								
Общо за група I:	2-1100		6 107	5 924				156	25
II. Финансови разходи									
1. Разходи за лихви	2-1210		406	289					
2. Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти	2-1220		57	17					
3. Отрицателни разлики от промяна на валутни курсове	2-1230		0	0					
4. Други	2-1240		2	4					
Общо за група II:	2-1200		465	310					
Б. Общо разходи за дейността (I + II):	2-1300		6 572	6 234				5 538	5 201
В. Печалба от дейността									
III. Дел от печалбата на асоциирани и смесителни предприятия									
IV. Дел от печалбата на асоциирани и смесителни предприятия	2-1250-1		0	0					
V. Извъредни разходи	2-1250								
Г. Общо разходи (Б+ III + IV):	2-1350		6 572	6 234				5 538	5 201
Д. Печалба преди облагане с данъци	2-1400		0	0					
V. Разходи за данъци	2-1450		0	0					
1. Разходи за текущи корпоративни данъци върху печалбата	2-1451								
2. Разход (икономия) на отсрочени корпоративни данъци върху печалбата	2-1452								
3. Други	2-1453								
Е. Печалба след облагане с данъци (Д - V):	2-0454		0	0				1 034	1 033
в т.ч. за малцинствено участие	2-0454-1								
Ж. Нетна печалба за периода	2-0454-2		0	0				1 029	1 032
Всичко (Г + V + Е):	2-1500		6 572	6 234				6 572	6 234

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

Дата на съставяне: 23.11.2018 г.
Съставител: Снежана Петрова Гелева
Представяващи/и:



ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ ПО ПРЕКИЯ МЕТОД

(на консолидирана основа)

на ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД

ЕИК по БУЛСТАТ: 200923185

към 30.09.2018 г.

(в хил.лева)

ПАРИЧНИ ПОТОЦИ	Код на реда	Текущ период	Предходен период
а	б	1	2
А. Парични потоци от оперативна дейност			
1. Постъпления от клиенти	3-2201	6 836	6 794
2. Плащания на доставчици	3-2201-1	-6 924	-8 256
3. Плащания/постъпления, свързани с финансови активи, държани с цел търговия	3-2202		
4. Плащания, свързани с възнаграждения	3-2203	-398	-331
5. Платени /възстановени данъци (без корпоративен данък върху	3-2206	122	138
6. Платени корпоративни данъци върху печалбата	3-2206-1		
7. Получени лихви	3-2204		
8. Платени банкови такси и лихви върху краткосрочни заеми за оборотни средства	3-2204-1		
9. Курсови разлики	3-2205		
10. Други постъпления /плащания от оперативна дейност	3-2208	-100	-52
Нетен паричен поток от оперативна дейност (А):	3-2200	-464	-1 707
Б. Парични потоци от инвестиционна дейност			
1. Покупка на дълготрайни активи	3-2301	-14	-6
2. Постъпления от продажба на дълготрайни активи	3-2301-1		
3. Предоставени заеми	3-2302		
4. Възстановени (платени) предоставени заеми, в т.ч. по финансов лизинг	3-2302-1		
5. Получени лихви по предоставени заеми	3-2302-2	4	42
6. Покупка на инвестиции	3-2302-3		-3 280
7. Постъпления от продажба на инвестиции	3-2302-4		
8. Получени дивиденди от инвестиции	3-2303		
9. Курсови разлики	3-2305		
10. Други постъпления/ плащания от инвестиционна дейност	3-2306		
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност (Б):	3-2300	-10	-3 244
В. Парични потоци от финансова дейност			
1. Постъпления от емитиране на ценни книжа	3-2401	515	
2. Плащания при обратно придобиване на ценни книжа	3-2401-1	0	
3. Постъпления от заеми	3-2403	1 056	5 214
4. Платени заеми	3-2403-1	-858	-129
5. Платени задължения по лизингови договори	3-2405	0	0
6. Платени лихви, такси, комисиони по заеми с инвестиционно предназначение	3-2404	-152	-148
7. Изплатени дивиденди	3-2404-1		0
8. Други постъпления/ плащания от финансова дейност	3-2407		41
Нетен паричен поток от финансова дейност (В):	3-2400	561	4 978
Г. Изменения на паричните средства през периода (А+Б+В):	3-2500	87	27
Д. Парични средства в началото на периода	3-2600	271	270
Е. Парични средства в края на периода, в т.ч.:	3-2700	358	297
наличност в касата и по банкови сметки	3-2700-1		
блокирани парични средства	3-2700-2		

Забележка:

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

Дата на съставяне: 23.11.2018 г.

Съставител: Снежана Петрова Гелова

Представяващ/и:



ОТЧЕТ ЗА ИЗМЕНЕНИЯТА В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

(на консолидирана основа)

на ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД
ЕИК по БУЛСТАТ: 200923185
към 30.09.2018 г.

(в хил. лева)

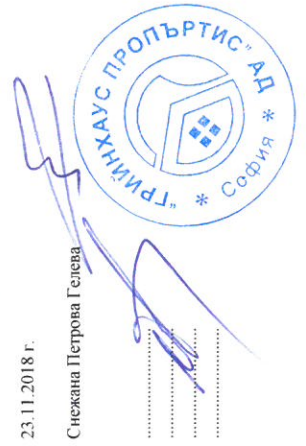
ПОКАЗАТЕЛИ	Код на реда	Основен капитал	преми от емсия (пременен резерв)	резерв от последващи и оценки	Резерви				Натрупаани печалби/загуби		Резерв от преноди	Общо собствен капитал	Малцинствено участие		
					1	2	3	4	целени резерви					печалба	загуба
									общ	специални зирани					
а															
Код на реда - б															
Салдо в началото на отчетния период	4-01	835	1-0410	1-0422	1-0424	1-0425	1-0426	6	7	8	9	10	11		
Промени в началните салда поради:															
Ефект от промени в счетоводната политика	4-15-1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Фундаментални грешки	4-15-2														
Коригирано салдо в началото на отчетния период	4-01-1	835	0	0	0	0	3	0	61	-2 907	0	-2 008	-5		
Нетна печалба/загуба за периода															
1. Разпределение на печалбата за:															
дивиденди	4-06	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
други	4-07-1														
2. Покриване на загуби	4-08														
3. Последващи оценки на дълготрайни материални и нематериални активи, в т.ч.	4-09	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
увеличения	4-10														
намаления	4-11														
4. Последващи оценки на финансови активи и инструменти, в т.ч.	4-12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
увеличения	4-13														
намаления	4-14														
5. Ефект от отсрочени данъци	4-16-1														
6. Други изменения	4-16	15													
Салдо към края на отчетния период	4-17	850	0	0	0	0	3	0	61	-3 941	0	-3 027	-5		
7. Промени от преноди на годишни финансови отчети на предприятия в чужбина	4-18														
8. Промени от преизчисляване на финансови отчети при свръхинфлация	4-19														
Собствен капитал към края на отчетния период	4-20	850	0	0	0	0	3	0	61	-3 941	0	-3 027	-5		

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

Дата на съставяне: 23.11.2018 г.

Съставител: Снежана Петрова Гелева

Представяващ/и:



СПРАВКА ЗА НЕТЕКУЩИТЕ АКТИВИ

на ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД
ЕИК по БУЛСТАТ: 200923185

към 30.09.2018 г.

(в хиляди лева)

ПОКАЗАТЕЛИ	Код на реда	Отчетна стойност на нетекущите активи				Преценка			Преценка				Преценка амортизация в края на периода (11+12-13)	Балансова стойност за текущия период (7-14)		
		в началото на периода	на постъпките през периода	на излизаните през периода	в края на периода (1+2-3)	увеличение	намаление	увеличение	намаление	в началото на периода	начислено през периода	отписано през периода			в края на периода (8+9-10)	
	б	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
I. Имоти, машини, съоръжения и оборудване																
1. Земи (терени)	5-1001	65			65			65							0	65
2. Страни и конструкции	5-1002	1 353			1 353			1 353	701	41		742			742	611
3. Машини и оборудване	5-1003	192	14		206			206	178	5		183			183	23
4. Съоръжения	5-1004	129			129			129	51	3		54			54	75
5. Транспортни средства	5-1005	63		35	28			28	36	5	35	6			6	22
6. Стопански инвентар	5-1007-1	683	3		686			686	563	14		577			577	109
7. Р-ди за придобиване и ликвидация на активи по стопански начин	5-1007-2	1	4		5			5							0	5
8. Други	5-1007	17	0		17			17	11	2		13			13	4
	Обща сума I:	2503	21	35	2489	0	0	2489	1540	70	35	1575	0	0	1575	914
II. Инвестиционни имоти																
III. Биологични активи																
IV. Нематериални активи																
1. Права върху собственост	5-1017				0			0				0			0	0
2. Програмни продукти	5-1018	7	2		9			9	7	1		8			8	1
3. Продукти от развойна дейност	5-1019				0			0				0			0	0
4. Други	5-1020	1 029	68		1097			1097	425	118		543			543	554
	Обща сума IV:	1036	70	0	1106	0	0	1106	432	119	0	551	0	0	551	555
V. Финансови активи (без дългосрочни вземания)																
1. Инвестиции в:																
дъщерни предприятия	5-1032	0	0	0	0			0	0	0	0	0	0	0	0	0
смесени предприятия	5-1033				0			0				0			0	0
асоциирани предприятия	5-1034				0			0				0			0	0
други предприятия	5-1036				0			0				0			0	0
2. Държани до настъпване на падеж:																
държавни ценни книжа	5-1038	0	0	0	0			0	0	0	0	0	0	0	0	0
облигации, в т.ч.:																
общински облигации	5-1038-1				0			0				0			0	0
други облигации	5-1038-2				0			0				0			0	0
Други инвестиции, държани до настъпване на падеж	5-1038-3				0			0				0			0	0
3. Други	5-1038-4				0			0				0			0	0
	5-1038-5				0			0				0			0	0
	5-1045	0	0	0	0			0	0	0	0	0	0	0	0	0
Обща сума V:	5-1050	3 319	0	0	3319	0	0	3319	472	249	0	721	0	0	721	2598
VI. Търговска репутация																
Общ сбор (I+ II+ III+ IV+V+VI)	5-1060	6858	91	35	6914	0	0	6914	2444	438	35	2847	0	0	2847	4067

Забележка: Предприятията, които имат собствени нетекущи материални активи в чужбина, представят отделна справка за всяка страна.
Дата на съставяне: 23.11.2018 г.

Съставител: Снежана Петрова Гелева

Представяващ/и:



СПРАВКА ЗА ВЗЕМАНИЯТА, ЗАДЪЛЖЕНИЯТА И ПРОВИЗИИТЕ

на ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД
 ЕИК по БУЛСТАТ: 200923185
 към 30.09.2018 г.

А. ВЗЕМАНИЯ

(в хил.лева)

ПОКАЗАТЕЛИ	Код на реда	Сума на вземанията	Степен на ликвидност	
			до 1 година	над 1 година
а	б	1	2	3
I. Невнесен капитал	6-2010			0
II. Нетекущи търговски и други вземания				
1. Вземания от свързани предприятия, в т.ч.:	6-2021	0	0	0
- предоставени заеми	6-2022			0
- продажба на активи и услуги	6-2241			0
- други	6-2023			0
2. Вземания от предоставени търговски заеми	6-2024			0
3. Други дългосрочни вземания, в т.ч.:	6-2026	0	0	0
- финансов лизинг	6-2027			0
- други	6-2029			0
Всичко за II:	6-2020	0	0	0
III. Данъчни активи				0
Активи по отсрочени данъци	6-2030			0
IV. Текущи търговски и други вземания				
1. Вземания от свързани предприятия, в т.ч.:	6-2031	40	0	40
- предоставени заеми	6-2032			0
- от продажби	6-2033	2		2
- други	6-2034	38		38
2. Вземания от клиенти и доставчици	6-2035	659		659
3. Вземания от предоставени аванси	6-2036	9		9
4. Вземания от предоставени търговски заеми	6-2037			0
5. Съдебни вземания	6-2039			0
6. Присъдени вземания	6-2040			0
7. Данъци за възстановяване, в т.ч.:	6-2041	49	0	49
- корпоративни данъци върху печалбата	6-2043			0
- данък върху добавената стойност	6-2044	49		49
- възстановими данъчни временни разлики	6-2045			0
- други данъци	6-2046			0
8. Други краткосрочни вземания, в т.ч.:	6-2047	196	0	196
- по липси и начети	6-2048			0
- от осигурителните организации	6-2049			0
- по рекламации	6-2050			0
- други	6-2051	196		196
Всичко за IV:	6-2060	953	0	953
ОБЩО ВЗЕМАНИЯ (I+II+III+IV):	6-2070	953	0	953

Б. ЗАДЪЛЖЕНИЯ

(в хил.лева)

ПОКАЗАТЕЛИ	Код на реда	Сума на задължението	Степен на изискуемост		Стойност на обезпечението
			до 1 година	над 1 година	
а	б	1	2	3	4
I. Нетекущи търговски и други задължения					
1. Задължения към свързани предприятия, в т.ч. от:	6-2111	0	0	0	0
- заеми	6-2112			0	
- доставки на активи и услуги	6-2113			0	
- други	6-2244			0	
2. Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции, в т.ч.:	6-2114	0	0	0	0
- банки, в т.ч.:	6-2115			0	
- просрочени	6-2116			0	
- небанкови финансови институции, в т.ч.:	6-2114-1			0	
- просрочени	6-2114-2			0	
3. Задължения по ЗУНК	6-2123-1			0	
4. Задължения по получени търговски заеми	6-2118			0	
5. Задължения по облигационни заеми	6-2120	6 300		6300	
6. Други дългосрочни задължения, в т.ч.:	6-2123			0	
- по финансов лизинг	6-2124			0	
Всичко за I:	6-2130	6300	0	6300	0
II. Данъчни пасиви					
Пасиви по отсрочени данъци	6-2122			0	
III. Текущи търговски и други задължения					
1. Задължения към свързани предприятия, в т.ч. от:	6-2141	0	0	0	0
- доставени активи и услуги	6-2142			0	
- дивиденди	6-2143			0	
- други	6-2143-1	0		0	
2. Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции, в т.ч.:	6-2144	0	0	0	0
- към банки, в т.ч.	6-2145	0		0	
- просрочени	6-2146			0	
- небанкови финансови институции, в т.ч.	6-2144-1			0	
- просрочени	6-2144-2			0	
3. Текуща част от нетекущите задължения:	6-2161-1	20	0	20	0
- по ЗУНК	6-2161-2			0	
- по облигационни заеми	6-2161-3			0	
- по получени дългосрочни заеми от банки и небанкови финансови институции	6-2161-4			0	
- други	6-2161-5	20		20	
4. Текущи задължения:	6-2148	1767	0	1767	0
Задължения по търговски заеми	6-2147	0		0	
Задължения към доставчици и клиенти	6-2149	1 661		1661	
Задължения по получени аванси	6-2150	54		54	
Задължения към персонала	6-2151	32		32	
Данъчни задължения, в т.ч.:	6-2152	7	0	7	0
- корпоративен данък върху печалбата	6-2154			0	
- данък върху добавената стойност	6-2155	7		7	
- други данъци	6-2156			0	
Задължения към осигурителни предприятия	6-2157	13		13	
5. Други краткосрочни задължения	6-2161	1 874		1874	
Всичко за III:	6-2170	3661	0	3661	0
ОБЩО ЗАДЪЛЖЕНИЯ (I+II+III):	6-2180	9961	0	9961	0

В. ПРОВИЗИИ

(в хил.ле)

ПОКАЗАТЕЛИ	Код на реда	В началото на годината	Увеличение	Намаление	В края на периода
а	б	1	2	3	4
1. Провизии за правни задължения	6-2210				0
2. Провизии за конструктивни задължения	6-2220				0
3. Други провизии	6-2230				0
Обща сума (1+2+3):	6-2240	0	0	0	0

Забележка: Вземанията и задълженията от и към чужбина се посочват в отделна справка за всяка страна.

Дата на съставяне: 23.11.2018 г.

Съставител: Снежана Петрова Елева

Представяващ/и:



СПРАВКА ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА

на ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД
ЕИК по БУЛСТАТ: 200923185
към 30.09.2018 г.

(в хил.лева)

ПОКАЗАТЕЛИ	Код на реда	Вид и брой на ценните книжа		отчетна стойност	Стойност на ценните книжа		преоценена стойност (4+5-6)	
		обикновени	привлечени		конвертируеми	увеличение		намаление
а	б	1	2	3	4	5	6	7
I. Негекущи финансови активи в ценни книжа								
1. Акции	7-3031							0
2. Облигации, в т.ч.: общински облигации	7-3035	6 300			6 300			6 300
3. Държавни ценни книжа	7-3035-1							0
4. Други	7-3036							0
	7-3039							0
	7-3040	6 300	0	0	6 300	0	0	6 300
II. Текущи финансови активи в ценни книжа								
1. Акции	7-3001	797 207			1 761			1 761
2. Изкупени собствени акции	7-3005							0
3. Облигации	7-3006							0
4. Изкупени собствени облигации	7-3007							0
5. Държавни ценни книжа	7-3008							0
6. Деривативи и други финансови инструменти	7-3010-1							0
7. Други	7-3010							0
	7-3020	797 207	0	0	1 761	0	0	1 761

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

Дата на съставяне: 23.11.2018 г.

Съставител: Снежана Петрова Гелева

Представяващ/и:



ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 100о, ал.4, т.3 от ЗППЦК

Долуподписаните,

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

ДЕКЛАРИРАМЕ, че доколкото ни е известно:

1. Комплектът междинен консолидирани финансови отчети за трето тримесечие на 2018 г., съставени съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразяват вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата на „Грийнхаус Пропъртис“ АД;

2. Междинен консолидиран доклад за дейността на „Грийнхаус Пропъртис“ АД за трето тримесечие на 2018 г. съдържа достоверен преглед на информацията по чл.100о, ал.4, т. 2 от ЗППЦК.

Декларатори:

1.....
Ива Гарванска-Софиянска



2.....
Снежана Гелева



29.11.2018 г., София

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ КЪМ МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ДЕЙНОСТТА НА ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД ЗА ДЕВЕТТЕ МЕСЕЦА НА 2018 Г.

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

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

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

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

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

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

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

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

Няма публикувани прогнози за деветте месеца на 2018 година.

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

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

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

Няма членове на Съвета на директорите на „Грийнхаус Пропъртис“ АД, които да притежават акции, емитирани от дружеството към 30.09.2018 г.

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

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

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

	30.09.2018г.	31.12.2017г.
Вземания по предоставени заеми в т.ч. главници и лихви		
текущи вземания	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Камалия Трейдинг Лимитид в това число :	29	110
- главници	<u>29</u>	<u>110</u>
	29	110

23.11.2018 г.

Ива Гарванска,
Изпълнителен директор на "Грийнхаус Пропъртис" АД

ВЪТРЕШНА ИНФОРМАЦИЯ

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

В периода 01.01.2018 г. – 30.09.2018 г. „Грийнхаус Пропъртис“ АД е оповестило вътрешна информация, както следва:

30 Януари, 2018 г.

„Грийнхаус Пропъртис“ АД представи тримесечен отчет за Четвърто тримесечие на 2017 г.

01 Март, 2018 г.

„Грийнхаус Пропъртис“ АД представи тримесечен консолидиран отчет за Четвърто тримесечие на 2017 г.

01 Март, 2018 г.

„Грийнхаус Пропъртис“ АД представи тримесечен отчет за периода 01-01-2017 -- 31-12-2017 за спазване на задълженията на емитента към облигационерите за емисия BG2100017164.

26 Март, 2018 г.

„Грийнхаус Пропъртис“ АД представи покана за свикване на Общо събрание на облигационерите по емисия ISIN BG2100017164, с емитент Грийнхаус Пропъртис АД.

02 Април, 2018 г.

„Грийнхаус Пропъртис“ АД публикува Годишен отчет на публично дружество и емитент на ценни книжа към 31-12-2017 г.

04 Април, 2018 г.

„Грийнхаус Пропъртис“ АД представи протокол от Общо събрание на облигационерите по емисия ISIN BG2100017164, проведено на 04.04.2018 г.

30 Април, 2018 г.

„Грийнхаус Пропъртис“ АД представи тримесечен отчет за Първо тримесечие на 2018 г.

30 Април, 2018 г.

„Грийнхаус Пропъртис“ АД публикува Годишен консолидиран отчет на публично дружество и емитент на ценни книжа към 31-12-2017 г.

04 Май, 2018 г.

„Грийнхаус Пропъртис“ АД представи информация относно Трето лихвено плащане по емисия облигации ISIN BG2100017164.

30 Май, 2018 г.

„Грийнхаус Пропъртис“ АД представи тримесечен консолидиран отчет за Първо тримесечие на 2018 г.

30 Май, 2018 г.

„Грийнхаус Пропъртис“ АД представи тримесечен отчет за периода 01-01-2018 -- 31-03-2018 за спазване на задълженията на емитента към облигационерите за емисия BG2100017164.

12 Юни, 2018 г.

„Грийнхаус Пропъртис“ АД представи информация относно Трето лихвено плащане по емисия облигации ISIN BG2100017164.

26 Юли, 2018 г.

„Грийнхаус Пропъртис“ АД представи тримесечен отчет за Второ тримесечие на 2018 г.

29 Август, 2018 г.

„Грийнхаус Пропъртис“ АД представи тримесечен консолидиран отчет за Второ тримесечие на 2018 г.

29 Август, 2018 г.

„Грийнхаус Пропъртис“ АД представи тримесечен отчет за периода 01-01-2018 -- 30-06-2018 за спазване на задълженията на емитента към облигационерите за емисия BG2100017164.

19.11.2018 г.

Ива Гарванска,
Изпълнителен директор на "Грийнхаус Пропъртис" АД

ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ №9

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

- 1. Промяна в лицата, упражняващи контрол върху дружеството**
Няма промяна в лицата, упражняващи контрол върху дружеството.
- 2. Откриване на производство по несъстоятелност за дружеството или за негово дъщерно дружество и всички съществени етапи, свързани с производството**
Не е откривано производство по несъстоятелност за Дружеството или за негово дъщерно дружество.
- 3. Сключване или изпълнение на съществени сделки**
През отчетния период не са сключвани или изпълнявани съществени сделки.
- 4. Решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие**
Не е приемано решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие.
- 5. Промяна в одиторите на дружеството и причини за промяната**
На 28.06.2018 г. на заседание на редовното общо събрание на акционерите на „Грийнхаус Пропъртис“ АД е избрана Магдалена Николова Цветкова, регистриран одитор, с диплома № 0659, съгласно списъка на Дипломираните експерт-счетоводители-регистрирани одитори, членове на ИДЕС в България, за одитор на дружеството за 2018 г.
- 6. Образуване или прекратяване на съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до задължения или вземания на дружеството или негово дъщерно дружество, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на дружеството**
Не е образувано или прекратено съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до задължения или вземания на Дружеството или негово дъщерно дружество, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на Дружеството.
- 7. Покупка, продажба или учреден залог на дялови участия в търговски дружества от емитента или негово дъщерно дружество**
През отчетния период не е извършвана покупка, продажба или учреден залог на дялови участия в търговски дружества.
- 8. Други обстоятелства, които дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават публично предлагани ценни книжа**
На проведено на 28.06.2018 г. редовно заседание на общо събрание на акционерите на „Грийнхаус Пропъртис“ АД е прието решение за увеличение на капитала на дружеството от 850 000 (осемстотин и педесет хиляди) лева на 2 850 000 (два милиона осемстотин и педесет хиляди) лева чрез издаване на нови 2 000 000 (два милиона) броя акции с номинал 1 (един) лев всяка една, от същия вид и клас като съществуващата емисия акции на дружеството, а именно налични, поименни, непривилегирани акции с право на 1 (един) глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и ликвидационен дял. Всеки един от акционерите придобива такава част от новите акции, която съответства на неговия дял в капитала преди увеличението. На 13.09.2018 г. бе вписано в Търговския регистър увеличението на капитала на дружеството от 850 000 лева на 2 850 000 лева.



Преструктурирането на дейността на дружеството съгласно точка 2 от приетите мерки се очаква да се осъществи в началото на 2019 г.

23.11.2018 г.

Ива Гарванска,
Изпълнителен директор на "Грийнхаус Пропъртис" АД