



**МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА
ДЕЙНОСТТА И МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ДЕВЕТТЕ МЕСЕЦА НА
2019г.**

МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

НА ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД ЗА ТРЕТО ТРИМЕСЕЧИЕ

НА 2019 г.

ОТНОСНО: Информация за важни събития, настъпили през деветте месеца на 2019 г. и с натрупване от началото на финансовата година, съгласно чл. 100о, ал.4, т.2 от ЗППЦК.

„Грийнхаус Пропъртис“ АД е търговско дружество, регистрирано в България и със седалище и адрес на управление: София – п.к. 1592 бул. “Христофор Колумб” № 43.

I. ВАЖНИ СЪБИТИЯ ЗА ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД, НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ТРЕТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2019 г.

- На 01.02.2019 г. на заседание на съвета на директорите на „Грийнхаус Пропъртис“ АД, бе взето решение за изкупуване на 2,2% акции от дъщерното дружество „Еврохотелс“ ЕАД. На 04.02.2019 г. в Търговския регистър е вписана пряма в акционерната структура на капитала на дружеството, като считано от тази дата „Грийнхаус Пропъртис“ АД е едноличен собственик на капитала на „Еврохотелс“ ЕАД.
- Във връзка с приета през 2018 г. „Програма за привеждане в съответствие“ на Дружеството, а именно:
 1. Увеличение на капитала на „Грийнхаус Пропъртис“ АД с 2 000 000 лв., чрез издаването на 2 000 000 броя обикновени акции с номинална стойност от 1 (един) лев всяка;
 2. Преструктуриране на основната дейност на „Грийнхаус Пропъртис“ АД,към 30.09.2019 г. Емитентът има уверението на акционерите, че останалите парични вноски в размер на 1 420 000 лева ще бъдат заплатени до края на 2019 г.

Важни събития, настъпили през 2019 г.:

1. Считано от м. юни 2019 г. сключения дългосрочен договор за наем между „Грийнхаус Пропъртис“ АД и наемодателя „Вапцаров Бизнес Център“ ЕООД е

изцяло прекратен, с което „Грийнхаус Пропъртис“ АД преустановява дейността си по наемане, преотдаване и администриране на бизнес сгради.

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

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

Също така, Емитентът има намерение да започване дейност по предоставяне и на счетоводни услуги, а именно:

- ✓ Цялостно счетоводно обслужване на фирми;

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

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

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

Предвид предприетите мерки относно реструктуриране на дейността на дружеството и увеличаването на основния капитал, Емитентът счита, че до края на 2019 г. ще успее да сключи достатъчен обем договори за комплексни бизнес услуги с което ще подобри финансовото си състояние. Въпреки това, поради факта, че реструктурирането на дейността на дружеството реално започна от средата на 2019 г., то през първото полугодие на текущата година в компанията са отчетени загуби от вече преустановената дейност по наемане и преотдаване на офис сгради. В този смисъл до края на 2019 г. въпреки, че ще положи максимални усилия, Емитентът може и да не успее да подобри в достатъчна степен финансовите си показатели с цел привеждане в съответствие с приетите в Проспекта за публично предлагане на корпоративни облигации задължения.

Реализирани финансови резултати през третото тримесечие на 2019 година

Съгласно междинния консолидиран финансов отчет на „Грийнхаус Пропъртис“ АД за деветте месеца на 2019 г. финансовият резултат е загуба в размер на 747 хил. лв. спрямо загуба в размер на 1 034 хил. лв., отчетена през същия период на 2018 година.

Към 30.09.2019 г. е отчетен спад в приходите от основна дейност на дружеството от 31,83% спрямо 30.09.2018 г. във връзка с преустановената в края на месец юни дейност, свързана с преотдаване на недвижими имоти. През отчетния период Дружеството е реализирало 3 282 хил. лв. приходи от услуги, 133 хил. лв. нетни приходи от продажба на стоки и 121 хил. лв. други приходи. За сравнение към 30.09.2018 г. са реализирани приходи от услуги в размер на 5 018 хил. лв., 114 хил. лв. нетни приходи от продажба на стоки и 55 хил. лв. други приходи.

Отчетените разходи през трето тримесечие на 2019 г. от основна дейност са в размер на 4 026 хил. лв., в т.ч. 146 хил. лв. разходи за материали, 3 089 хил. лв. разходи за външни услуги, 549 хил. лв. разходи за персонала, 143 хил. лв. разходи за амортизации и 99 хил. лв. други разходи. За сравнение към 30.09.2018 г. отчетените разходи от основна дейност са били в размер на 6 005 хил. лв., в т.ч. 143 хил. лв. разходи за материали, 5 246 хил. лв. разходи за външни услуги, 422 хил. лв. разходи за персонал, 190 хил. лв. разходи за амортизации и 4 хил. лв. други разходи.

Финансовите приходи към 30.09.2019 г. възлизат на 328 хил. лв., в т.ч. 233 хил. лв. приходи от лихви и 95 хил. лв. други финансови приходи. Финансовите приходи, генерирани от дружеството за съпоставимия период възлизат на 249 хил. лв., от които 156 хил. лв. приходи от лихви и 93 хил. лв. други финансови приходи.

Финансовите разходи за деветте месеца на 2019 г. възлизат на 585 хил. лв., в т.ч. 435 хил. лв. разходи за лихви, 145 хил. лв. отрицателни разлики от операции с финансови активи и 5 хил. лв. други финансови разходи. За съпоставимия период на 2018 г. финансовите разходи на дружеството са били в размер на 465 хил. лв., в т.ч. 406 хил. лв. разходи за лихви, 57 хил. лв. отрицателни разлики от операции с финансови активи и 2 хил. лв. други финансови разходи. Към 30.09.2019 г. е отчетен ръст от 25,81% във финансовите разходи на Групата спрямо 30.09.2018 г.

Към 30.09.2019 г. година активите на Дружеството възлизат на 8 332 хил. лв. като към края на 2018 година са били в размер на 9 193 хил. лв. или отбелязват спад от 9,37%.

Пасивите на Дружеството през трето тримесечие на 2019 г. запазват относително своя размер спрямо края на 2018 г., като текущите задължения се променят от 3 989 хил. лв. към 31.12.2018 г. до 3 875 хил. лв. към 30.09.2019 г.

Дружеството приключва трето тримесечие на 2019 г. със свободни парични средства в размер на 178 хил. лв.

II. НАСТЪПИЛИ СЪБИТИЯ ЗА ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА КЪМ 30.09.2019 г.

За „Грийнхаус Пропъртис“ АД не са настъпили важни събития след датата на баланса към 30.09.2019 г., които да окажат влияние върху финансовите резултати на Дружеството.

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

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

Систематични рискове

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

Макроикономическата ситуация и икономическия растеж на България и Европа са от основно значение за развитието на 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 Емитента.

На 23.08.2019 г., рейтинговата агенция Fitch Ratings потвърди перспективата на кредитния рейтинг на България като положителна. Агенцията затвърди 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“. Потвърждаването на перспективата като положителна, отразява оценката на Fitch Ratings, че показателите за развитието на външния сектор на България значително се подобриха. Продължителният период на постоянен спад на съотношението на външния дълг към БВП и положителните тенденции по текущата сметка, доведоха до по-добро представяне на външните финанси на България в сравнение със страните от групата с рейтинг „BBB“. Спрямо другите страни със сходен рейтинг, показателите за публичните финанси на страната повлияват положително за потвърждаването на оценката на рейтинга. Държавният дълг към БВП ще продължи да намалява под този на страните с рейтинг „BBB“.

На 31.05.2019 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 2019 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

Риск от високи нива на безработица

В страните с пазарна икономика безработицата е призната за социален риск по повод на труда. Като обществено оценен риск, безработицата подлежи на задължително обществено осигуряване и обещетяване при определени условия. Цялостната дейност по формирането и провеждането на държавната политика по социалното осигуряване

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

Високите нива на безработица могат сериозно да застрашат икономическия растеж в страната, което от своя страна може да доведе до свиване на потреблението и намаляване на приходите реализирани от стопанските субекти в страната, включително и приходите реализирани от Емитента и неговите дъщерни компании.

Нивото на безработица в България продължава трайно да намалява в резултат на постигнатия ръст на икономиката. Според последните публикувани данни на НСИ, коефициентът на безработица в страната за трето тримесечие на 2019 г. е 3.7% или с 1.3 процентни пункта по-нисък в сравнение с трето тримесечие на 2018 година. Броят на хората без работа се равнява на 125,4 хиляди човека или отчетено е намаление на броя безработни лица с 42,9 хиляди човека в сравнение с трето тримесечие на 2018 г. През същия период коефициентът на безработица намалява с 1.6 процентни пункта при мъжете и с 1.1 процентни пункта при жените. От общия брой на безработните лица 70.9 хил. (56.54%) са мъже и 54.5 хил. (43.46%) - жени. От всички безработни лица 14.75% са с висше образование, 44.66% - със средно и 40.59% - с основно или по-ниско образование.

Източник: www.nsi.bg

Инфлационен риск

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

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

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

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

Валутен риск

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

Ликвиден риск

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

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

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

Инфлационен риск

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

Основните рискове, свързани с прогнозата за инфлацията, се отнасят до динамиката на международните цени и до темпа на икономически растеж в България. Международните цени на суровините могат да нараснат по-значително в резултат от политическите кризи или нарастване на търсенето. Ограниченото предлагане на някои селскостопански стоки и особено на зърнените култури в международен план във връзка с неблагоприятни климатични явления, допълнително може да предизвика по-висока инфлация в страната. С възстановяването на вътрешното търсене се очакват по-високи относителни потребителски цени на услугите в сравнение с хранителните и нехранителните стоки. 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 анализиранието 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 2019 г.**

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

29.11.2019 г.

Ива Гарванска-Софиянска,



Изпълнителен директор

ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД

МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 30 СЕПТЕМВРИ 2019 ГОДИНА

Настоящият отчет съдържа 26 страници
ноември 2019, София

МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН
ДОХОД

Към 30 септември 2019 година

	Бележки	30.09. 2019 BGN'000	30.09. 2018 BGN'000 преизчислен
Приходи	4	3 536	5 187
Разходи за материали	5	(146)	(143)
Разходи за външни услуги	6	(3 089)	(5 246)
Разходи за персонал	7	(549)	(422)
Разходи за амортизации		(143)	(190)
Други разходи		(99)	(4)
Печалба от оперативна дейност		(490)	(818)
Финансови приходи	8	328	249
Финансови разходи	8	(585)	(465)
Печалба преди данъци върху печалбата		(747)	(1 034)
Разход за данъци		-	-
Нетна загуба за периода		(747)	(1 034)
Друг всеобхватен доход за периода		-	-
Общ всеобхватен доход за периода		(747)	(1 034)
Общ всеобхватен доход за периода, отнасящ се към:			
Притежателите на собствения капитал на дружеството майка		(747)	(1 034)
Неконтролиращо участие		-	-
Загуба на акция		(0,26)	(0,36)

Приложенията са неразделна част от консолидирания финансов отчет.

Изпълнителен директор:
Ива Гарванска-Софиянска

Съставител:
Снежана Гелева



**МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО
СЪСТОЯНИЕ**

към 30 септември 2019 година

	Бележки	30.09.2019 BGN'000	31.12.2018 BGN'000
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	9	5 512	5 512
Имоти, машини и съоръжения	10	245	238
Нематериални активи	11	8	511
Репутация	12	94	94
		<u>5 859</u>	<u>6 355</u>
Текущи активи			
Материални запаси	13	9	16
Търговски и други вземания	14	1 114	933
Финансови активи	15	1 172	1 572
Парични средства и краткосрочни депозити	16	178	317
		<u>2 473</u>	<u>2 838</u>
		<u>8 332</u>	<u>9 193</u>
ОБЩО АКТИВИ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Собствен капитал			
Основен капитал		2 850	2 850
Невнесен капитал		(1 420)	(1 420)
Резерви		3	3
Неразпределена печалба/(загуба)		(2 536)	(2 387)
Печалба/(Загуба) за годината		(747)	(149)
Общо собствен капитал	17	<u>(1 850)</u>	<u>(1 103)</u>
Неконтролиращо участие		(9)	(9)
Нетекущи задължения			
Задължения по облигационни заеми	18	6 300	6 300
Задължения по лизингови договори	18	16	16
		<u>6 316</u>	<u>6 316</u>
Текущи задължения			
Търговски и други задължения	19	3 763	3 952
Задължения по облигационни заеми	18	112	37
		<u>3 875</u>	<u>3 989</u>
Общо пасиви		<u>10 191</u>	<u>10 305</u>
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		<u>8 332</u>	<u>9 193</u>

Приложенията са неразделна част от консолидирания финансов отчет.

Изпълнителен директор:
Ива Гарванска-Софиянска

Съставител:
Снежана Гелева



**МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ
ПОТОЦИ**

към 30 септември 2019 година

	30.09.2019 BGN'000	30.09.2018 BGN'000
Парични средства на 1 януари	317	55
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	4 742	6 836
Плащания на доставчици	(5 754)	(6 924)
Плащания на персонала и за социалното осигуряване	(510)	(398)
Други постъпления/(плащания), нетно	(102)	22
Нетни парични потоци (използвани в)/от оперативна дейност	(1 624)	(464)
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Покупка на имоти, машини и оборудване	(111)	(14)
Получени лихви по предоставени заеми	2	-
Покупка на дялове в дъщерни дружества	-	4
Нетни парични потоци използвани в инвестиционна дейност	(109)	(10)
Парични потоци от финансова дейност		
Постъпления от емисия на акции	-	515
Постъпления от заеми	4 730	1 056
Плащания по заеми	(2 992)	(858)
Плащания на лихви по заеми и лизингови договори	(149)	(152)
Други постъпления	5	-
Нетни парични потоци от финансова дейност	1 594	561
Нетно увеличение/(намаление) на паричните средства	(139)	87
Парични средства на 30.09.2019 г.	178	142

Приложенията са неразделна част от консолидирания финансов отчет.

Изпълнителен директор:
Ива Гарванска-Софиянска

Съставител:
Снежана Гелева



ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
към 30 септември 2019 година

	Основен акционерен капитал	Резерви	Натрупани печалби (загуби)	Общо собствен капитал
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
На 1 Януари 2018 г.	835	3	(2 323)	(1 485)
Ефект от прилагането на МСФО 9	-	-	(64)	(64)
На 1 Януари 2018 преизчислен	835	3	(2 387)	(1 549)
Внесен капитал	15	-	-	15
Емисия на собствен капитал	2 000	-	-	2 000
Невнесен капитал	(1 420)	-	-	(1 420)
Текущ финансов резултат	-	-	(149)	(149)
Общо всеобхватен доход	-	-	(149)	(149)
На 31 декември 2018 г.	1 430	3	(2 536)	(1 103)
Неконтролиращо участие	41	-	(50)	(9)
На 1 Януари 2019	1 430	3	(2 536)	(1 103)
Текущ финансов резултат	-	-	(747)	(747)
Общо всеобхватен доход	-	-	(747)	(747)
На 30 септември 2019 г.	1 430	3	(3 283)	(1 850)
Неконтролиращо участие	41	-	(50)	(9)

Приложенията са неразделна част от консолидирания финансов отчет.

Изпълнителен директор:
Ива Гарванска-Софиянска

Съставител:
Снежана Гелева



1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ГРУПАТА

Дружество – майка

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

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

Към 30.09.2019 г. разпределението на акционерния капитал на дружеството-майка е както следва:

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

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

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

Дъщерно дружество

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

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

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

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

Нает персонал към 30.09.2019г. – 38 служители (към 30.09.2018г. – 38 служители).

Предмет на дейност

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).

2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет

Консолидираният финансов отчет на "Грийнхаус Пропъртис" АД е съставен в съответствие с всички Международни стандарти за финансово отчитане (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансово отчитане и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила от 1 януари 2018 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз. МСФО, приети от ЕС, е общоприетото наименование на рамката с общо предназначение-счетоводна база, еквивалентна на рамката, въведена с дефиницията съгласно § 1, т. 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството под наименованието „Международни счетоводни стандарти“ (МСС).

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

2.2. Промени в счетоводната политика

2.2.1. Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са влезли в сила от 1 януари 2018 г.

Групата прилага следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които имат ефект върху финансовия отчет на Дружеството и са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2018 г.:

МСФО 9 „Финансови инструменти“ в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС

МСФО 9 „Финансови инструменти“ заменя МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване“. Новият стандарт въвежда значителни промени в класификацията и оценяването на финансови активи и нов модел на очакваната кредитна загуба за обезценка на финансови активи.

При прилагането на МСФО 9 Групата е използвало преходното облекчение и е избрало да не преизчислява предходни периоди. Разлики, възникващи от прилагането на МСФО 9, във връзка с класификация, оценяване и обезценка се признават в неразпределената печалба.

Класификацията и оценяването на финансовите активи на Групата са прегледани на базата на новите критерии, които взимат под внимание договорените парични потоци за активите и бизнес модела, по който те са управлявани.

Определят се само две основни категории оценки - по амортизирана и по справедлива стойност.

С влизане в сила на МСФО 9 от 01 януари 2018г. се елиминират съществуващите преди категории в МСС 39: 1. Инвестиции, държани до падеж, 2. Заеми и вземания и 3. Финансови активи на разположение за продажба.

Прилагането на МСФО 9 няма значим ефект върху финансовите му отчети. Класификацията и оценяването на финансовите инструменти на Групата не се променят съществено в условията на МСФО 9, поради характера на дейността на Групата и видовете финансови инструменти, с които то разполага. На база на бизнес модела на Дружеството за управление на финансовите активи и характеристиките на произтичащите договорни парични потоци, ръководството е приело да класифицира финансовите активи основно в категорията „Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност“ и „Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата“

Ефекта от прилагане на МСФО 9, подхода и прекласификациите са оповестени в Пояснително приложение „Промени в счетоводната политика“.

Новият модел на очакваната кредитна загуба заменя модела на понесената загуба в МСС 39, което означава, че няма да е нужно да има събитие, свързано със загуба преди да се признае обезценка. На базата на извършените към 01 януари 2018г. изчисления обезценката на финансовите активи, която е отразена в настоящия финансов отчет на Групата, няма съществен ефект както върху стойността на финансовите активи, така и върху натрупаните печалби/загуби в началото на отчетния период.

Промени в резултат на МСФО 9 - Класификации

Групата е възприела следния подход за класификация на финансовите активи при преминаване от категории на МСС 39 към категории на МСФО 9:

Категории по МСС 39	Категории по МСФО 9
Кредити и вземания	Финансови активи, дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност, в т.ч.:
	<i>Парични средства</i>
	<i>Търговски и други вземания, представляващи финансови активи</i>
	<i>Кредити и заеми</i>
	<i>Вземания по предоставени депозити</i>
Инвестиции, държани до падеж	Финансови активи, дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалби и загуби	Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата
Финансови активи на разположение за продажба	Финансови активи, капиталови инструменти, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата

ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД
МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
КЪМ 30 СЕПТЕМВРИ 2019 ГОДИНА

След прекласификацията Финансовите активи на Групата към 1 януари 2018 г., са оповестени в таблицата по-долу.

<u>Оценъчна категория</u>			<u>Ефекти от прилагане на МСФО 9</u>		
<u>Финансови активи</u>	<u>Финансови активи</u>	<u>Салдо</u>	<u>Рекласификация</u>	<u>Очаквани кредитни загуби/ Преценка</u>	<u>Салдо</u>
<u>съгласно МСС 39</u>	<u>съгласно МСФО 9</u>	<u>31 декември 2017 г. МСС 39</u>	<u>31 декември 2017 г. МСС 39</u>	<u>1 януари 2018 г. МСФО 9</u>	<u>1 януари 2018 г. МСФО 9</u>
Текущи финансови активи					
Кредити и вземания от клиенти	Кредити и вземания	Амортизирана стойност	1 111	- (64)	1 047
Капиталови инструменти	Държани за търгуване	Справедлива стойност през печалби и загуби	1 521	-	1 521
Корпоративни облигации	Държани за търгуване	Справедлива стойност през печалби и загуби	201	-	201
			2 833	- (64)	2 769

Промени в резултат на МСФО 9 - Обезценки

За оценка и измерване на очакваните кредитни загуби на финансовите активи, ръководството на Дружеството е възприело следните подходи:

- търговски и други вземания – опростен подход, базиран на „очакван процент на неизпълнение“, чрез използване на матрица на провизиите;
- предоставени кредити и заеми – общ (тристепенен) стандартизиран подход, базиран на метода „вероятност от неизпълнение“, като на всяка отчетна дата след първоначалното признаване Групата оценява към кой етап се отнася финансовия актив, който е предмет на проверка за обезценка. Етапът определя съответните изисквания за обезценка.

Етап 1	Етап 2	Етап 3
Включва финансово стабилни финансови активи, които се очаква да бъдат обслужвани съгласно техните договорни условия и за които няма признаци за увеличен кредитен риск. Обезценка се формира на базата на очакваните загуби за следващите 12 месеца, а не за целия срок на актива.	Включва финансови активи, чиито кредитен риск се е увеличил значително след първоначалното им признаване, но няма обективно доказателство за кредитна обезценка. Преминването към Етап 2 е предизвикано от относителната промяна в кредитния риск, а не от абсолютния кредитен риск към датата на отчитане. Обезценка се формира на базата на очакваните загуби за целия срок на актива.	Включва финансови активи, чиито кредитен риск се е увеличил значително след първоначалното им признаване и има обективно доказателство за обезценка. Обезценка се формира на базата на очакваните загуби за целия срок на актива.

Групата е извършила анализ и преценка на изменението на кредитния риск към датата на първоначалното признаване на индивидуална база на финансовите активи, оценявани по амортизирана стойност спрямо кредитния риск към датата на първоначалното прилагане на МСФО 9 и при първоначалното прилагане е определило да приложи следните презумпции:

- "просрочие на договорни плащания над 150 дни" за търговските вземания;
- практическото улеснение за нисък кредитен риск за предоставените заеми. Оценката за "нисък кредитен риск" се основава на стабилната способност на заемополучателите да изпълняват задълженията си във връзка с договорните парични потоци в краткосрочен план, а евентуалните неблагоприятни промени на икономическите и стопанските условия в дългосрочен план не се очаква да намалят съществено тази способност.

Оценката на значително увеличение на кредитния риск след първоначалното признаване се базира на преценка за макроикономическите условия, икономическия сектор и географския регион, от значение за всеки контрагент, в допълнение към минал опит и специфични, оперативни и други индивидуални характеристики. Подходът включва преценка на цялата разумна и аргументирана информация за бъдещи периоди.

Моделът на очакваните кредитни загуби има ефект върху търговските вземания на Групата, както и върху дълговите инструменти, които преди са били класифицирани в категориите държани до падеж или на разположение за продажба.

ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД
МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
КЪМ 30 СЕПТЕМВРИ 2019 ГОДИНА

За активи по договор, произтичащи от МСФО 15 и за търговски вземания Групата прилага опростен подход за признаване на очакваните кредитни загуби, тъй като те не съдържат съществен компонент на финансиране.

На тази база е определена загубата от обезценка към 1 януари 2018 г. на търговските вземания, както следва:

01 януари 2018 година	Очакван процент на загуба до 150 дни	Брутна отчетна стойност	Признати очаквани кредитни загуби и загуба от обезценка
Вземания от клиенти, несвързани лица	2,39%	39	1
Вземания от клиенти, свързани лица	0,60%	-	-

01 януари 2018 година	Очакван процент на загуба	Брутна отчетна стойност	Признати очаквани кредитни загуби и загуба от обезценка
Експозиция към свързани лица			
От 150 до 365, просрочие	10%	-	-
От 1 година до 2 години, просрочие	15%	-	-
От 2 години до 3 години, просрочие	20%	-	-
От 3 години до 4 години, просрочие	25%	-	-
Повече от 4 години, просрочие	30%	-	-
Експозиция към несвързани лица			
От 150 до 365, просрочие	15%	41	6
От 1 година до 2 години, просрочие	30%	21	6
От 2 години до 3 години, просрочие	60%	42	26
От 3 години до 4 години, просрочие	80%	15	12
Повече от 4 години, просрочие	100%	13	13

Натрупаната загуба от обезценка на търговски вземания към 31 декември 2017 г. се равнява с началното салдо на натрупаната обезценка към 1 януари 2018 г., както следва:

Обезценка на търговски вземания	хил. лв.
Към 31 декември 2017 г. – изчислена съгласно МСС 39	-
Суми, признати в неразпределената печалба	64
Към 1 януари 2018 г. – изчислена съгласно МСФО 9	64

МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти” в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС

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 заменя 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. Стандартът допуска както пълно ретроспективно приложение, така и модифицирано ретроспективно приложение, от началото на текущия отчетен период, с определени оповестявания за предходните периоди. Новия стандарт не е оказал 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.

МСС 40 “Инвестиционни имоти” (изменен) – Трансфер на инвестиционни имоти в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС

Изменението пояснява, че трансфер от и към инвестиционни имоти може да се извърши, само ако има промяна в използването на имотите, която се дължи на обстоятелството дали тези имоти започват или спират да отговарят на дефиницията за инвестиционен имот.

КРМСФО 22 “Сделки и авансови плащания в чуждестранна валута” в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС

Разяснението дава насоки как да се отчетат авансови постъпления или плащания съответно на непарични активи или непарични пасиви преди дружеството да е признало свързания с тях актив, разход или приход. Датата на сделката за целите на определяне на обменния курс е датата на първоначалното предплащане за непаричен актив или за пасив по отсрочени приходи. Ако има няколко авансови плащания или постъпления, за всяко отделно плащане се определя дата на сделката.

Годишни подобрения на МСФО 2014-2016 г., в сила от 1 януари 2018 г., приети от ЕС

- МСФО 1 “Прилагане за първи път на МСФО” – Премахване на краткосрочните освобождавания за предприятия, които прилагат за първи път МСФО, относно преминаване към МСФО 7, МСС 19 и МСФО 10, които вече не са приложими.
- МСС 28 “Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия” – Оценяване на асоциирано или съвместно предприятие по справедлива стойност. Изменението пояснява, че изборът от страна на организации с рисков капитал, съвместни фондове, тръстове и подобни организации да оценяват инвестициите в асоциирани или съвместни предприятия по справедлива стойност през печалбата или загубата следва да се извършва отделно за всяко асоциирано или съвместно предприятие при първоначално признаване.

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

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2018 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Информация за тези стандарти и изменения, които имат ефект върху финансовия отчет на Групата, е представена по-долу.

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

МСФО 9 „Финансови инструменти” (изменен) – Предплащания с отрицателно компенсиране, в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС

Измененията дават възможност на дружествата да оценяват определени финансови активи, които могат да бъдат изплатени предсрочно с отрицателно компенсиране, по справедлива стойност в другия всеобхватен доход вместо в печалбата или загубата.

МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени” в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС

МСФО 14 позволява на групата, прилагаща за първи път МСФО, да продължат признаването на суми, свързани с регулирани цени в съответствие с изискванията на тяхната предишна счетоводна база, когато прилагат МСФО. С цел подобряване на съпоставимостта с отчети на дружества, които вече прилагат МСФО и не признават такива суми, стандартът изисква да бъде представен отделно ефекта от регулираните цени.

МСФО 16 „Лизинг” в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС

Този стандарт заменя указанията на МСС 17 „Лизинг“ и въвежда значителни промени в отчитането на лизинги особено от страна на лизингополучателите.

Съгласно МСС 17 от лизингополучателите се изискваше да направят разграничение между финансов лизинг (признат в баланса) и оперативен лизинг (признат извънбалансово). МСФО 16 изисква лизингополучателите да признават лизингово задължение, отразяващо бъдещите лизингови плащания, и ‘право за ползване на актив’ за почти всички

лизингови договори. СМСС е включил право на избор за някои краткосрочни лизинги и лизинги на малощенни активи; това изключение може да бъде приложено само от лизингополучателите.

Счетоводното отчитане от страна на лизингодателите остава почти без промяна.

Съгласно МСФО 16 за договор, който е или съдържа лизинг, се счита договор, който предоставя правото за контрол върху ползването на актива за определен период от време срещу възнаграждение.

Дружеството няма активи наети по лизингови договори и стандарта не оказва влияние.

МСС 19 „Доходи на наети лица“ (изменен) – Промяна в плана, съкращаване или уреждане - в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС

Тези изменения изискват Дружеството да:

- да използва актуализирани допускания, за да определи разходите за текущ стаж и нетния лихвен процент за остатъка от периода след изменението, съкращаването или уреждането на плана; и
- признава в печалбата или загубата като част от разходите за минал трудов стаж или печалба или загуба от сетълмент всяко намаление на излишъка, дори ако този излишък не е бил признат преди поради въздействието на тавана на актива.

МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия“ (изменен) – Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС

Изменението пояснява, че дружествата следва да отчитат дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия, за които не се прилага методът на собствения капитал, съгласно изискванията на МСФО 9.

КРМСФО 23 “Несигурност относно отчитането на данък върху дохода” в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС

Разяснението дава насоки как да се прилагат изискванията на МСС 12 относно признаване и оценяване, когато има несигурност относно отчитането на данък върху дохода.

Годишни подобрения на МСФО 2015-2017 г., в сила от 1 януари 2019 г., все още не са приети от ЕС

Тези изменения включват незначителни промени в:

- МСФО 3 "Бизнес комбинации" - дружеството преоценява предишния си дял в съвместно контролирана дейност, когато придобие контрол върху дейността.
- МСФО 11 "Съвместни предприятия" - дружеството не преоценява предишния си дял в съвместно контролирана дейност, когато придобие съвместен контрол върху дейността.
- МСС 12 "Данъци върху дохода" - дружеството отчита всички данъчни последици от плащанията на дивиденди по същия начин както самите тях.
- МСС 23 "Разходи по заеми" - дружеството третира като част от общите заеми всеки заем първоначално взет за разработване на актив, когато активът е готов за планираната употреба или продажба.

2.3. Принципи на консолидация

Към 31 декември 2018 г. Групата се състои от Дружеството-майка и дъщерните дружества, изброени в бележка Информация за групата.

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

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

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

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

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

При последващо оценяване, салдото на неконтролиращите участия се определя като към първоначално признатото салдо се прибави дела на неконтролиращите акционери в промените в собствения капитал на дъщерното дружество.

Всеобхватния доход се разпределя към неконтролиращите участия дори, когато това води до отрицателно салдо на неконтролиращите участия.

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

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

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

2.4. Бизнес комбинации

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

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

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

2.5. Използване на приблизителни оценки и преценки

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

2.6. Действащо предприятие

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

За периода до 30.09.2019 г. Групата е отчетла нетна загуба в размер на 747 хил.лв. (за същия период на 2018г: нетна загуба в размер на 1 034 хил. лв.)

Ръководството има основание да счита, че Групата ще успее да продължи дейността си като действащо предприятие в обозримо бъдеще. Ръководството има основание да счита, че ще успее да реализира предположенията, заложи в бизнес план на Групата за 2019 година, разработен от ръководството, включително увеличение на капитала и реструктуриране на дейността. (виж също бележка 17)

2.7. Функционална валута и валута на представяне

Групата води своите счетоводни регистри в български лев (BGN), който приема като негова отчетна валута за представяне. Данните в отчета и приложенията към него са представени в хиляди лева, освен ако нещо друго изрично не е указано.

2.8. Сравнителни данни и преизчисление на началните салда

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

Когато е необходимо, сравнителните данни се преизчисляват и рекласифицират, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година, така както е оповестено на съответните места във финансовия отчет.

2.9. Отчетна валута

Функционалната и отчетна валута на групата 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 третираат като текущи приходи и разходи и се включват в отчета за доходите като финансови приходи и разходи.

2.10. Приходи

Основните приходи, които Групата генерира са свързани с преотдаване под наем на недвижим имот, хотелиерска дейност, туроператорска дейност туристически услуги, мениджмънт на ресторанти и заведения за бързо хранене.

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

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

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

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

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

Приходи от лихви и дивиденди

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

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

Активи и пасиви по договори с клиенти

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

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

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

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

2.11. 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.

2.12. 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 – 25 години
- машини, съоръжения и оборудване – от 3 до 4 години

- компютри, периферия, софтуер – 2 години
- леки автомобили – 4 години
- други – от 6 до 7 години

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

Обезценка на активи

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

2.13. Нематериални активи

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

2.14. Инвестиционни имоти

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

2.15. 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 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.

2.16. 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 приваждане 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.

2.17. Финансови инструменти съгласно МСФО 9, считано от 01.01.2018 г.

2.17.1. Признаване и отписване

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

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

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

2.17.2. Класификация и първоначално оценяване на финансови активи

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

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

- финансови активи, дългови инструменти оценявани по амортизирана стойност;
- финансови активи оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата;
- финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход с или без рекласификация в печалбата или загубата в зависимост дали са дългови или капиталови инструменти.

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

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

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

2.17.3. Последващо оценяване на финансовите активи

Финансови активи, дългови инструменти по амортизирана стойност

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

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

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

- Търговски вземания

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

Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата

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

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

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

Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход

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

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

Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход включват:

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

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

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

2.17.4. Обезценка на финансовите активи

Новите изисквания за обезценка съгласно МСФО 9, използват повече информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“, който замества „модела на понесените загуби“, представен в МСС 39.

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

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

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

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

12-месечни очаквани кредитни загуби се признават за първата категория, докато очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за втората категория. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на Групата и паричните потоци, които тя действително

очаква да получи („паричен недостиг“). Тази разлика е дисконтирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент).

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

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

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

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход

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

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

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

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

2.17.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

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

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

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

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

2.18. Акционерен капитал и резерви

Дружествата и групата са акционерни дружества и са задължени 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.

2.19. Данъци върху печалбата

Текущите данъци върху печалбата се определят в съответствие с изискванията на българското данъчно законодателство – Закона за корпоративното подоходно облагане. Номинална данъчна ставка за 2019г. е 10% (за 2018г. 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 приспаднат тези намаляеми разлики, с изключение на разликите, породили се от признаването на актив или пасив, който към датата на стопанската операция не е повлиял върху счетоводната и данъчната печалба/(загуба).

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

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

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

Към края на отчетния период отсрочените данъци върху печалбата са оценени при ставка 10% (към 31.12.2018 г. също 10%)

3. ЕФЕКТ ОТ ПРОМЯНА НА СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА

МСФО 9 и МСФО 15 са приложени без преизчисляване на сравнителната информация. Прекласификациите и корекциите, произтичащи от тези промени в счетоводната политика на Дружеството, не се отразяват в отчета за финансовото състояние към 31 декември 2017 г., а се признават в отчета за финансовото състояние към 1 януари 2018 г.

Общият ефект върху неразпределената печалба на Групата към 1 януари 2018 г. е представен, както следва:

	Натрупана загуба хил. лв. (2 323)
Крайно салдо към 31 декември 2017 г. – МСС 39/МСС 18	
Корекции от прилагането на МСФО 9:	
Увеличение на загубата от обезценка на търговски вземания	(64)
Начално салдо към 1 януари 2018 г. – МСФО 9/МСФО 15	(2 387)

ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД
МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
КЪМ 30 СЕПТЕМВРИ 2019 ГОДИНА

4. ПРИХОДИ	30.09.2019	30.09.2018
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Приходи от услуги	3 282	5 018
Приходи от продажба на ДМА	533	-
Отчетна стойност на продадени ДМА	(533)	-
Печалба от продажба на стоки	-	-
Приходи от продажба на стоки	249	216
Отчетна стойност на продадени стоки	(116)	(102)
Печалба от продажба на стоки	133	114
Други приходи	121	55
Общо	3 536	5 187

5. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ	30.09.2019	30.09.2018
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Природен газ	45	30
Ел.енергия	35	33
Консумативи по обсл. на сграда	15	19
Инвентар	19	15
Консумативи	6	13
Вола	3	3
Поддръжка на ОВИК	1	2
Други	22	28
Общо	146	143

6. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ	30.09.2019	30.09.2018
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Разходи за наеми	2 562	4 480
Данък сгради и такса смет	24	161
Договор почистване	85	145
Охрана	86	96
Комисионни	36	73
Застраховки	34	49
Разходи за поддръжка на сграда	33	35
Пране на бельо	24	23
Банкови такси	61	59
Туристически данък	18	16
Консултантски, одиторски, юридически	11	13
Други външни услуги	115	96
Общо	3 089	5 246

7. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛ	30.09.2019	30.09.2018
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Разходи за възнаграждения	465	358
Разходи за осигурителни вноски	84	64
Общо	549	422

	30.09.2019	30.09.2018
8. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ/(РАЗХОДИ), НЕТНО		
Финансови приходи:	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Приходи от лихви	233	156
Приходи от дивиденди	-	-
Други финансови приходи	95	93
Общо:	328	249
Финансови разходи:		
Разходи за лихви	(435)	(406)
Отрицателни разлики от операции с финансови активи	(145)	(57)
Други финансови разходи	(5)	(2)
Общо	(585)	(465)
Нетно финансови приходи / разходи	(257)	(216)
9. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ	30.09.2019	31.12.2018
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Салдо на 1 януари	5 512	5 512
Салдо на 30 септември	5 512	5 512

Инвестиционните имоти представляват земи и сгради. Оценка на справедливата стойност на инвестиционните имоти е категоризирана в Ниво 2 от йерархията на справедливите стойности, което включва използването на хипотези, различни от обявени (некоригирани) цени на активен пазар за идентични активи, които са наблюдаеми пряко или косвено. Основната техника за оценяване на справедливата стойност е използването на сравнителен метод (метод на пазарните аналози). Сравнителният метод използва продажни цени на квадратен метър на сравними имоти с подобно местоположение, които се коригирани по отношение на комуникация и подобрения, както и по отношение на големина на имота. Ключови предположения, такива към които възстановимата стойност на земите е най-чувствителна, са свързани с пазарните продажни цени за кв.м.

За инвестиционните имоти е учредена договорна ипотека в полза на банка по договор за предоставен банков кредит на трето лице.

10. ИМОТИ, МАШИНИ И ОБОРУДВАНЕ

	Сгради и сгради	Машини, съоръжения и оборудване	Други	Общо
	(х.лв)	(х.лв)	(х.лв)	(х.лв)
Отчетна стойност				
Салдо на 31 декември 2018 г.	-	367	717	1 084
Отписани	-	(3)	(136)	(139)
Придобити	-	5	113	118
Салдо на 30 септември 2019 г.	-	369	694	1 063
Натрупана амортизация				
Салдо на 31 декември 2018г.	-	(268)	(578)	(846)
Начислена за периода	-	(9)	(22)	(31)
Отписана	-	3	56	59
Салдо на 30 септември 2019 г.	-	(274)	(544)	(818)
Балансова стойност към 30 септември 2019г.	-	95	150	245

11. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

	Нематериални активи (х.лв)	Общо (х.лв)
<i>Отчетна стойност</i>		
Салдо на 31 декември 2018г.	1 099	1 099
Отписани	(1 112)	(1 112)
Придобити	35	35
Салдо на 30 септември 2019 г.	22	22
<i>Натрупана амортизация</i>		
Салдо на 31 декември 2018г.	(588)	(588)
Начислена за годината	(71)	(71)
Отписана	645	645
Салдо на 30 септември 2019 г.	(14)	(14)
<i>Балансова стойност към 30 септември 2019г.</i>	<u>8</u>	<u>8</u>

12. РЕПУТАЦИЯ

	30.09.2019 хил. лв.	31.12.2018 хил. лв.
Салдо на 1 януари	94	94
<i>Репутация от новопридобито дъщерно дружество, коригирана</i>	94	94
Салдо на 30 септември	<u>94</u>	<u>94</u>

Ръководството на Групата е направило необходимите процедури за извършване на задължителния тест за обезценка на признатата в консолидирания годишен отчет за финансовото състояние репутация от придобиването на дъщерно дружество.

Направен е подробен преглед дали са настъпили събития и факти, явяващи се индикатори за промени в направените предположения и преценки към 30.09.2019 г. В резултат на направените анализи ръководството на Групата счита, че няма данни за обезценка на репутацията.

13. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ

Към 30.09.2019 г. материалните запаси включват стоки 9 хил.лв. (2018 г. – 16 хил.лв.).

14. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	30.09.2019 хил. лв.	31.12.2018 хил. лв.
<i>Текущи търговски и други вземания</i>		
Вземания от клиенти, несвързани лица, брутна сума преди обезценка	353	626
<i>Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка на търговски вземания</i>	(139)	(115)
Вземания от клиенти	214	511
Вземания от клиенти, свързани лица	247	9
Лихви по облигации, брутна сума преди обезценка	430	204
<i>Очаквани кредитни загуби от обезценка</i>	(48)	(32)
Лихви по облигации	629	181
Предоставени заеми, брутна сума преди обезценка	283	139
<i>Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка на предоставени заеми</i>	(52)	(47)
Предоставени заеми	231	92

Предплатени разходи	20	52
Предоставени гаранции	20	24
Предостанвени аванси	-	10
Лихви по предоставени заеми	-	1
ДДС за възстановяване	-	62
Общо текущи търговски и други вземания	1 114	933

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

15. КРАТКОСРОЧНИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ

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

	30.09.2019	31.12.2018
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Борсови капиталови инструменти	1 070	1412
Борсови дългови инструменти	102	160
Общо:	1 172	1 572
Борсовите капиталови инструменти включват:		
Синтетика АД	-	374
Булленд Инвестъмънтс АДСИЦ	618	684
Делта Кредит АДСИЦ	101	100
Еврохолд България АД	351	254
Общо:	1 070	1 412
Дълговите капиталови инструменти включват:		
Интеркапитал Пропъртис Дивелопмънт АДСИЦ	102	160
Общо:	102	160

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

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

16. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ЕКВИВАЛЕНТИ

	30.09.2019	31.12.2018
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Парични средства на каса	66	91
Парични средства по банкови сметки	107	231
Парични еквиваленти	6	-
Брутна стойност на парични средства и еквиваленти	179	322
<i>Очаквани кредитни загуби</i>	<i>(1)</i>	<i>(5)</i>
Парични средства и еквиваленти	178	317

17. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	30.09.2019	31.12.2018
	хил. лв.	хил. лв.
Основен акционерен капитал	2 850	2 850
Невнесен капитал	(1 420)	(1 420)
Резерви	3	3
Непокрити загуби от минали години	(2 536)	(2 387)
Текущ финансов резултат печалба/(загуба)	(747)	(149)
Общо:	(1 850)	(1 103)

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

• Във връзка с приета през 2018 г. „Програма за привеждане в съответствие“ на Дружеството, а именно:

1. Увеличение на капитала на „Грийнхаус Пропъртис“ АД с 2 000 000 лв., чрез издаването на 2 000 000 броя обикновени акции с номинална стойност от 1 (един) лев всяка;

2. Преструктуриране на основната дейност на „Грийнхаус Пропъртис“ АД,

към 30.09.2019 г. са настъпили следните събития:

по т.1. На 28.06.2018 г. общото събрание на акционерите е гласувало увеличение на капитала на Емитента с 2 000 000 лева. Срещу записаните нови акции акционерите са направили парични вноски в размер на 25 на сто от номиналната стойност на акциите, възлизащ на 500 000 лева.

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

Емитентът има уверението на акционерите, че останалите парични вноски в размер на 1 420 000 лева ще бъдат заплатени до края на 2019 г.

по т. 2. Считано от м. юни 2019 г. сключения дългосрочен договор за наем между „Грийнхаус Пропъртис“ АД и наемодателя „Вапцаров Бизнес Център“ ЕООД е изцяло прекратен, с което „Грийнхаус Пропъртис“ АД преустановява дейността си по наемане, преотдаване и администриране на бизнес сгради.

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

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

✓ Физическо архивиране;

✓ Деловодни услуги;

✓ Администриране на персонал и обработката на работните заплати;

Също така, Емитентът има намерение да започване дейност по предоставяне и на счетоводни услуги, а именно:

✓ Цялостно счетоводно обслужване на фирми;

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

НОВИЯТ ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО Е КАКТО СЛЕДВА:

Покупко-продажба на недвижими имоти, развитие, благоустрояване и строителна дейност, наемна дейност, консултантски и управленски услуги, покупка на стоки и други вещи с цел продажба в първоначален или

преработен вид, търговско представителство и посредничество, организиране на счетоводно отчитане и съставяне на финансови отчети, както и всяка друга дейност, която не е забранена от закона.

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

18. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ОБЛИГАЦИОННИ ЗАЕМИ	30.09.2019	31.12.2018
	хил. лв.	хил. лв.
<i>Нетекущи</i>		
Облигация - главница	6 300	6 300
Лизинг	16	16
	6 316	6 316
<i>Текущи</i>		
Облигация - лихва	112	37
	112	37

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

Лихвите по облигациите се изплащат на всеки шест месеца, считано от датата на издаване на емисията. Номиналният годишен лихвен процент е фиксиран в размер на 4,75% (четири цяло и седемдесет и пет десети процента).

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

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

19. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	30.09.2019	31.12.2018
	хил. лв.	хил. лв.
<i>Текущи задължения</i>		
Задължения към доставчици и клиенти	74	2 130
Задължения по търговски заеми	3 587	1 648
Задължения към персонал	40	32
Задължения към осигурители	19	21
Задължения за данъци	14	11
Задължения за застраховки	17	48
Получени гаранции	4	17
Задължения по финансов лизинг, текуща част	3	3
Други задължения	5	42
Общо текущи задължения	3 763	3 952

Получените заеми са с лихвен процент 6%.

20. 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%.

ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД
МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
КЪМ 30 СЕПТЕМВРИ 2019 ГОДИНА

Дъщерно предприятие
 Еврехотелс ЕАД – гр. Самоков, КК Боровец, Хотел Ела

Други свързани лица:

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

Сделки със свързани лица, отразени в отчета за всеобхватния доход	Приходи от продажби	Разходи за покупки	Приходи от лихви по заеми
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Други свързани лица (под общ контрол)			
Синтетика АД	2018г.	73	-
Синтетика АД	2019г.	21	-
ОСК Лозенец АД	2019г.	1	-
Вапцаров Бизнес Център ЕООД	2019г.	703	-
Камалия трейдинг лимитид	2018г.	71	-
Камалия трейдинг лимитид	2019г.	30	-
	2018г.	<u>144</u>	<u>-</u>
Общо 30.09.2019	2019г.	<u>755</u>	<u>-</u>

Сделки със свързани лица, отразени в отчета за финансовото състояние	Вземания от свързани лица	Задължения към свързани лица
	хил. лв.	хил. лв.
Други свързани лица (под общ контрол)		
Синтетика АД	2018г.	-
Синтетика АД	2019г.	3
ОСК Лозенец АД	2019г.	4
Вапцаров Бизнес Център ЕООД	2019г.	177
Хай Рейт ЕООД	2019г.	-
Камалия трейдинг лимитид	2018г.	45
Камалия трейдинг лимитид	2019г.	9
Общо	2018г.	<u>45</u>
Общо 30.09.2019	2019г.	<u>193</u>

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.
Други свързани лица			
Синтетика АД	2018г.	-	102
Синтетика АД	2019г.	-	-
Камалия трейдинг лимитид	2018г.	10	-
Камалия трейдинг лимитид	2019г.	-	29
Хай Рейт ЕООД	2019г.	550	-
Общо	2018г.	<u>10</u>	<u>102</u>
Общо 30.09.2019	2019г.	<u>550</u>	<u>29</u>

Условия на сделките със свързани лица

Продажбите на и покупките от свързани лица се извършват по договорени цени. Неиздължените салда в края на периода са необезпечени, безлихвени (с изключение на заемите) и уреждането им се извършва с парични средства. За вземанията от или задълженията към свързани лица не са предоставени или получени гаранции. Дружеството не е извършило обезценка на вземания от свързани лица към 30 септември 2019 г.

21. 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 30.09.2019г. Дружеството притежава финансови активи отчитани по справедлива стойност през печалбите и загубите.

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.

26.11.2019 г.

София

<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:	1.1.2019
Крайна дата:	30.9.2019
Дата на съставяне:	22.11.2019
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 30.09.2019 г.

(в хил. лева)

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
A. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ				A. СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
I. Имоти, машини, съоръжения и оборудване				I. Основен капитал			
1. Земи (терени)	1-0011			Записан и внесен капитал т.ч.:	1-0411	2 850	2 850
2. Страни и конструкции	1-0012			обикновени акции	1-0411-1		
3. Машини и оборудване	1-0013	96	99	привилегироваани акции	1-0411-2		
4. Съоръжения	1-0014			Изкуплени собствени обикновени акции	1-0417		
5. Транспортни средства	1-0015			Изкуплени собствени привилегироваани акции	1-0417-1		
6. Стопански инвентар	1-0017-1	144	74	Невнесен капитал	1-0416	-1 420	-1 420
7. Разходи за придобиване и ликвидация на дълготрайни материални активи	1-0018	5	5	Общо за група I:	1-0410	1 430	1 430
8. Други	1-0017		60	II. Резерви			
Общо за група I:	1-0010	245	238	1. Премийни резерви при емитиране на ценни книжа	1-0421		
II. Инвестиционни имоти	1-0041	5 512	5 512	2. Резерв от последващи оценки на активите и пасивите	1-0422		
III. Биологични активи	1-0016			3. Целеви резерви, в т.ч.:	1-0423	3	3
IV. Нематериални активи				общи резерви	1-0424		
1. Права върху собственост	1-0021			специализирани резерви	1-0425		
2. Програми продукти	1-0022	3	1	други резерви	1-0426	3	3
3. Продукти от развойна дейност	1-0023			Общо за група II:	1-0420	3	3
4. Други	1-0024	5	510	III. Финансов резултат			
Общо за група IV:	1-0020	8	511	1. Нагрупаана печалба (загуба) в т.ч.:	1-0451	-2 536	-2 387
V. Търговска репутация				неразделена печалба	1-0452		
1. Положителна репутация	1-0051	94	94	непокрита загуба	1-0453	-2 536	-2 387
2. Отрицателна репутация	1-0052			еднократен ефект от промени в счетоводната политика	1-0451-1		
Общо за група V:	1-0050	94	94	2. Текуща печалба	1-0454		
VI. Финансови активи				3. Текуща загуба	1-0455	-747	-149
1. Инвестиции в:	1-0031	0	0	Общо за група III:	1-0450	-3 283	-2 536
дъщерни предприятия	1-0032						
смесени предприятия	1-0033			ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А" (I+II+III):	1-0400	-1 850	-1 103
асоциирани предприятия	1-0034						
други предприятия	1-0035			Б. МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ	1-0400-1	-9	-9
2. Държани до настъпване на падеж	1-0042	0	0				
държавни ценни книжа	1-0042-1			В. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ			
облигации, в т.ч.:	1-0042-2			I. Търговски и други задължения			
общински облигации	1-0042-3			1. Задължения към свързани предприятия	1-0511		
други инвестиции, държани до настъпване на падеж	1-0042-4			2. Задължения по получени заеми от банки и небанкови финансови институции	1-0512		
3. Други	1-0042-5	0	0	3. Задължения по ЗУНК	1-0512-1		
Общо за група VI:	1-0040	0	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	16	16
2. Вземания по търговски заеми	1-0045			Общо за група I:	1-0510	6 316	6 316
3. Вземания по финансов лизинг	1-0046-1						
4. Други	1-0046			II. Други нетекучи пасиви	1-0510-1		
Общо за група VII:	1-0040-1	0	0	III. Приходи за бъдещи периоди	1-0520		
VIII. Разходи за бъдещи периоди	1-0060			IV. Пасиви по отсрочени данъци	1-0516		
IX. Активи по отсрочени данъци	1-0060-1			V. Финансирания	1-0520-1		
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А" (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII):	1-0100	5 859	6 355	ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "В" (I+II+III+IV+V):	1-0500	6 316	6 316
Б. ТЕКУЩИ АКТИВИ				Г. ТЕКУЩИ ПАСИВИ			

а		б	1	2	а		б	1	2
I. Материални запаси									
1. Материали									
	1-0071				I. Търговски и други задължения		1-0612	17	19
2. Продукция									
3. Стоки									
4. Незавършено производство									
5. Биологични активи									
6. Други									
<i>Общо за група I:</i>									
II. Търговски и други вземания									
1. Вземания от свързани предприятия									
2. Вземания от клиенти и доставчици									
3. Предоставени аванси									
4. Вземания по предоставени търговски заеми									
5. Съдебни и присъдени вземания									
6. Данъци за възстановяване									
7. Вземания от персонала									
8. Други									
<i>Общо за група II:</i>									
III. Финансови активи									
1. Финансови активи, държани за търгуване в т. ч. дългови ценни книжа									
2. Други									
3. Други									
<i>Общо за група III:</i>									
IV. Парични средства и парични еквиваленти									
1. Парични средства в брой									
2. Парични средства в безсрочни депозити									
3. Блокирани парични средства									
4. Парични еквиваленти									
<i>Общо за група IV:</i>									
V. Разходи за бъдещи периоди									
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Б" (I+II+III+IV+V)									
ОБЩО АКТИВИ (А + Б):									
							1-0800	8 332	9 193

Дата на съставяне: 22.11.2019 г.

Съставител: Снежана Петрова Гелева

Представяващи:



ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ
(на консолидирана основа)

на ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД
ЕИК по БУЛСТАТ: 200923185
към 30.09.2019 г.

РАЗХОДИ	Код на реда	Текущ период		Презходен период		ПРИХОДИ	Код на реда	Текущ период		Презходен период	
		а	б	1	2			а	б	1	2
А. Разходи за дейността											
<i>I. Разходи по автономически елементи</i>						А. Приходи от дейността					
1. Разходи за материали	2-1120		146		143	<i>I. Нетни приходи от продажби на:</i>	2-1551				
2. Разходи за външни услуги	2-1130		3 089		5 246	1. Продажби	2-1552		133		114
3. Разходи за амортизации	2-1160		143		190	2. Стоки	2-1560		3 282		5 018
4. Разходи за възнасявания	2-1140		465		358	3. Услуги	2-1556		121		55
5. Разходи за осигуровки	2-1150		84		64	Общо за група I:	2-1610		3 536		5 187
6. Балансова стойност на продадени активи (без продажби)	2-1010										
7. Изменение на запасите от продукция и незавършено производство	2-1030					II. Приходи от финансираня	2-1620				
8. Други, в т.ч.:	2-1170		99		4	в т.ч. от правителството	2-1621				
обезценка на активи	2-1171										
проvisions	2-1172					III. Финансови приходи					
Общо за група I:	2-1100		4 026		6 005	1. Приходи от лихви	2-1710		233		156
						2. Приходи от дивиденди	2-1721				
						3. Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти	2-1730				
II. Финансови разходи						4. Положителни разлики от промяна на валутни курсове	2-1740				
1. Разходи за лихви	2-1210		435		406		2-1745		95		93
2. Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти	2-1220		145		57	5. Други	2-1700		328		249
3. Отрицателни разлики от промяна на валутни курсове	2-1230		4		1	Общо за група II:					
4. Други	2-1240		1		1						
Общо за група II:	2-1200		585		465						
						Б. Общо приходи от дейността	2-1600		3 864		5 436
Б. Общо разходи за дейността (I + II)	2-1300		4 611		6 470	(I + II + III):					
						В. Печалба от дейността					
	2-1310		0		0	<i>IV. Дел от печалбата на асоциирани и съвместни предприятия</i>	2-1810		747		1 034
	2-1250-1					<i>V. Извънредни приходи</i>	2-1810-1				
	2-1250					<i>VI. Извънредни разходи</i>	2-1750				
Г. Общо разходи (Б+ III + IV)	2-1350		4 611		6 470	Г. Общо приходи (Б + IV + V)	2-1800		3 864		5 436
Д. Печалба преди облагане с данъци	2-1400		0		0	Д. Загуба преди облагане с данъци	2-1830		747		1 034
<i>I. Разходи за текущи корпоративни данъци върху печалбата</i>	2-1450		0		0						
2. Разход (помономи) на отсрочени корпоративни данъци върху печалбата	2-1452										
3. Други	2-1453										
Е. Печалба след облагане с данъци (Д - V)	2-0454		0		0	Е. Загуба след облагане с данъци (Д + V)	2-0455		747		1 034
в т.ч. за мажоритарно участие	2-0454-1		0		0	в т.ч. за мажоритарно участие	2-0455-1		747		1 034
Ж. Нетна печалба за периода	2-0454-2		0		0	Ж. Нетна загуба за периода	2-0455-2		4 611		6 470
Всичко (Г + V + E):	2-1500		4 611		6 470	Всичко (Г + E):	2-1900		4 611		6 470

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

Дата на съставяне: 22.11.2019 г.

Съставител: Снежана Държавова Телкова

Представяващи:



ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ ПО ПРЕКИЯ МЕТОД

(на консолидирана основа)

на ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД

ЕИК по БУЛСТАТ: 200923185

към 30.09.2019 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	4 742	6 836
2. Плащания на доставчици	3-2201-1	-5 754	-6 924
3. Плащания/постъпления, свързани с финансови активи, държани с цел търговия	3-2202		
4. Плащания, свързани с възнаграждения	3-2203	-510	-398
5. Платени /възстановени данъци (без корпоративен данък върху	3-2206	-13	122
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	-89	-100
Нетен паричен поток от оперативна дейност (А):	3-2200	-1 624	-464
Б. Парични потоци от инвестиционна дейност			
1. Покупка на дълготрайни активи	3-2301	-111	-14
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	2	
6. Покупка на инвестиции	3-2302-3		
7. Постъпления от продажба на инвестиции	3-2302-4		4
8. Получени дивиденди от инвестиции	3-2303		
9. Курсови разлики	3-2305		
10. Други постъпления/ плащания от инвестиционна дейност	3-2306		
Нетен поток от инвестиционна дейност (Б):	3-2300	-109	-10
В. Парични потоци от финансова дейност			
1. Постъпления от емитиране на ценни книжа	3-2401		
2. Плащания при обратно придобиване на ценни книжа	3-2401-1		515
3. Постъпления от заеми	3-2403	4 730	1 056
4. Платени заеми	3-2403-1	-2 992	-858
5. Платени задължения по лизингови договори	3-2405		
6. Платени лихви, такси, комисиони по заеми с инвестиционно предназначение	3-2404	-149	-152
7. Изплатени дивиденди	3-2404-1		0
8. Други постъпления/ плащания от финансова дейност	3-2407	5	
Нетен паричен поток от финансова дейност (В):	3-2400	1 594	561
Г. Изменения на паричните средства през периода (А+Б+В):	3-2500	-139	87
Д. Парични средства в началото на периода	3-2600	317	55
Е. Парични средства в края на периода, в т.ч.:	3-2700	178	142
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: 22.11.2019 г.

Съставител: Снежана Петрова Гелева

Представяващ/и:

ОТЧЕТ ЗА ИЗМЕНЕНИЯТА В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

(на консолидирана основа)

на ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД

ЕИК по БУЛСТАТ: 200923185

към 30.09.2019 г.

(в хил.лева)

ПОКАЗАТЕЛИ	Код на реда	Основен капитал	Резерви						Натрунани печалби/загуби		Резерв от преводи	Общо собствен капитал	Малцинствено участие
			преми от емсия (пременен резерв)	резерв от последващ и оценки	целени резерви			печалба	загуба				
					общи	специали зирани	други						
а	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		
Код на реда - б		1-0410	1-0410	1-0422	1-0424	1-0425	1-0426	1-0452	1-0453	4-0426-1	1-0400	1-0400-1	
Салдо в началото на отчетния период	4-01	1 430	0	0	0	0	3	0	-2 536	0	-1 103	-9	
Промени в началните салда поради:	4-15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Ефект от промени в счетоводната политика	4-15-1												
Фундаментални грешки	4-15-2												
Коригирано салдо в началото на отчетния период	4-01-1	1 430	0	0	0	0	3	0	-2 536	0	-1 103	-9	
Нетна печалба/загуба за периода	4-05												
1. Разпределение на печалбата за:	4-06	0	0	0	0	0	0	0	-747	0	-747	0	
дивиденди	4-07												
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	
увелчения	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	
увелчения	4-13												
намаления	4-14												
5. Ефект от отсрочени данъци	4-16-1												
6. Други изменения	4-16												
Салдо към края на отчетния период	4-17	1 430	0	0	0	0	3	0	-3 283	0	-1 850	-9	
7. Промени от преводи на годишни финансови отчети на предприятия в чужбина	4-18												
8. Промени от преизчисляване на финансови отчети при сархификация	4-19												
Собствен капитал към края на отчетния период	4-20	1 430	0	0	0	0	3	0	-3 283	0	-1 850	-9	

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

Дата на съставяне: 22.11.2019 г.

Съставител: Снежана Петрова Гелева

Представяващи/и:



СПРАВКА ЗА НЕТЕКУЩИТЕ АКТИВИ

на ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД
ЕИК по БУЛСТАТ: 2060923185
към 30.09.2019 г.

(в хиляди лева)

ПОКАЗАТЕЛИ	Код на реда	Отчетна стойност на нетекущите активи				Преценка		Преценена стойност (4+5-6)	Амортизация				Преценка		Преценена амортизация в края на периода (11+12-13)	Балансова стойност за текущия период (7-14)
		в началото на периода	на постъпване през периода	на излизане през периода	в края на периода (1+2-3)	увеличение	намаление		в началото на периода	начислено на през периода	отписана през периода	в края на периода (8+9-10)	увеличение	намаление		
а	6	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
I. Имоти, машини, съоръжения и оборудване																
1. Земни (терени)	5-1001				0			0				0				0
2. Сгради и конструкции	5-1002				0			0				0				0
3. Машини и оборудване	5-1003	339	5	3	341			341	239	9	3	245			245	96
4. Съоръжения	5-1004				0			0				0			0	0
5. Транспортни средства	5-1005				0			0				0			0	0
6. Стопански инвентар	5-1007-1	736	101	119	718			718	608	22	56	574			574	144
7. Разл за придобиване и ликвидация на активи по стопански начин	5-1007-2	5	12	12	5			5				0			0	5
8. Други	5-1007				0			0				0			0	0
Обща сума I:	5-1015	1080	118	134	1064	0	0	1064	847	31	59	819	0	0	819	245
II. Инвестиционни имоти	5-1037	5 512			5 512			5 512								5 512
III. Биологични активи	5-1006				0			0				0			0	0
IV. Нематериални активи					0			0				0			0	0
1. Права върху собственост	5-1017				0			0				0			0	0
2. Програми продукти	5-1018	7	4		11			11	7	1		8			8	3
3. Продукти от развойна дейност	5-1019				0			0				0			0	0
4. Други	5-1020	1 090	31	1 110	11			11	583	70	647	6			6	5
Обща сума II:	5-1030	1097	35	1110	22	0	0	22	590	71	647	14	0	0	14	8
V. Финансови активи (без дълготрочни вземания)																
1. <i>Инвестиции в:</i>																
дъщерни предприятия	5-1032	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	5-1035				0			0				0			0	0
2. <i>Държавни до настъпване на падеж:</i>																
държавни ценни книжа	5-1036	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 инвестиции, държавни до настъпване на падеж	5-1038-2				0			0				0			0	0
Други инвестиции, държавни до настъпване на падеж	5-1038-3				0			0				0			0	0
Други инвестиции, държавни до настъпване на падеж	5-1038-4				0			0				0			0	0
3. Други	5-1038-5	0	0	0	0			0	0	0	0	0			0	0
Обща сума V:	5-1045	94	0	0	94	0	0	94	0	0	0	0	0	0	0	94
VI. Гьрговска регулация	5-1050	7783	153	1244	6692	0	0	6692	1437	102	706	833	0	0	833	94
Общ сбор (I+ II+ III+ IV+V+VI)	5-1060	7783	153	1244	6692	0	0	6692	1437	102	706	833	0	0	833	5859

Забележка: Предприятията, които имат собствени нетекущи материални активи в чужбина, представят отделна справка за всяка страна.
Дата на съставяне: 22.11.2019 г.

Съставител: Снежана Петрова Гелева

Представяващи/и:



СПРАВКА ЗА ВЗЕМАНИЯТА, ЗАДЪЛЖЕНИЯТА И ПРОВИЗИИТЕ

на ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД
 ЕИК по БУЛСТАТ: 200923185
 към 30.09.2019 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	247	0	247
- предоставени заеми	6-2032			0
- от продажби	6-2033	247		247
- други	6-2034			0
2. Вземания от клиенти и доставчици	6-2035	214		214
3. Вземания от предоставени аванси	6-2036			0
4. Вземания от предоставени търговски заеми	6-2037			0
5. Съдебни вземания	6-2039			0
6. Присъдени вземания	6-2040			0
7. Данъци за възстановяване, в т.ч.:	6-2041	0	0	0
- корпоративни данъци върху печалбата	6-2043			0
- данък върху добавената стойност	6-2044	0		0
- възстановими данъчни временни разлики	6-2045			0
- други данъци	6-2046			0
8. Други краткосрочни вземания, в т.ч.:	6-2047	633	0	633
- по липси и начети	6-2048			0
- от осигурителните организации	6-2049			0
- по рекламации	6-2050			0
- други	6-2051	633		633
Всичко за IV:	6-2060	1 094	0	1 094
ОБЩО ВЗЕМАНИЯ (I+II+III+IV):	6-2070	1 094	0	1 094

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	16		16	
- по финансов лизинг	6-2124			0	
Всичко за I:	6-2130	6316	0	6316	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	0	0	0	0
- по ЗУНК	6-2161-2			0	
- по облигационни заеми	6-2161-3			0	
- по получени дългосрочни заеми от банки и небанкови финансови институции	6-2161-4			0	
- други	6-2161-5			0	
4. Текущи задължения:	6-2148	164	0	164	0
Задължения по търговски заеми	6-2147	17		17	
Задължения към доставчици и клиенти	6-2149	31		31	
Задължения по получени аванси	6-2150	43		43	
Задължения към персонала	6-2151	40		40	
Данъчни задължения, в т.ч.:	6-2152	14	0	14	0
- корпоративен данък върху печалбата	6-2154			0	
- данък върху добавената стойност	6-2155	14		14	
- други данъци	6-2156			0	
Задължения към осигурителни предприятия	6-2157	19		19	
5. Други краткосрочни задължения	6-2161	3 711		3711	
Всичко за III:	6-2170	3875	0	3875	0
ОБЩО ЗАДЪЛЖЕНИЯ (I+II+III):	6-2180	10191	0	10191	0

В. ПРОВИЗИИ

(в хил.лев)

ПОКАЗАТЕЛИ	Код на реда	В началото на годината	Увеличение	Намаление	В края на периода
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: 22.11.2019 г.

Съставител: Снежана Петрова Гелева

Представяващ/и:



СПРАВКА ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА

на ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД
 ЕИК по БУЛСТАТ: 200923185
 към 30.09.2019 г.

(в хил. лева)

ПОКАЗАТЕЛИ	Код на реда	Вид и брой на ценните книжа			Стойност на ценните книжа			преоценена стойност (4+5-6)
		обикновени	привилегировани	конвертируеми	отчетна стойност	преоценка		
						увеличение	намаление	
а	б	1	2	3	4	5	6	7
I. Нетекущи финансови активи в ценни книжа								
1. Акции	7-3031							0
2. Облигации, в т.ч.:	7-3035							0
общински облигации	7-3035-1							0
3. Държавни ценни книжа	7-3036							0
4. Други	7-3039							0
Обща сума I:		0	0	0	0	0	0	0
II. Текущи финансови активи в ценни книжа								
1. Акции	7-3001	758 780			1 069			1 069
2. Изкупени собствени акции	7-3005							0
3. Облигации	7-3006	1 045			103			103
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
Обща сума II:		759 825	0	0	1 172	0	0	1 172

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

Дата на съставяне: 22.11.2019 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 2019 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 2019 г. съдържа достоверен преглед на информацията по чл.100о, ал.4, т. 2 от ЗППЦК.

Декларатори:

1.....

Ива Гарванска-Софиянска

2.....

Снежана Гелева

28.11.2019 г., София



ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД

ОТЧЕТ КЪМ „ИНВЕСТБАНК” АД, В КАЧЕСТВОТО Й НА ДОВЕРЕНИК НА ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ ПО ОБЛИГАЦИОННА ЕМИСИЯ, ISIN BG2100017164

Настоящият отчет е изготвен в съответствие с разпоредбите на чл.100е от ЗППЦК и в изпълнение на чл.2 от Договора за изпълнение на функцията на “Довереник на облигационерите” между “ИНВЕСТБАНК” АД и “Грийнхаус Пропъртис” АД от 25.11.2016 г.

1. През отчетния период 01.01.2019 г. до 30.09.2019 г., са настъпили следните съществени факти и обстоятелства в „Грийнхаус Пропъртис“ АД, представляващи важна информация, която може да влияе върху цената на ценните книжа:

1.1 Настъпила промяна в лицата, упражняващи контрол върху Дружеството:
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%.

1.2 Няма извършена промяна в състава на управителните и на контролните органи на дружеството; промени в начина на представляване; назначаване и освобождаване на прокурист

1.3 Приети изменения и/или допълнения в устава на дружеството:

„(изменен с Решение на Общото събрание на акционерите от 20.06.2019 г.)

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

1.4 Не са извършвани структурни промени в Дружеството.

1.5 Не е откривано производство по ликвидация.

1.6 Не е откривано производство по несъстоятелност за Дружеството. Не са завеждани молби за откриване на производство по несъстоятелност спрямо Дружеството.

1.7 Не са извършвани придобиване, предоставяне за ползване или разпореждане с активи на голяма стойност по чл. 114, ал. 1, т. 1 ЗППЦК.

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

1.9 Извършена промяна в одиторите на дружеството:

Няма извършена промяна в одиторите на дружеството.

1.10 Не е настъпило непредвидимо или непредвидено обстоятелство от извънреден характер, в следствие на което Дружеството е претърпяло щети, възлизащи на три или повече процента от нетните активи на Дружеството.

1.11 Не е извършвано публично разкриване на модифициран одиторски доклад.

1.12 През отчетния период не вземано решение за разпределяне на дивидент от Общото събрание на акционерите на дружеството и такъв не е бил разпределян.

1.13 Не е възникнало задължение, което е съществено за Дружеството през отчетния период.

1.14 През отчетния период не е възникнало вземане, което е съществено за Дружеството.

1.15 През отчетния период Дружеството не е осъществявало съвместна дейност, както и не е сключван договор за съвместна дейност.

1.16 Придобити акции и дялове в други дружества:

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

1.17 Дружеството през отчетния период няма ликвидни проблеми.

1.18 Увеличение на акционерния капитал през отчетния период:

Не е извършвано увеличение на акционерния капитал през отчетния период.

1.19 През периода не са провеждани преговори с потенциални купувачи за придобиване на мажоритарен пакет от компанията.

1.20 Не са сключвани или изпълнявани съществени договори, които не са във връзка с обичайната дейност на дружеството.

1.21 Становище на управителния орган във връзка с отправено търгово предложение през отчетния период.

През отчетния период не е отправяно търгово предложение.

1.22 Не са прекратявани или съществено намалявани взаимоотношенията с клиенти, които формират най-малко 10 на сто от приходите на Дружеството за последните три години.

1.23 Въведени нови продукти и разработки на пазара.

Не са въвеждани нови продукти и разработки на пазара.

1.24 Не са поемани големи поръчки (възлизаци на над 10 на сто от средните приходи на Дружеството за последните три години).

1.25 Не е настъпило развитие и/или промяна в обема на поръчките и използването на производствените мощности.

1.26 Не са преустановени продажбите на даден продукт, формиращи значителна част от приходите на Дружеството.

1.27 Не е извършвана покупка на патент.

1.28 Не е получавано, не е временно преустановено ползването, отнемането на разрешение за дейност (лиценз).

1.29 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.

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

Няма такива.

1.31 Изготвена прогноза от емитента за неговите финансови резултати или на неговата икономическа група, ако е взето решение прогнозата да бъде разкрита публично.

Не е била изготвена прогноза от емитента за неговите финансови резултати или на неговата икономическа група.

1.32 Присъждане или промяна на рейтинг, извършен по поръчка на емитента.

Не е било отправяно искане от страна на емитента за присъждане или промяна на рейтинг.

1.33 Важни събития, настъпили през третото тримесечие на 2019 г:

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

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

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

Също така, Емитентът има намерение да започване дейност по предоставяне и на счетоводни услуги, а именно:

- ✓ Цялостно счетоводно обслужване на фирми;

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

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

2. Изразходване на средствата по облигационния заем

Съгласно одобрения проспект за публично предлагане на ценни книжа набраните средства от облигационния заем са използвани съгласно целите, заложение в облигационната емисия.

3. Финансови показатели

- Емитентът се задължава да поддържа коефициент на „покритие на разходите за лихви“, изчислен като печалбата от обичайната дейност, увеличена с разходите за лихви, се раздели на разходите за лихви - минимална стойност на показателя за срока на облигационния заем е 1.01. Към 30.09.2019 г. стойността на този показател е (0.72)
- Емитентът се задължава да поддържа коефициент на максимална стойност на отношението „Пасиви/ Активи“ от максимум 0.98 . Към 30.09.2019 г. стойността на този показател е 1.22

На 04.04.2018г бе проведено събрание на облигационерите на емисия корпоративни облигации ISIN код BG2100017164. На заседанието присъстваха двама облигационери,

притежаващи 6 300 облигации, представляващи 100% от емисията на 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:

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

В изпълнение на точка първа от програмата, на предстоящо общо събрание на акционерите на „Грийнхаус Пропъртис“ АД с дата 01.06.2018 г. се очаква като част от дневния ред да бъде взето следното решение:

Приемане на решение за увеличаване на капитала на „Грийнхаус пропъртис“ АД от 850 000 лева (осемстотин и петдесет хиляди лева) на 2 850 000 лева (два милиона осемстотин и петдесет лева) чрез издаването на нови 2 000 000 (два милиона) броя акции с номинална и емисионна стойност 1 (един) лев всяка една, от същия вид и клас като съществуващата емисия акции на дружеството, като всеки един от акционерите придобива такава част от новите акции, която съответства на неговия дял в капитала преди увеличението.

Във връзка с приета през 2018 г. „Програма за привеждане в съответствие“ на Дружеството, а именно:

1. Увеличение на капитала на „Грийнхаус Пропъртис“ АД с 2 000 000 лв., чрез издаването на 2 000 000 броя обикновени акции с номинална стойност от 1 (един) лев всяка;
2. Реструктуриране на основната дейност на „Грийнхаус Пропъртис“ АД,

към 30.09.2019 г. Емитентът има уверението на акционерите, че останалите парични вноски в размер на 1 420 000 лева ще бъдат заплатени до края на 2019 г.

Предвид предприетите мерки относно реструктуриране на дейността на дружеството и увеличаването на основния капитал, Емитентът счита, че до края на 2019 г. ще успее да сключи достатъчен обем договори за комплексни бизнес услуги с което ще подобри финансовото си състояние. Въпреки това, поради факта, че реструктурирането на дейността на дружеството реално започна от средата на 2019 г., то през първото полугодие на текущата година в компанията са отчетени загуби от вече преустановената дейност по наемане и преотдаване на офис сгради. В този смисъл до края на 2019 г. въпреки, че ще положи максимални усилия, Емитентът може и да не успее да подобри в достатъчна степен финансовите си показатели с цел привеждане в съответствие с приетите в Проспекта за публично предлагане на корпоративни облигации задължения.

4. Стопанска дейност

Основен предмет на дейност на „Грийнхаус Пропъртис“ АД е покупко-продажба на недвижими имоти, развитие, благоустрояване и строителна дейност, наемна дейност,

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

5. Състояние на обезпечението по облигационната емисия

За обезпечаване на вземането по главницата на облигационния заем емитентът е сключил застрахователен договор „Облигационен заем“ при „Застрахователно дружество Евроинс“ АД, за обезпечаване на което и да е и всяко едно лихвено и/или главнично плащане, с действие на полицата до датата на пълно погасяване на облигационния заем.

През отчетния период няма настъпили застрахователни събития по сключения застрахователен договор.

6. Извършени лихвени и главнични плащания

През отчетния период, съгласно погасителния план е падежирало пето лихвено плащане по емисията в размер на 148 395,00 лв. Плащането е извършено в рамките на 30 дневния законоустановен срок след датата на падежа, а именно на 11.06.2019 г.

През отчетния период, съгласно погасителния план е падежирало шесто лихвено плащане по емисията в размер на 150 854,79 лв. Плащането ще бъде извършено в рамките на 30 дневния законоустановен срок след датата на падежа, а именно до 16.12.2019 г.

През отчетния период не е падежирало главнично плащане.

7. Декларация


“Грийнхаус Пропъртис” АД декларира, че към датата на настоящия отчет дружеството изпълнява точно и добросъвестно задълженията си към облигационерите по емисия облигации BG2100017164, съгласно условията на сключения облигационен заем, установени в Предложението за първично предлагане на корпоративни облигации при условията на частно пласиране от 14.11.2016 г.

8. Приложени финансови отчети

- Междинен Консолидиран Финансов отчет към 30.09.2019 г.

София,
Дата 29.11.2019 г.

С уважение,


Ива Гарванска-Софиянска
/Изпълнителен директор/

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ КЪМ МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ДЕЙНОСТТА НА ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД ЗА ТРЕТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2019 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

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

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

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

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

- ✓ Бизнес консултации, в т.ч.: консултации по финансиране на компании, както и последващо обслужване на заеми;
- ✓ Физическо архивиране;

- ✓ Деловодни услуги;
- ✓ Администриране на персонал и обработката на работните заплати;

Също така, Емитентът има намерение да започване дейност по предоставяне и на счетоводни услуги, а именно:

- ✓ Цялостно счетоводно обслужване на фирми;

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

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

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 2019 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, Кипър	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 30.09.2019 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

	30.09.2019г.	31.12.2018г.
Вземания по предоставени заеми в т.ч. главници и лихви		
<i>текущи вземания</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Камалия Трейдинг Лимитид в това число :	9	29
- главници	9	29
Еврохотелс ЕАД	60	-
- главници	60	-
Вапцаров Бизнес Център ЕООД	159	-
- главници	159	-
	<hr/> 228 <hr/>	<hr/> 29 <hr/>

29.11.2019 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 01.01.2019 г. – 30.09.2019 г. „Грийнхаус Пропъртис“ АД е оповестило вътрешна информация, както следва:

30 януари, 2019 г.

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

01 март, 2019 г.

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

01 март, 2019 г.

„Грийнхаус Пропъртис“ АД представи тримесечен отчет за периода 01-01-2018 г. - 31-12-2018 г. за спазване на задълженията на емитента към облигационерите за емисия BG2100017164;

29 март, 2019 г.

„Грийнхаус Пропъртис“ АД публикува Годишен отчет на публично дружество и емитент на ценни книжа към 31-12-2018 г.;

30 април, 2019 г.

Грийнхаус Пропъртис АД публикува Годишен консолидиран отчет на публично дружество и емитент на ценни книжа към 31-12-2018 г.;

30 април, 2019 г.

Грийнхаус Пропъртис АД представи тримесечен отчет за Първо тримесечие на 2019 г.;

14 май, 2019 г.

Грийнхаус Пропъртис АД представи вътрешна информация относно падеж на пето лихвено плащане по корпоративни облигации, ISIN BG2100017164;

30 май, 2019 г.

Грийнхаус Пропъртис АД представи тримесечен консолидиран отчет за Първо тримесечие на 2019 г.;

30 май, 2019 г.

Грийнхаус Пропъртис АД представи тримесечен отчет за периода 01-01-2019 - 31-03-2019 за спазване на задълженията на емитента към облигационерите за емисия BG2100017164;

11 юни, 2019 г.

Грийнхаус Пропъртис АД представи вътрешна информация относно изплатено пето лихвено плащане по корпоративни облигации, ISIN BG2100017164;

09 юли, 2019 г.

Грийнхаус Пропъртис АД представи вътрешна информация относно промяна в предмета на дейност на дружеството;

30 юли, 2019 г.

Грийнхаус Пропъртис АД представи тримесечен отчет за Второ тримесечие на 2019 г.;

23 август, 2019 г.

Грийнхаус Пропъртис АД представи тримесечен консолидиран отчет за Второ тримесечие на 2019 г.;

23 август, 2019 г.

Грийнхаус Пропъртис АД представи тримесечен отчет за периода 01-01-2019 г. - 30-06-2019 г. за спазване на задълженията на емитента към облигационерите за емисия BG2100017164;

29 октомври, 2019 г.

Грийнхаус Пропъртис АД представи тримесечен отчет за Трето тримесечие на 2019 г.;

15 ноември, 2019 г.

Грийнхаус Пропъртис АД представи вътрешна информация относно падеж на шесто лихвено плащане по корпоративни облигации, ISIN BG2100017164.

29.11.2019 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**
Не е извършвана промяна в одиторите на дружеството.
- 6. Образуване или прекратяване на съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до задължения или вземания на дружеството или негово дъщерно дружество, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на дружеството**
Не е образувано или прекратено съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до задължения или вземания на Дружеството или негово дъщерно дружество, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на Дружеството.
- 7. Покупка, продажба или учреден залог на дялови участия в търговски дружества от емитента или негово дъщерно дружество**
На 01.02.2019 г. на заседание на съвета на директорите на „Грийнхаус Пропъртис“ АД, бе взето решение за изкупуване на 2,2% акции от дъщерното дружество „Еврохотелс“ ЕАД. На 04.02.2019 г. в Търговския регистър е вписана пряма в акционерната структура на капитала на дружеството, като считано от тази дата „Грийнхаус Пропъртис“ АД е едноличен собственик на капитала на „Еврохотелс“ ЕАД.
- 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**

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

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

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

- ✓ Физическо архивиране;
- ✓ Деловодни услуги;
- ✓ Администриране на персонал и обработката на работните заплати;

Също така, Емитентът има намерение да започване дейност по предоставяне и на счетоводни услуги, а именно:

- ✓ Цялостно счетоводно обслужване на фирми;

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

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

29.11.2019 г.

Ива Гарванска,
Изпълнителен директор на "Грийнхаус Пропъртис" АД