



**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА
ДВАНАДЕСЕТТЕ МЕСЕЦА НА 2018 г.**

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
НА ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД ЗА ЧЕТВЪРТО
ТРИМЕСЕЧИЕ
НА 2018 г.

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

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

ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД е търговско дружество, регистрирано в България и със седалище и адрес на управление: София – п.к. 1592 бул. "Христофор Колумб" № 43. Съдебната регистрация на дружеството е 2009 г., гр. Варна. При създаването му дружеството се е казвало „Баскетболен Клуб Черно море“ ЕАД, През 2013 г. е преименувано на „Еврохолд Имоти“ ЕАД. От 18.03.2014 г. до 13.12.2016 г. е с наименование „Еврохолд Имоти“ АД. ЕИК 200923185, ДДС № 200923185.

Предметът на дейност на дружеството 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, както и всяка друга дейност, която не е забранена от закона.

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

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

Реализирани финансови резултати през четвъртото тримесечие на 2018 година

Съгласно междинния финансов отчет на Грийнхаус Пропъртис АД за дванадесетте месеца на 2018 г. финансовият резултат е загуба в размер на 1 469 хил. лв. спрямо загуба в размер на 1 679 хил. лв., отчетена през същия период на 2017 година. Този резултат се дължи на ръст във финансовите разходи на Дружеството, които произхождат от изплатени лихви по облигационния заем на „Грийнхаус Пропъртис“ АД.

През отчетния период Дружеството е реализирало 5 946 хил. лв. приходи от услуги и 322 хил. лв. финансови приходи, а към 31.12.2017 г. са реализирани приходи от услуги в размер на 5 803 хил. лв. и финансови приходи в размер на 190 хил. лв. Към 31.12.2018 г. е отчетен ръст в приходите на дружеството от 4,59% спрямо 31.12.2017 г. Отчетените разходи през четвърто тримесечие на 2018 г. са в размер на 7 737 хил. лв., от които 7 210 хил. лв. от основна дейност и 527 хил. лв. финансови разходи.

Към 31.12.2018 г. година активите на Дружеството възлизат на 6 644 хил. лв. като към края на 2017 година са били в размер на 6 882 хил. лв. или спад от 3,46%.

Пасивите на Дружеството през четвърто тримесечие на 2018 г. отбелязват ръст от 7,70% спрямо края на 2017 г., което се дължи на изменението на текущите задължения от 1 960 хил. лв. към 31.12.2017 г. до 2 596 хил. лв. към 31.12.2018 г.

В края на дванадесетте месеца на 2018 година се отчита нетно увеличение на паричните средства в размер на 95 хил. лв.

II. ВЛИЯНИЕ НА ВАЖНИТЕ СЪБИТИЯ ЗА ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД, НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ДВНАДЕСЕТТЕ МЕСЕЦА НА 2018 г. И ОКАЗАЛИ ВЛИЯНИЕ ВЪРХУ ОТЧЕТА КЪМ 31.12.2018

Г.

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

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

Не са настъпили други важни събития, които да окажат влияние върху резултатите във финансовия отчет за дванадесетте месеца на 2018 година.

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

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

Систематични рискове

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

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

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

Общите промени в политиката на правителството и регулаторните системи може да доведе до увеличаване на оперативните разходи на Дружеството и на капиталовите изисквания. Ако факторите описани по-горе се материализират, изцяло или частично, то те биха могли да имат значително негативно влияние и 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.

Инфлационен риск

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

Валутен риск

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

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

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

Лихвен риск

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

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

Рискове, свързани с промени в нормативната уредба

Резултатите на „Грийнхаус Пропъртис“ АД могат да бъдат повлияни от промените в нормативната уредба. Възможността от по-радикални промени в регулаторната рамка

в България може да има неблагоприятен ефект върху дейността на Дружеството като цяло, оперативните му резултати, както и финансовото му състояние.

НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

Риск от форсмажорни обстоятелства

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

Кредитен риск

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

Риск от невъзможност дружеството да обслужва облигационната емисия

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

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

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

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

Рискове, свързани с дейността на дружеството

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

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

Рискове, свързани със стратегията за развитие на дружеството

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

Рискове, свързани с управлението на дружеството

Рисковете, свързани с управлението на дружеството са следните:

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

Рискове, свързани с привличането и задържането на квалифицирани кадри

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

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

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

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

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

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

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

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

Финансов риск

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

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

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

Валутен риск

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

Ликвиден риск

Ликвидният риск е свързан с възможността „Грийнхаус Пропъртис“ АД да не погаси в договорения размер и/или в срок свои задължения, когато те станат изискуеми. Наличието на добри финансови показатели за рентабилност и капитализация на дадено 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 матурирелните 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 флукутации 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 минимизация на потенциалните отрицателни ефекти, които биха могли да се отразят върху финансовите резултати. Извършва се постоянно наблюдение и анализиране на пазарните цени на наемите на офис помещения, за да се минимизира риска от сключването на потенциално неизгодни договори за наем. Също така анализирането на пазара на недвижими имоти дава индикация кога е най-подходящият момент за Дружеството да извършва инвестиция.

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

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

30.01.2019 г.

Ива Гарванска-Софиянска,


Изпълнителен директор

„ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС” АД
Предварителен Индивидуален Финансов Отчет
31 декември 2018 година

МЕЖДИНЕН ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31.12.2018г

ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

Седалище и адрес на управление: гр. София, бул. “Христофор Колумб” № 43

Предметът на дейност на ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД - 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, както и всяка друга дейност, която не е забранена от закона.

Основна дейност: през отчетния период основната дейност на дружеството е свързана с свързан с управление и отдаване под наем на недвижими имоти, предоставяне на заеми на нефинансови предприятия

БУЛСТАТ: 200923185

Регистрация: вписано в Регистъра на търговските дружества ЕИК 200923185

Капитал: 2 850 000 /Два млн. осемстотин и педесет хиляди / лева разпределен в 2 850 000 /два млн. осемстотин и педесет хиляди/ броя непривилигирани акции на приносител, с номинална стойност 1 лева всяка една.

Към 31.12.2018г. Дружеството има нает персонал – 5 човека.

Към датата на изготвяне на настоящия отчет акционери в дружеството са:

- Камалия Трейдинг ЛТД – Дружество учредено и валидно съществуващо съгласно законите на Кипър, с рег. I 122876 – 2 308 500/два млн. триста и осем хил. и петстотин/ броя акции, представляващи 81% от капитала;

Пауър Лоджистикс ЕАД – Дружество учредено и вписано в Агенция по вписванията, Търговски регистър с ЕИК 175227641 – 19%

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
Към 31.12. 2018 НЕКОНСОЛИДИРАН

	Бележки	31.12. 2018 BGN'000	31.12. 2017 BGN'000
Други доходи от дейността (нетно)	3	5 946	5 803
Разходи за материали	4	(46)	(31)
Разходи за външни услуги	4	(6 921)	(6 932)
Разходи за възнаграждения и осиг. вноски	4	(60)	(40)
Разходи за амортизации	4	(180)	(158)
Други разходи	4	(3)	(48)
Печалба от оперативна дейност		(1 264)	(1 406)
Финансови приходи/(разходи), нетно	5	(205)	(253)
Печалба преди данъци върху печалбата		(1 469)	1 679
Разход за данъци върху печалбата	6	-	-
Нетна печалба за периода		(1 469)	(1 659)
Друг всеобхватен доход за периода			
Общ всеобхватен доход		(1 469)	(1 659)
Загуба на акция		(0,515)	(1.975)
Печалба на акция		-	-

Приложенията на страници от 5 до 25 са неразделна част от финансовия отчет.

Изпълнителен директор:
Ива Гарванска-Софиянска



Съставител:
Снежана Гелева

Дата: 25/01/2019 г.

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
Към 31.12. 2018 НЕКОНСОЛИДИРАН

	Бележки	31.12. 2018 BGN'000	31.12. 2017 BGN'000
Други доходи от дейността (нетно)	3	5 946	5 803
Разходи за материали	4	(46)	(31)
Разходи за външни услуги	4	(6 921)	(6 932)
Разходи за възнаграждения и осиг. вноски	4	(60)	(40)
Разходи за амортизации	4	(180)	(158)
Други разходи	4	(3)	(48)
Печалба от оперативна дейност		(1 264)	(1 406)
Финансови приходи/(разходи), нетно	5	(205)	(253)
Печалба преди данъци върху печалбата		(1 469)	1 679
Разход за данъци върху печалбата	6	-	-
Нетна печалба за периода		(1 469)	(1 659)
Друг всеобхватен доход за периода			
Общ всеобхватен доход		(1 469)	(1 659)
Загуба на акция		(0,515)	(1,975)
Печалба на акция		-	-

Приложенията на страници от 5 до 25 са неразделна част от финансовия отчет.

Изпълнителен директор:
Ива Гарванска-Софиянска



Съставител:
Снежана Гелева

Дата: 25/01/2019 г.

**ПРЕДВАРИТЕЛЕН ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД
КЪМ 31 декември 2018 ГОДИНА**

		BGN'000	BGN'000
КЪМ 31 Декември 2018 ГОДИНА			
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Машини и съоразения и разходи за придобиване на ДМА	7	80	92
Нематериални активи	7	511	604
Инвестиции в дъщерни предприятия	7	3 280	3 280
		3 871	3 976
Текущи активи			
Вземания от клиенти и доставчици	8	596	934
Търговски и други вземания	8	357	94
Предплатени разходи	8	52	63
Вземания от свързани лица	15	44	38
Финансови активи	10	1 572	1 722
Парични средства и краткосрочни депозити	11	152	55
		2 773	2 906
ОБЩО АКТИВИ		6 644	6 882
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Собствен капитал			
Основен капитал	12	2 850	850
Невнесен капитал	12	(1 420)	(15)
Резерви	12	3	3
Неразпределена печалба/(загуба)	12	(2 216)	(557)
Текущ финансов резултат	12	(1 469)	(1 659)
Общо собствен капитал	12	(2 252)	(1 378)
Нетекущи задължения			
Задължения по облигационни заеми	13	6 300	6 300
		6 300	6 300
Текущи задължения			
Задължения към доставчици и клиенти	14	1 967	1 479
Задължения по облигационни заеми	13	37	37
Задължения към свързани лица	15	10	101
Търговски и други задължения	14	582	343
		2 596	1 960
Общо пасиви		8 896	8 260
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		6 644	6 882

Приложенията на страници от 5 до 25 са неразделна част от финансовия отчет.

Изпълнителен директор:
Ива Гарванска-Софиянска



Съставител:
Снежана Гелева

Дата: 25/01/2019 г.

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

Към 31.12.2018 година

	31.12.2018	31.12.2017
	BGN'000	BGN'000
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	7 974	7 764
Плащания на доставчици	(8 601)	(9 931)
Плащания на персонала и за социалното осигуряване	(41)	(27)
Други постъпления/(плащания), нетно	168	214
Нетни парични потоци (използвани в)/от оперативна дейност	(500)	(1 980)
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Парични потоци с ДМА	-	(93)
Получени лихви по предоставени заеми	-	58
Покупка на инвестиции	-	(3 280)
Нетни парични потоци използвани в инвестиционна дейност	-	(3 315)
Парични потоци от финансова дейност		
Постъпления от емитиране на ценни книжа	595	-
Постъпления по лизингови договори	-	-
Постъпления от заеми	1 543	5 864
Плащания по заеми	(1 427)	(189)
Постъпления от лихви по заеми и лизингови договори	-	-
Плащания на лихви по заеми и лизингови договори	(301)	(448)
Плащания на задължения по лизингови договори	-	-
Други постъпления	187	-
Нетни парични потоци от финансова дейност	597	5 227
Нетно увеличение/(намаление) на паричните средства	97	(68)
Парични средства на 1 януари	55	123
Парични средства на 31 Декември	152	55

Приложенията на страници от 5 до 25 са неразделна част от финансовия отчет.

Изпълнителен директор:
Ива Гарванска-Софиянска

Съставител:
Снежана Гелева



Дата: 25/01/2019 г.

ПРЕДВАРИТЕЛЕН ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД
КЪМ 31 декември 2018 ГОДИНА

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ КЪМ 31 Декември 2018 ГОДИНА	Основен акционерен капитал	Резерви	Неразпределени печалби/ (загуби)	Текущ финансов резултат	Общо собствен капитал
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
На 1 януари 2017 г.	850	3	61	(618)	296
Невнесен капитал	(15)	-	-	-	(15)
На 31 декември 2017 г.	835	3	61	(618)	281
Разпределение на финансовия резултат	-	-	-	-	-
Текущ финансов резултат	-	-	-	(1 659)	(1 659)
Общо всеобхватен доход	-	-	-	(1 659)	(1 659)
На 31 декември 2017 г.	835	3	61	(2 277)	(1 378)
На 1 Януари 2018 г.	835	3	61	(2 277)	(1 378)
Разпределение на финансовия резултат	-	-	-	-	-
Невнесен капитал	-	-	-	-	-
Внесен капитал	595	-	-	-	595
Текущ финансов резултат	-	-	-	(1 469)	(1 469)
Общо всеобхватен доход	-	-	-	(1 469)	(1 469)
На 31 декември 2018 г.	1 430	3	61	(3 746)	(2 252)

Приложенията на страници от 5 до 25 са неразделна част от финансовия отчет.

Изпълнителен директор:
Ива Гарванска-Софиянска

Съставител:
Снежана Гелева



Дата: 25/01/2019 г.

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

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

1.1. Собственост и управление

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

Собственик на акционерния капитал на дружеството е :

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

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

1.2. Резюме на дейността

Предметът на дейност на дружеството през отчетния период включва управление и отдаване под наем на недвижими имоти, предоставяне на заеми на нефинансови предприятия. Отчетната и функционалната валута на дружеството е лев (BGN). Настоящият предварителен финансов отчет е издаден на 25.01.2019 г.

2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет

2.1.База за изготвяне на финансовия отчет

Индивидуалният финансов отчет на “Грийнхаус Пропъртис” АД е изготвен в съответствие с всички Международни стандарти за финансово отчитане (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансово отчитане и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила от 1 януари 2017 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз. МСФО, приети от ЕС, е общоприетото наименование на рамката с общо предназначение-счетоводна база, еквивалентна на рамката, въведена с дефиницията съгласно § 1, т. 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството под наименованието „Международни счетоводни стандарти“ (МСС).

За текущата финансова година 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 нейната дейност. От възприемането

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

Новите и/или променените стандарти и тълкувания включват:

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

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

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

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

- *МСФО 9 Финансови инструменти (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. – приет от ЕК).* Този стандарт е нов стандарт за финансовите инструменти. Крайното му предназначение е да замести изцяло МСС 39. Проектът на подмяната с новия стандарт е преминал през три фази: фаза 1 Класификация и оценяване на финансовите активи и пасиви; фаза 2 Счетоводно отчитане на хеджирането; и фаза 3 Методология на определяне

на обезценката. Тази окончателна версия на МСФО 9 добавя новия модел на очакваната загуба при обезценка и променя модела за класификация и оценка на финансовите активи.

- *МСФО 9 (променен) – Финансови инструменти – относно случаи на негативни компенсации при предсрочно погасяване и модификации на финансови пасиви (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г. – не е приет от ЕК).*
- *МСФО 7 (променен) Финансови инструменти: Оповестявания – относно облекчението за преизчислението на сравнителни периоди и свързаните с тях оповестявания при прилагането на МСФО 9 (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. – приет от ЕК).* Тази промяна е свързана с въвеждане на облекчение относно необходимостта от преизчисление на сравнителните финансови отчети и възможността за предоставяне на модифицирани оповестявания при преминаването от МСС 39 към МСФО 9 към датата на прилагане на стандарта от дружеството и дали то избира опцията да преизчисли предходни периоди. Ръководството е избрало да приложи модифицирано ретроспективно приложение за първи път на МСФО 9 и да не преизчислява сравнителните данни.
- *МСФО 15 Приходи по договори с клиенти (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. – приет от ЕК).* Този стандарт е изцяло нов стандарт. Той въвежда цялостен комплекс от принципи, правила и подходи за признаването, отчитането и оповестяването на информацията относно вида, сумата, периода и несигурностите във връзка с приходите и паричните потоци, произхождащи от договори с контрагенти. Стандартът ще замени действащите до този момент стандарти, свързани с признаването на приходи, основно МСС 18 и МСС 11 и свързаните с тях тълкувания. Водещият принцип на новия стандарт е в създаването на модел от стъпки, чрез който определянето на параметрите и времето на прихода са съизмерими спрямо задължението на всяка от страните по сделката помежду им. Ключовите компоненти са: а) договори с клиенти с търговска същност и оценка на вероятността за събиране на договорените суми от страна на предприятието съгласно условията на дадения договор; б) идентифициране на отделните задължения за изпълнение по договора за стоки или услуги – отграничаемост от останалите поети ангажименти по договора, от които клиентът би черпил изгоди; в) определяне на цена на сделката – сумата, която предприятието очаква, че има право да получи срещу прехвърлянето на съответната стока или услуга към клиента – особено внимание се отделя на променливия компонент в цената, финансовия компонент, както и на компонента, получаван в натура; г) разпределение на цената на операцията между отделните задължения за изпълнение по договора – обичайно на база самостоятелната (индивидуалната) продажна цена на всеки компонент; и д) моментът или периодът на признаване на прихода – при успешното изпълнение на задължение по договора чрез трансфериране на контрола върху обещаната стока или услуга, било то в даден момент или за определен период във времето. Направени са пояснения (а) за идентифициране на задължения за изпълнение на базата на конкретни обещания за доставката на стоки или услуги, (б) за идентифициране дали дружество е принципал или агент при предоставянето на стоки или услуги, и (в) при трансфера на лицензии. Въвеждането на този стандарт може да доведе до по-съществени промени: а) при комплексни договори, с обвързани продажби на стоки и услуги – ще е необходимо ясно разграничаване между стоките и услугите на всеки компонент и условие по договора; б) вероятност за промяна на момента на признаване на продажбата; в) увеличаване на оповестяванията; и г) въвеждане на допълнителни правила за признаването на приходи от определен тип договори – лицензии; консигнации; еднократно събирани предварителни такси; гаранции и др. под. Стандартът допуска както пълно ретроспективно приложение, така и модифицирано ретроспективно приложение, от началото на текущия отчетен период, с определени оповестявания за предходните периоди. Ръководството е направило проучване и е определило, че промените чрез новия стандарт няма да оказват влияние

върху счетоводната политика и върху стойностите и класификацията на активите, пасивите, операциите и резултатите на дружеството по отношение на неговите приходи от дейността и/или вземанията му, доколкото не се очаква промяна в бизнес модела, нито промяна във времевия хоризонт на прехвърляне на контрола към клиента от оказваните от дружеството услуги или отчитането на продажбите на продукцията и стоки.

- *МСФО 16 Лизинги (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г. – приет от ЕК).* Този стандарт е с изцяло променена концепция. Той въвежда нови принципи за признаване, измерване и представяне на лизинга чрез налагане на нов модел с цел да осигури по-достоверно и адекватно представяне на тези сделки както за лизингополучателя, така и за лизингодателя. Стандартът ще замени действащия до този момент стандарт за лизинга – МСС 17. а) Водещият принцип на новия стандарт е въвеждането на еднотипен модел на счетоводно балансово третиране на лизинга при лизингополучателите – за всички лизингови договори с продължителност от повече от 12 месеца ще се признава актив под формата на „право на ползване“, който ще се амортизира за периода на договора, и респективно, ще се отчита финансов пасив за задължението по тези договори. Това е и съществена промяна спрямо текущата отчетна практика. За краткосрочни или на много ниска цена лизинги се допуска изключение и запазване на досегашната практика; б) При лизингодателите няма да има съществени промени и те ще продължат да отчитат лизингите по подобие на стария стандарт МСС 17 – като оперативни и финансови. Доколкото новият стандарт дава по-цялостна концепция, следва да се направи и от тяхна страна един по-подробен анализ на условията на договорите и е възможно и при тях (лизингодателите) да настъпят основания за рекласификация на определени лизингови сделки. Новият стандарт изисква разширяване на оповестяванията. Ръководството на дружеството все още обмисля влиянието, което този стандарт би могло да окаже върху финансовите отчети на дружеството.
- *МСС 40 (променен) – Инвестиционни имоти – относно трансфери на инвестиционни имоти (в сила за годишни периоди от 01.07.2018 г. – не е приет от ЕК).* Тази промяна е свързана с предоставяне на допълнително пояснение относно условията и критериите, които допускат трансфер на имоти, вкл. такива в процес на изграждане и/или реконструкция и преустройство, към и от категория „инвестиционни имоти“.
- *КРМСФО 22 – Сделки с чуждестранна валута и авансови плащания (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. – не е прието от ЕК).* Това разяснение се отнася за отчитането на транзакции или части от транзакции в чуждестранна валута при получаването на авансови плащания, преди признаването на самия актив, разход или приход.
- *КРМСФО 23 (променен) Несигурности при третирането на данъци върху дохода (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г. – не е прието от ЕК).* Това разяснение дава насоки за счетоводното отчитане на данъците върху дохода по МСС12 когато са налице определени несигурности по данъчното третиране.
- *Подобрения в МСФО Цикъл 2015-2017 (м. декември 2017 г.) – подобрения в МСС23, МСС 12 и МСФО 3 във връзка с МСФО11 (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г. – не са приети от ЕК).* Тези подобрения внасят частични промени и редакции в съответните стандарти, основно с цел да премахнат съществуваща непоследователност или неясноти в приложението на правилата и изискванията на отделните стандарти, както и да се внесе по-прецизна терминология на понятия.

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

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

(б) 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).

(в) Действащо предприятие

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

За четвъртото тримесечие на 2018 дружеството е отчетло нетна загуба в размер на 1 469 хил.лв. (за същия период на 2017г: нетна загуба в размер на 1 679 хил. лв.)

Ръководството има основание да счита, че Дружеството 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 Дружеството за 2018 година, разработен от ръководството.

(г) Функционална валута и валута на представяне

Дружеството 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.

2.2. Сравнителни данни и произчисление на началните салда

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

Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година.

2.3. Отчетна валута

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

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

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

2.4. Приходи

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

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

2.5. Разходи

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

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

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

2.6. Имоти, машини и оборудване

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

Първоначално придобиване

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

Последващо оценяване

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

Последващи разходи

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

Разходи за лихви

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

Методи на амортизация

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

- 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.

Към края на отчетния период Дружеството не притежава дълготрайни материални и нематериални активи.

Обезценка на активи

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

2.7. Нематериални активи

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

2.8. Инвестиционни имоти

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

2.9. Инвестиции в дъщерни и асоциирани дружества

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

Дружеството 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.

2.10. Материални запаси

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

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

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

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

2.11. Търговски и други вземания

Търговските вземания се представят и отчитат по стойността на оригинално издадената фактура (себестойност), намалена с размера на обезценката за несъбираеми суми. Приблизителната оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на

цялата сума или на част от нея съществува висока несигурност. Несъбираемите вземания се изписват, когато се установят правните основания за това.

2.12. Пари и парични еквиваленти

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

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци:

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

2.13. Задължения към доставчици и други задължения

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

2.14. Лихвоносни заеми и други привлечени финансови ресурси

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

2.15. Лизинг

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

Лизинговите плащания съдържат в определено съотношение финансовия разход (лихва) и приспадащата се част от лизинговото задължение (главница), така че да се постигне постоянен лихвен процент за оставащата неизплатена част от главницата по лизинговото задължение

(вземане). Определените на такава база лихвени разходи (приходи), свързани с наетия (предоставен) под финансов лизинг актив, се представят нетно със задължението (вземането) към лизингодателя (от лизингополучателя) и се включват в отчета за доходите през периода на лизинговия договор, когато същите станат дължими.

Оперативен лизинг

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

2.16. Акционерен капитал и резерви

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

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

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

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

2.17. Данъци върху печалбата

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

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

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

Отсрочените данъчни активи се признават за всички намаляеми временни разлики и за неизползваните данъчни загуби, до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да

**ПРЕДВАРИТЕЛЕН ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД
КЪМ 31 декември 2018 ГОДИНА**

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 31.12.2017г. също 10%)

3. ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТ

31.12.2018

31.12.2017

хил. лв.

хил. лв.

3. Приходи от дейност, по видове:

Приходи от услуги

5 946

5 803

Общо приходи от дейност:

5 946

5 803

4. Разходи за дейност, по видове:

Разходи за материали по видове:

31.12.2018

31.12.2017

Консумативи по обсл. на сграда

28

23

Поддръжка на ОВИК

1

1

ДМА под праг на същественост

13

3

Други

4

4

Общо

46

31

Разходи за външни услуги по видове:

Разходи за наеми

6 028

6 067

Банкови такси

88

93

Консултантски, Одиторски, Юридически

10

6

Застраховки

60

60

Данък сгради и такса смет

302

302

Охрана

144

129

Договор почистване

196

171

Разходи за поддръжка на сграда

40

49

Други външни услуги

53

55

Общо

6 921

6 932

Разходи за възнаграждения и осигурителни вноски

Разходи за заплати

51

34

Разходи за осигурителни вноски

9

6

60

40

Разходи за амортизации

Разходи за амортизации

180

158

ПРЕДВАРИТЕЛЕН ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД
КЪМ 31 декември 2018 ГОДИНА

Общо	180	158
<i>Други разходи:</i>		
Други разходи	3	48
Общо	3	48
РАЗХОДИ ОТ ОСНОВНА ДЕЙНОСТ	7 210	7 209

5. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ/(РАЗХОДИ), НЕТНО

Финансови приходи, по видове:	31.12.2018	31.12.2017
Приходи от лихви	208	20
Други фин.приходи	114	170
Общо:	322	190
Финансови разходи, по видове:		
Разходи за лихви	(451)	(379)
Отрицателни разлики от операции с финансови активи	(73)	(62)
Други фин. разходи	(3)	(2)
	(527)	(443)

6. РАЗХОД ЗА ДАНЪЦИ ВЪРХУ ПЕЧАЛБАТА

Отчет за доходите	(1 469)	(1 659)
Текущ данък върху печалбата - 10 % (2017 г.: 10%)		
Отсрочен данък върху печалбата	-	-
Общо разход за данъци от печалбата, отчетен в отчета за доходите	-	-

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

7. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ

Имоти машини съоразения

(х.лв)					
Отчетна стойност	Земя и сгради	Машини, съоръжения и оборудване	Разходи по придобиване на ДМА	Нематериални активи	Общо
Салдо на 31 декември 2017г.	-	120	1	1 029	1 150
Отписани	-	-	-	(7)	(7)
Придобити	-	4	4	70	78
Салдо на 31 декември 2018 г.	-	124	5	1 092	1 221
Натрупана амортизация					
Салдо на 31 декември 2017г.	-	(30)	-	(425)	(455)

ПРЕДВАРИТЕЛЕН ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД
КЪМ 31 декември 2018 ГОДИНА

Начислена амортизация за годината	-	(19)	-	(160)	(179)
Отписана амортизация	-	-	-	4	4
Салдо на 31 Декември 2018 г.	-	(49)	-	(580)	(588)
Балансова стойност към 31 декември 2018г.	-	75	5	511	591

Инвестиции в дъщерни предприятия

	31.12.2018	31.12.2017
Еврохотелс АД	3 280	3 280
	3 280	3 280

8. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

31.12.2018
хил. лв.

31.12.2017
хил. лв.

Текущи търговски и други вземания

Вземания от трети лица	78	29
Вземания от клиенти и доставчици	589	934
ДДС за възстановяване	62	53
Предоставени гаранции	20	12
Предплатени разходи	52	63
Вземания по фин. активи	204	-
Общо текущи търговски и други вземания	1 005	1 091

Вземанията от клиенти са заложени по договор за банкова гаранция с Общинска банка АД.

9. ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЧНИ АКТИВИ

31.12.2018
хил. лв.

31.12.2017
хил. лв.

Загуби от минали години	-	-
Общо	-	-

10. ФИНАНСОВИ АКТИВИ ЗА ТЪРГУВАНЕ

31.12.2018
хил. лв.

31.12.2017
хил. лв.

Синтетика АД	374	566
Булленд инвестмънт АДСИЦ	684	622
Делта Кредит АДСИЦ	100	100
Интеркапитал Пропъртис Диверопънт АДСИЦ	160	201

Еврохолд България АД	254	233
Общо:	1 572	1 722

11. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ЕКВИВАЛЕНТИ	31.12.2018	31.12.2017
	хил. лв.	хил. лв.
Парични средства на каса	36	37
Парични средства по банкови сметки	116	13
Парични еквиваленти	-	5
Общо парични средства и еквиваленти	152	55

12. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	31.12.2018	31.12.2017
	хил. лв.	хил. лв.
Основен акционерен капитал	2 850	850
Невнесен капитал	(1 420)	(15)
Резерви	3	3
Неразпределена печалба от минали години	61	61
Непокрити загуби от минали години	(2 277)	(618)
Текущ финансов резултат печалба/(загуба)	(1 469)	(1 659)
Общо:	(2 252)	(1 378)

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

Приетата от СД „Програма за привеждане в съответствие“ включва следните мерки:

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

разходи по банкова гаранция обезпечаваща „добро изпълнение“ и др., в следствие, на което дружеството реализира големи загуби от тази дейност.

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

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

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. Преструктуриране на основната дейност на „Грийнхаус Пропъртис“ АД и насочването и единствено в областта на пропърти мениджмънта.

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

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

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

13. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ОБЛИГАЦИОННИ ЗАЕМИ

	31.12.2018	31.12.2017
	хил. лв.	хил. лв.
<i>Нетекущи</i>		
Облигация - главница	6 300	6 300
	6 300	6 300
<i>Текущи</i>		
Облигация - лихва	37	37
	37	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.

ПРЕДВАРИТЕЛЕН ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД
КЪМ 31 декември 2018 ГОДИНА

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

14. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	31.12.2018	31.12.2017
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
<u>Текущи задължения</u>		
Задължения по търговски заеми	471	222
Задължения към доставчици и клиенти	1 967	1 479
Задължения към персонал	6	2
Задължения към осигурители	7	3
Задължения за данъци	2	1
Задължения за застраховки	48	58
Разчети за гаранции	15	9
Други задължения	33	48
Общо текущи задължения	2 549	1 822

Получените заеми са с лихвен процент 6%.

15 ОПОВЕСТЯВАНЕ НА СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Крайна компания- майка
 Крайната компания-майка на Дружеството е Хай Рейт ЕООД

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

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

Други свързани лица:
 Етропал АД, Синтетика АД, Юнион Ивкони ООД, Уандър Груп АД, ЧСУ Свети Георги ЕООД, ЧДГ Свети Георги ЕООД, Образователно-спортен комплекс Лозенец ЕАД, Бензин /ИТА Лизинг/ 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
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Други свързани лица (под общ контрол)			
Синтетика АД	2016	285	-
Синтетика АД	2017	285	-
Синтетика АД	2018	73	-

**ПРЕДВАРИТЕЛЕН ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД
КЪМ 31 декември 2018 ГОДИНА**

КАМАЛИЯ ТРЕЙДИНГ ЛИМИТИД	2016	-	-	-
КАМАЛИЯ ТРЕЙДИНГ ЛИМИТИД	2017	30	-	-
КАМАЛИЯ ТРЕЙДИНГ ЛИМИТИД	2018	71	-	-
ОБЩО	2016	285	-	23
	2017	315	-	16
ОБЩО 31.12.2018	2018	144	-	-

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	2016	4 503	-
Синтетика АД	2017	-	101
Синтетика АД	2018	-	-
КАМАЛИЯ ТРЕЙДИНГ ЛИМИТИД	2016	368	-
КАМАЛИЯ ТРЕЙДИНГ ЛИМИТИД	2017	38	-
КАМАЛИЯ ТРЕЙДИНГ ЛИМИТИД	2018	38	10
		-	-
ОБЩО	2016	4 871	-
ОБЩО	2017	38	101
ОБЩО 31.12.2018	2018	38	10

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	2016	-	4 480	-
Синтетика АД	2017	4 540	100	3 280
Синтетика АД	2018	-	102	-
КАМАЛИЯ ТРЕЙДИНГ ЛИМИТИД	2016	-	-	-
КАМАЛИЯ ТРЕЙДИНГ ЛИМИТИД	2017	330	-	-
КАМАЛИЯ ТРЕЙДИНГ ЛИМИТИД	2018	10	-	-
ОБЩО	2016	-	4 480	-
	2017	4 870	100	3 280
ОБЩО 31.12.2018	2018	10	102	-

Условия на сделките със свързани лица

Продажбите на и покупките от свързани лица се извършват по договорени цени. Неиздължените салда в края на периода са необезпечени, безлихвени (с изключение на заемите) и уреждането им се извършва с парични средства. За вземанията от или задълженията към свързани лица не са предоставени или получени гаранции. Дружеството не е извършило обезценка на вземания от свързани лица към 31 Декември 2018 г.

16. ЦЕЛИ И ПОЛИТИКА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

**ПРЕДВАРИТЕЛЕН ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД
КЪМ 31 декември 2018 ГОДИНА**

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 31.12.2018г. Дружеството притежава финансови инструменти – финансови активи за търгуване.

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

Лихвен риск

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

Ликвиден риск

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

Валутен риск

Дружеството извършва покупки и получава заеми в лева.

Кредитен риск

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

Максималната кредитна експозиция на Дружеството по повод на признатите финансови активи, възлиза на съответната им стойност по отчета за финансовото състояние към 31 декември 2018г.

Управление на капитала

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

Дружеството управлява капиталовата си структура и я изменя, ако е необходимо, в зависимост от промените в икономическите условия. С оглед поддържане или промяна на капиталовата си структура, Дружеството може да коригира изплащането на дивиденди на акционерите, да изкупи обратно собствени акции, да намали или увеличи основния си капитал, по решение на акционерите. През 2017 г., както и през 2018 г., няма промени в целите, политиките или процесите по отношение на управлението на капитала на Дружеството. Предприети са действия в подкрепа на капитала на Дружеството през 2018г.

Финансови инструменти

Справедливи стойности

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Дружеството прилага основно справедлива стойност Ниво 1.

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

В Дружеството са разработени вътрешни правила и процедури по измерването на справедливата стойност на различните видове активи и пасиви. За целта съставителя, организира осъществяването на целия оценъчен процес, вкл. координира и наблюдава работата на назначаваните външни оценители.

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

На датата на всеки финансов отчет съобразно счетоводната политика на дружеството съставителя прави общ анализ на предварително събрана информация за движението в стойностите на активите и пасивите, които подлежат на оценки или оповестяване по справедлива стойност, за типа налични данни и възможните фактори за наблюдаваните промени. При необходимост се консултира с външни оценители.

Резултатите от оценъчния процес на измерване на справедливата стойност се представят на съвета на директорите и на независимите одитори на дружествата.

За целите на оповестяванията на справедливата стойност, дружествата групират съответните си активи и пасиви на база тяхната същност, основни характеристики и рискове, както и на йерархичното ниво на справедливата стойност.

ПРЕДВАРИТЕЛЕН ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
НА "ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС" АД
КЪМ 31 декември 2018 ГОДИНА

Не се оповестяват справедливи стойности на финансови инструменти като търговски вземания и задължения и търговски и облигационни заеми, тъй като балансовете им стойности са разумно близки до справедливата им стойност.

Към 31.12.2018 г. Дружеството притежава текущи финансови активи на разположение и за продажба, изискващи оценка по справедлива стойност. През периода не са правени трансфери между нивата на йерархия на справедливи стойности.

ФИНАНСОВИ АКТИВИ ЗА ТЪРГУВАНЕ

Преоценка към

31.12.2018

хил. лв.

Синтетика АД	-
Булленд инвестмънс АДСИЦ	62
Делта Кредит АДСИЦ	-
Интеркапитал Пропъртис Диверопънт АДСИЦ	(42)
Еврохолд България АД	21
Общо:	41

Към 31.12.2018г. е извършен анализ за оценка на акционерното участие на Грийнхаус Пропъртис АД, в Еврохолдс АД. Не се налага обезценка на акционерното участие.

17. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА ОТЧЕТА

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

Изп.Директор:

Ива Гарванска-Софийска



Съставител:

Снежана Гелева

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 100о, ал.4, т.3 от ЗППЦК

Долуподписаните,

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

ДЕКЛАРИРАМЕ, че доколкото ни е известно:

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

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

Декларатори:

1.....

Ива Гарванска-Софиянска

2.....

Снежана Гелева

30.01.2019 г., София

СПРАВКИ годишни и шестмесечни на индивидуална основа по чл. 32, ал. 1, т. 7 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

Данни за отчетния период	
Начална дата:	1.1.2018
Крайна дата:	31.12.2018
Дата на съставяне:	24.1.2019
Данни за лицето	
Наименование на лицето:	ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД
Тип лице:	
ЕИК:	200923185
Представляващ/и:	Ива Христова Гарванска-Софиянска
Начин на представляване:	Изп. Директор
Адрес на управление:	гр София, бул. Хр.Колумб 43
Адрес за кореспонденция:	гр София, бул. Хр.Колумб 43
Телефон:	024895523
Факс:	
E-mail:	
Уеб сайт:	
Медия:	
Съставител на отчета:	Снежана Петрова Гелева
Длъжност на съставителя:	

* Последна актуализация на 14.09.2016 г.

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
(на виднапозуална основа)

на ГРИНХАУС ПРОПЪРТИС АД
ЕИК по БУЛСТАТ: 200923185
към 31.12.2018 г.

АКТИВИ		Код на реда	Текущ период	Предходен период	СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ	Код на реда	Текущ период	Предходен 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	850
2. Страни и конструкции		1-0012			обикновени акции	1-0411-1		
3. Машини и оборудване		1-0013	1		привилегирани акции	1-0411-2		
4. Съоръжения		1-0014			Изкупени собствени обикновени акции	1-0417		
5. Транспортни средства		1-0015			Изкупени собствени привилегирани акции	1-0417-1		
6. Стопански инвентар		1-0017-1	74	91	Невнесен капитал	1-0416	-1 420	-15
7. Разходи за придобиване и ликвидация на дълготрайни материални активи		1-0018	5	1	Общо за група I:	1-0410	1 430	835
8. Други		1-0017			II. Резерви			
Общо за група I:		1-0010	80	92	1. Премийни резерви при смятане на ценни книжа	1-0421		
III. Инвестиционни имоти		1-0041			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					обща резерви	1-0424		
1. Права върху собственост		1-0021			специализирани резерви	1-0425		
2. Програмни продукти		1-0022	1		други резерви	1-0426	3	3
3. Продукти от развойна дейност		1-0023			Общо за група II:	1-0420		
4. Други		1-0024	510	604	III. Финансов резултат			
Общо за група II:		1-0020	511	604	1. Натрупана печалба (загуба) в т.ч.:	1-0451	-2 216	-557
V. Търговска репутация					неразмразена печалба	1-0452	61	61
1. Положителна репутация		1-0051			непокрита загуба	1-0453	-2 277	-618
2. Отрицателна репутация		1-0052			еднократен ефект от промени в счетоводната политика	1-0451-1		
Общо за група V:		1-0050	0	0	2. Текуща печалба	1-0454		
VI. Финансови активи					3. Текуща загуба	1-0455	-1 469	-1 659
1. Инвестиции в:		1-0031	3 280	3 280	Общо за група III:	1-0450	-3 685	-2 216
дъщерни предприятия		1-0032	3 280	3 280	ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А" (I+II+III):	1-0400	-2 252	-1 378
смесени предприятия		1-0033						
асоциирани предприятия		1-0034			Б. МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ			
други предприятия		1-0035						
2. Държани до настъпване на падеж		1-0042	0	0	В. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ			
държавни ценни книжа		1-0042-1			I. Търговски и други задължения			
облигации, в т.ч.:		1-0042-2			1. Задължения към свързани предприятия	1-0511		
общински облигации		1-0042-3			2. Задължения по получени заеми от банки и небанкови финансови институции	1-0512		
други инвестиции, държани до настъпване на падеж		1-0042-4			3. Задължения по ЗУНК	1-0512-1		
3. Други		1-0042-5	3 280	3 280	4. Задължения по получени търговски заеми	1-0514		
Общо за група VI:		1-0040			5. Задължения по облигационни заеми	1-0515	6 300	6 300
VII. Търговски и други вземания					6. Други	1-0517		
1. Вземания от свързани предприятия		1-0044			Общо за група I:	1-0510	6 300	6 300
2. Вземания по търговски заеми		1-0045						
3. Вземания по финансов лизинг		1-0046-1			II. Други нетекучи пасиви			
4. Други		1-0046			III. Приходи за бъдещи периоди	1-0510-1		
Общо за група VII:		1-0040-1	0	0	IV. Пасиви по отсрочени данъци	1-0520		
VIII. Разходи за бъдещи периоди					V. Финансирания			
IX. Активи по отсрочени данъци					ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Б" (I+II+III+IV+V):	1-0500	6 300	6 300
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А" (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX):		1-0100	3 871	3 976				

(в хил. лева)

а		б	1	2	а		б	1	2
Б. ТЕКУЩИ АКТИВИ					Г. ТЕКУЩИ ПАСИВИ				
I. Материални запаси					I. Търговски и други задължения				
1. Материали	1-0071				1. Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции	1-0612			
2. Продукция	1-0072				2. Текуща част от нетекущите задължения	1-0510-2			
3. Стоки	1-0073				3. Текущи задължения, в т.ч.:	1-0630	1 982		1 485
4. Незавършено производство	1-0076				задължения към свързани предприятия	1-0611			
5. Биологични активи	1-0074				задължения по получени търговски заеми	1-0614			
6. Други	1-0077				задължения към доставчици и клиенти	1-0613	1 967		1 477
Общо за група I:	1-0070		0		получени аванси	1-0613-1			2
					задължения към персонала	1-0615	6		2
II. Търговски и други вземания					задължения към осигурителни предприятия	1-0616	7		3
1. Вземания от свързани предприятия	1-0081		7		данъчни задължения	1-0617	2		1
2. Вземания от клиенти и доставчици	1-0082		596		4. Други	1-0618	614		475
3. Предоставени аванси	1-0086-1				5. Провизии	1-0619			
4. Вземания по предоставени търговски заеми	1-0083				Общо за група I:	1-0610	2 596		1 960
5. Съдебни и присъдени вземания	1-0084								
6. Данъци за възстановяване	1-0085		62		II. Други текущи пасиви	1-0610-1			
7. Вземания от персонала	1-0086-2		332						
8. Други	1-0086		997		III. Приходи за бъдещи периоди	1-0700			
Общо за група II:	1-0080								
					IV. Финансирания	1-0700-1			
III. Финансови активи									
1. Финансови активи, държани за търговане в т.ч.:	1-0093		1 572	1 722	ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV):	1-0750	2 596		1 960
дългови ценни книжа	1-0093-1		1 572	1 722					
деривативи	1-0093-2								
други	1-0093-3								
2. Финансови активи, обичайни за продажба	1-0093-4								
3. Други	1-0095		1 572	1 722					
Общо за група III:	1-0090								
IV. Парични средства и парични еквиваленти									
1. Парични средства в брой	1-0151		36	37					
2. Парични средства в безсрочни депозити	1-0153		116	13					
3. Блокирани парични средства	1-0155								
4. Парични еквиваленти	1-0157			5					
Общо за група IV:	1-0150		152	55					
I. Приходи за бъдещи периоди	1-0160		52	63					
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Б" (I+II+III+IV+V)	1-0200		2 773	2 906	СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛИЦИОННО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ				
ОБЩО АКТИВИ (А + Б):	1-0300		6 644	6 882	(А+Б+В+Г):	1-0800	6 644		6 882

Дата на съставяне: 24.1.2019 г.

Съставител:

Представяващ/и:

Снежана Петрова Гелева

Ива Христова Гарванска-Сорфиевска
Изн. Директор



ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ
(по международным стандартам)

на ГРИНИХАУС ПРОПЪРТИС АД
ЕИК 20023185
към 31.12.2018 г.

РАХОДИ	Код на реда	Текущ период	Преходен период	ПРИХОДИ	Код на реда	Текущ период	Преходен период	Преходен период
A. Разходи за дейността				A. Приходи от дейността				
I. Разходи по производствени елементи				I. Приходи от продажби на:				
1. Разходи за материали	2-1120	46	31	1. Продажба	2-1551			
2. Разходи за външни услуги	2-1130	6 921	6 932	2. Стоки	2-1552			
3. Разходи за амортизации	2-1160	180	158	3. Услуги	2-1560	5 935	5 745	
4. Разходи за външни разходи	2-1140	51	34	4. Други	2-1556	11	58	
5. Разходи за осигуряване	2-1150	9	6	Общо за група I:	2-1610	5 946	5 803	
6. Балансова стойност на продадени активи (без продажби)	2-1010							
7. Изменение на запасите от продукция и незавършено производство	2-1030			II. Приходи от финансиране	2-1620			
8. Други, в т.ч.:	2-1170	3	48	в т.ч. от правителството	2-1621			
обезвредяване на активи	2-1171	3	48					
продажби	2-1172			III. Финансови приходи				
Общо за група I:	2-1100	7 210	7 209	1. Приходи от лихви	2-1710	208	20	
				2. Приходи от дивиденди	2-1721	2		
II. Финансови разходи				3. Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти	2-1730			
1. Разходи за лихви	2-1210	451	379	4. Положителни разлики от промяна на valutни курсове	2-1740			
2. Оприщителни разлики от операции с финансови активи и инструменти	2-1220	73	62	5. Други	2-1745	112	170	
3. Оприщителни разлики от промяна на valutни курсове	2-1230			Общо за група II:	2-1700	322	190	
4. Други	2-1240	3	2					
Общо за група II:	2-1200	527	443					
				B. Общо приходи от дейността	2-1600	6 268	5 993	
B. Общо разходи за дейността (I + II)	2-1300	7 737	7 652	(I + II - III):				
				B. Загуба от дейността	2-1810	1 469	1 659	
B. Печалба от дейността	2-1310	0	0	III. Дел от печалбата на асоциирани и съвместни предприятия	2-1810-1			
III. Дел от печалбата на асоциирани и съвместни предприятия	2-1250-1			IV. Изключителни приходи	2-1750			
IV. Изключителни приходи	2-1250			V. Общо приходи (B + IV + V)	2-1800	6 268	5 993	
V. Общо разходи (B - III - IV)	2-1350	7 737	7 652	VI. Загуба през периода с данъци	2-1850	1 469	1 659	
VI. Печалба преди облагане с данъци	2-1400	0	0					
V. Разходи за данъци	2-1450	0	0					
1. Разходи за текущи корпоративни данъци върху печалбата	2-1451							
2. Разход (икономия) на отсрочен корпоративен данък върху печалбата	2-1452							
3. Други	2-1453							
Е. Печалба след облагане с данъци (A - V)	2-0454	0	0	Е. Загуба след облагане с данъци (A + V)	2-0455	1 469	1 659	
в т.ч. за малцинствено участие	2-0454-1			в т.ч. за малцинствено участие	2-0455-1			
Ж. Нетна печалба за периода	2-0454-2	0	0	Ж. Нетна загуба за периода	2-0455-2	1 469	1 659	
Всичко (I + V + E):	2-1500	7 737	7 652	Всичко (I + E):	2-1900	7 737	7 652	

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

Дата на съставяне: 24.1.2019 г.

Съставител:

Представяващ:



ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ ПО ПРЕКНИЯ МЕТОД
(на индивидуална основа)

на ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД
ЕИК по БУЛСТАТ: 200923185
към 31.12.2018 г.

(в хил.лева)

ПАРИЧНИ ПОТОЦИ	Код на реда	Текущ период	Предходен период
а	б	1	2
А. Парични потоци от оперативна дейност			
1. Постъпления от клиенти	3-2201	7 974	7 764
2. Плащания на доставчици	3-2201-1	-8 601	-9 931
3. Плащания/постъпления, свързани с финансови активи, държани с цел търговия	3-2202		
4. Плащания, свързани с възнаграждения	3-2203	-41	-27
5. Платени /възстановени данъци (без корпоративен данък върху	3-2206	168	214
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		
Нетен паричен поток от оперативна дейност (А):	3-2200	-500	-1 980
Б. Парични потоци от инвестиционна дейност			
1. Покупка на дълготрайни активи	3-2301		
2. Постъпления от продажба на дълготрайни активи	3-2301-1		-93
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		58
6. Покупка на инвестиции	3-2302-3		-3 280
7. Постъпления от продажба на инвестиции	3-2302-4		
8. Получени дивиденди от инвестиции	3-2303		
9. Курсови разлики	3-2305		
10. Други постъпления/ плащания от инвестиционна дейност	3-2306		
Нетен поток от инвестиционна дейност (Б):	3-2300	0	-3 315
В. Парични потоци от финансова дейност			
1. Постъпления от емитиране на ценни книжа	3-2401	595	
2. Плащания при обратно придобиване на ценни книжа	3-2401-1		
3. Постъпления от заеми	3-2403	1 543	5 864
4. Платени заеми	3-2403-1	-1 427	-189
5. Платени задължения по лизингови договори	3-2405		
6. Платени лихви, такси, комисиони по заеми с инвестиционно предназначение	3-2404	-301	-448
7. Изплатени дивиденди	3-2404-1		
8. Други постъпления/ плащания от финансова дейност	3-2407	187	
Нетен паричен поток от финансова дейност (В):	3-2400	597	5 227
Г. Изменения на паричните средства през периода (А+Б+В):	3-2500	97	-68
Д. Парични средства в началото на периода	3-2600	55	123
Е. Парични средства в края на периода, в т.ч.:	3-2700	152	55
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: 24.1.2019 г.

Съставител: Снежана Петрова Гелева

Представяващ/и:

Ива Христова Гарванска-Софиянска
Изп. Директор

.....
.....



ОТЧЕТ ЗА ИЗМЕНЕНИЯ В СОБСТВЕННИЙ КАПИТАЛ

(на финансовую основу)

на ГРИНХАУС ПРОПЪРТИС АД
ЕИК по БУЛСТАТ: 200923185
към 31.12.2018 г.

(в хил. лев)

ПОКАЗАТЕЛИ	Код на реда	Основен капитал	Резерви							Натружени печалби/загуби		Резерв от преводи	Общо собствен капитал	Малцинствено участие
			преми от емисии (премисен резерв)	резерв от последващи оценки	целесъобразни резерви			печалба	загуба					
					общ	специални зирани	други							
										4	5			
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	835	0	0	0	3	61	-2 277		-1 378	0			
Промени в началните салда поради:	4-15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
Ефект от промени в счетоводната политика	4-15-1													
Фундаментални промени	4-15-2													
Коригирано салдо в началото на отчетния период	4-01-1	835	0	0	0	3	61	-2 277	0	-1 378	0			
Нетна печалба/загуба за периода	4-05													
1. Разпределение на печалбата за:	4-06	0	0	0	0	0	0	-1 469	0	-1 469	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			
увеличения	4-10													
намаления	4-11													
4. Последващи оценки на финансови активи и инструменти, в т.ч.	4-12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
увеличения	4-13													
намаления	4-14													
5. Ефект от отсрочени данъци	4-16-1													
6. Други изменения	4-16	595								595				
Салдо към края на отчетния период	4-17	1 430	0	0	0	3	61	-3 746	0	-2 252	0			
7. Промени от преводи на годишни финансови отчети на предприятия в чужбина	4-18									0				
8. Промени от преизчисляване на финансови отчети при сертифициция	4-19									0				
Собствен капитал	4-20	1 430	0	0	0	3	61	-3 746	0	-2 252	0			
към края на отчетния период														

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

Дата на съставяне: 24.1.2019 г.

Съставител: Снежана Петрова Гелева

Представяващи/е:

Или Христова Гарванова-Софиянска
Изп. Директор



СПРАВКА ЗА ИНВЕСТИЦИИТЕ В ДЪЩЕРНИ, СМЕСЕНИ, АСОЦИИРАНИ И ДРУГИ ПРЕДПРИЯТИЯ

на ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД
ЕИК по БУЛСТАТ: 200923185
към 31.12.2018 г.

(в хиляди лева)

Наименование и седалище на предприятията, в които са инвестициите	Код на реда	Размер на инвестицията	Процент на инвестицията в капитала на другото предприятие	Инвестиция в ценни книжа, приети за търговия на фондова борса	Инвестиция в ценни книжа, неприети за търговия на фондова борса
а	б	1	2	3	4
A. В СТРАНАТА					
I. Инвестиции в дъщерни предприятия					
1. Еврохотелс АД		3 280	98		3 280
2					0
3					0
4					0
5					0
6					0
7					0
8					0
9					0
10					0
11					0
12					0
13					0
14					0
15					0
Обща сума I:	8-4001	3 280		0	3 280
II. Инвестиции в смесени предприятия					
1					0
2					0
3					0
4					0
5					0
6					0
7					0
8					0
9					0
10					0
11					0
12					0
13					0
14					0
15					0
Обща сума II:	8-4006	0		0	0
III. Инвестиции в асоциирани предприятия					
1					0
2					0
3					0
4					0
5					0
6					0
7					0
8					0
9					0
10					0
11					0
12					0
13					0
14					0
15					0
Обща сума III:	84011	0		0	0

Наименование и седалище на предприятията, в които са инвестициите	Код на реда	Размер на инвестицията	Процент на инвестицията в капитала на другото предприятие	Инвестиция в ценни книжа, приети за търговия на фондова борса	Инвестиция в ценни книжа, неприети за търговия на фондова борса
а	б	1	2	3	4
IV. Инвестиции в други предприятия					0
1					0
2					0
3					0
4					0
5					0
6					0
7					0
8					0
9					0
10					0
11					0
12					0
13					0
14					0
15					0
Обща сума IV:	8-4016	0		0	0
Обща сума за страната (I+II+III+IV):	8-4025	3 280		0	3 280
Б. В ЧУЖБИНА					
I. Инвестиции в дъщерни предприятия					0
1					0
2					0
3					0
4					0
5					0
6					0
7					0
8					0
9					0
10					0
11					0
12					0
13					0
14					0
15					0
Обща сума I:	8-4030	0		0	0
II. Инвестиции в смесени предприятия					0
1					0
2					0
3					0
4					0
5					0
6					0
7					0
8					0
9					0
10					0
11					0
12					0
13					0
14					0
15					0
Обща сума II:	8-4035	0		0	0

Наименование и седалище на предприятията, в които са инвестициите	Код на реда	Размер на инвестицията	Процент на инвестицията в капитала на другото предприятие	Инвестиция в ценни книжа, приети за търговия на фондова борса	Инвестиция в ценни книжа, неприети за търговия на фондова борса
а	б	1	2	3	4
III. Инвестиции в асоциирани предприятия					
1					0
2					0
3					0
4					0
5					0
6					0
7					0
8					0
9					0
10					0
11					0
12					0
13					0
14					0
15					0
Обща сума III:		8-4040	0	0	0
IV. Инвестиции в други предприятия					
1					0
2					0
3					0
4					0
5					0
6					0
7					0
8					0
9					0
10					0
11					0
12					0
13					0
14					0
15					0
Обща сума IV:		8-4045	0	0	0
Обща сума за чужбина (I+II+III+IV):		8-4050	0	0	0

Дата на съставяне: 24.1.2019 г.

Съставител: Снежана Петрова Гелева

Представяващ/и:

Ива Христова Гарванска-Софиянска
Изн. Директор

.....
.....



СПРАВКА ЗА НЕТЕКУЩИТЕ АКТИВИ

на ГРИНХАУС ПРОПЪРТИС АД
ЕНК по БУЛСТАТ: 200923185

към 31.12.2018 г.

(в млн. лева)

ПОКАЗАТЕЛИ	Код на реда	Отчетна стойност на нетекщите 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		увеличение	намаление	в края на периода (8+9-10)	увеличение	намаление			
а	б	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
I. Имоти, машини, съоръжения и оборудване																
1. Земи (терени)	5-1001				0			0				0				0
2. Сгради и конструкции	5-1002				0			0				0				0
3. Машини и оборудване	5-1003	1	2		3			3	1	1		2			2	1
4. Съоръжения	5-1004				0			0				0				0
5. Транспортни средства	5-1005				0			0				0				0
6. Стопански инвентар	5-1007-1	119	2		121			121	29	19		48			48	73
7. Резерви за придобиване и ликвидация на активи по стопански начин	5-1007-2	1	4		5			5				0			0	5
8. Други	5-1007				0			0				0				0
Обща сума I:																
	5-1015	121	8	0	129	0	0	129	30	20	0	50	0	0	50	79
II. Инвестиционни имоти																
III. Биологични активи																
IV. Нематериални активи																
1. Права върху собственост	5-1017				0			0				0				0
2. Програмни продукти	5-1018		2		2			2		1		1			1	1
3. Продукти от развойна дейност	5-1019				0			0				0				0
4. Други	5-1020	1 029	68	7	1 090			1 090	425	158	4	579	0	0	579	511
Обща сума IV:																
	5-1030	1 029	70	7	1 092	0	0	1 092	425	159	4	580	0	0	580	512
V. Финансови активи (без дългосрочни вложения)																
1. Инвестиции в:																
дъщерни предприятия	5-1032	0	3 280	0	3 280			3 280	0	0	0	0	0	0	0	3 280
смесени предприятия	5-1033		3 280		3 280			3 280				0			0	3 280
асоциирани предприятия	5-1034				0			0				0			0	0
други предприятия	5-1035				0			0				0			0	0
2. Държавни до вливания на пазар:																
държавни ценни книжа	5-1036	0	0	0	0			0	0	0	0	0	0	0	0	0
облигации, в т.ч.:	5-1038-1				0			0				0			0	0
общински облигации	5-1038-2				0			0				0			0	0
Други инвестиции, дължими до настъпване на плащане	5-1038-3				0			0				0			0	0
3. Други	5-1038-4				0			0				0			0	0
5-1038-5					0			0				0			0	0
Обща сума V:																
	5-1045	0	3 280	0	3 280	0	0	3 280	0	0	0	0	0	0	0	3 280
VI. Търговска репутация																
Общ сбор (I + II+ III+ IV+V+VI)																
	5-1060	1 150	3358	7	4501	0	0	4501	455	179	4	630	0	0	630	3871

Забележка: Предприетията, които имат собствени нетекущи материални активи в чужбина, представят отделна справка за всяка страна.

Дата на съставяне: 24.1.2019 г.

Съставител:

Снежана Петрова Гелена

Представяващи:

Ива Христова Гарванска-Софиянска
Итп. Директор

СПРАВКА ЗА ВЗЕМАНИЯТА, ЗАДЪЛЖЕНИЯТА И ПРОВИЗИИТЕ

на ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД

ЕИК по БУЛСТАТ: 200923185

към 31.12.2018 г.

(в хил. лева)

А. ВЗЕМАНИЯ

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	44	0	44
- предоставени заеми	6-2032			0
- от продажби	6-2033	7		7
- други	6-2034	37		37
2. Вземания от клиенти и доставчици	6-2035	596		596
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	62	0	62
- корпоративни данъци върху печалбата	6-2043			0
- данък върху добавената стойност	6-2044	62		62
- възстановими данъчни временни разлики	6-2045			0
- други данъци	6-2046			0
8. Други краткосрочни вземания, в т.ч.:	6-2047	295	0	295
- по липси и начети	6-2048			0
- от осигурителните организации	6-2049			0
- по рекламации	6-2050			0
- други	6-2051	295		295
Всичко за IV:	6-2060	997	0	997
ОБЩО ВЗЕМАНИЯ (I+II+III+IV):	6-2070	997	0	997

Б. ЗАДЪЛЖЕНИЯ

(в хил. лева)

ПОКАЗАТЕЛИ	Код на реда	Сума на задължението	Степен на изискуемост		Стойност на обезпечението
			до 1 година	над 1 година	
а	б	1	2	3	4
I. Нетекущи търговски и други задължения					
1. Задължения към свързани предприятия, в т.ч. от:	6-2111	0	0	0	0
- заеми	6-2112			0	
- доставки на активи и услуги	6-2113			0	
- други	6-2244			0	
2. Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции, в т.ч.:	6-2114	0	0	0	0
- банки, в т.ч.:	6-2115			0	
- просрочени	6-2116			0	
- небанкови финансови институции, в т.ч.:	6-2114-1			0	
- просрочени	6-2114-2			0	
3. Задължения по ЗУНК	6-2123-1			0	
4. Задължения по получени търговски заеми	6-2118			0	
5. Задължения по облигационни заеми	6-2120	6 300		6300	
6. Други дългосрочни задължения, в т.ч.:	6-2123			0	
- по финансов лизинг	6-2124			0	
Всичко за I:	6-2130	6300	0	6300	0
II. Данъчни пасиви					
Пасиви по отсрочени данъци	6-2122			0	
III. Текущи търговски и други задължения					
1. Задължения към свързани предприятия, в т.ч. от:	6-2141	0	0	0	0
- доставени активи и услуги	6-2142			0	
- дивиденди	6-2143			0	
- други	6-2143-1			0	
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	
- 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	1982	0	1982	0
Задължения по търговски заеми	6-2147			0	
Задължения към доставчици и клиенти	6-2149	1 967		1967	
Задължения по получени аванси	6-2150			0	
Задължения към персонала	6-2151	6		6	
Данъчни задължения, в т.ч.:	6-2152	2	0	2	0
- корпоративен данък върху печалбата	6-2154			0	
- данък върху добавената стойност	6-2155			0	
- други данъци	6-2156	2		2	
Задължения към осигурителни предприятия	6-2157	7		7	
5. Други краткосрочни задължения	6-2161	614		614	
Всичко за III:	6-2170	2596	0	2596	0
ОБЩО ЗАДЪЛЖЕНИЯ (I+II+III):	6-2180	8896	0	8896	0

В. ПРОВИЗИИ

(в хил. лева)

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

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

Дата на съставяне: 24.1.2019 г.

Съставител: Снежана Петрова Гелева

Представяващ/и:

Ива Христова Гарванска-Софиянска
Изп. Директор

СПРАВКА ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА

на ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД
ЕИК по БУЛСТАТ: 200923185
към 31.12.2018 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	увеличение	намаление	
I. Нетекущи финансови активи в ценни книжа	б	1	2	3	4	5	6	7
1. Акции	7-3031							0
2. Облигации, в т.ч.: общински облигации	7-3035	6 300			6 300			6 300
3. Държавни ценни книжа	7-3035-1							0
4. Други	7-3036							0
	7-3039							0
Обща сума I:	7-3040	6 300	0	0	6 300	0	0	6 300
II. Текущи финансови активи в ценни книжа								
1. Акции	7-3001	791 562			1 412			1 412
2. Изкупени собствени акции	7-3005							0
3. Облигации	7-3006	1 045			160			160
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:	7-3020	792 607	0	0	1 572	0	0	1 572

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

Дата на съставяне: 24.1.2019 г.

Съставител: Снежана Петрова Гелева

Представяващ/и:



Ива Христова Гарванска-Соринска
Изп. Директор
.....
.....

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ДЕЙНОСТТА НА ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД ЗА ДВАНАДЕСЕТТЕ МЕСЕЦА НА 2018 г.

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

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

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

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

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

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

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

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

Няма публикувани прогнози за дванадесетте месеца на 2018 година.

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

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

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

Няма членове на Съвета на директорите на „Грийнхаус Пропъртис“ АД, които да притежават акции, емитирани от дружеството към 31.12.2018 г.

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

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

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

	31.12.2018г.	31.12.2017г.
Вземания по предоставени заеми в т.ч. главници и лихви		
текущи вземания	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Камалия Трейдинг Лимитид в това число :	29	110
- главници	<u>29</u>	<u>110</u>
	29	110

30.01.2019 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 01.01.2018 г. – 31.12.2018 г. „Грийнхаус Пропъртис“ АД е оповестило вътрешна информация, както следва:

30 януари, 2018 г.

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

01 март, 2018 г.

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

01 март, 2018 г.

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

26 март, 2018 г.

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

02 април, 2018 г.

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

04 април, 2018 г.

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

30 април, 2018 г.

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

30 април, 2018 г.

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

04 май, 2018 г.

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

30 май, 2018 г.

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

30 май, 2018 г.

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

12 юни, 2018 г.

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

26 юли, 2018 г.

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

29 август, 2018 г.

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

29 август, 2018 г.

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

29 октомври, 2018 г.

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

13 ноември, 2018 г.

„Грийнхаус Пропъртис“ АД представи информация относно Четвърто лихвено плащане по емисия облигации ISIN BG2100017164;

29 ноември, 2018 г.

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

29 ноември, 2018 г.

„Грийнхаус Пропъртис“ АД представи тримесечен отчет за периода 01-01-2018 -- 30-09-2018 за спазване на задълженията на емитента към облигационерите за емисия BG2100017164;

12 декември, 2018 г.

„Грийнхаус Пропъртис“ АД представи информация относно изплащане на Четвърто лихвено задължение по емисия облигации ISIN BG2100017164.

30.01.2019 г.

Ива Гарванска,
Изпълнителен директор на "Грийнхаус Пропъртис" АД

ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ №9

съгласно изискванията на чл.33, 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**
През отчетния период не е извършвана покупка, продажба или учреден залог на дялови участия в търговски дружества.
- 8. Други обстоятелства, които дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават публично предлагани ценни книжа**
На проведено на 28.06.2018 г. редовно заседание на общо събрание на акционерите на „Грийнхаус Пропъртис“ АД е прието решение за увеличение на капитала на дружеството от 850 000 (осемстотин и педесет хиляди) лева на 2 850 000 (два милиона осемстотин и педесет хиляди) лева чрез издаване на нови 2 000 000 (два милиона) броя акции с номинал 1 (един) лев всяка една, от същия вид и клас като съществуващата емисия акции на дружеството, а именно налични, поименни, непривилегировани акции с право на 1 (един) глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и ликвидационен дял. Всеки един от акционерите придобива такава част от новите акции, която съответства на неговия дял в капитала преди увеличението. На 13.09.2018 г. бе вписано в Търговския регистър увеличението на капитала на дружеството от 850 000 лева на 2 850 000 лева.
Преструктурирането на дейността на дружеството съгласно точка 2 от приетите мерки се очаква да се осъществи в началото на 2019 г.



30.01.2019 г.

Ива Гарванска,
Изпълнителен директор на "Грийнхаус Пропъртис" АД