



**МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА  
ДЕЙНОСТТА И МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН  
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ПЪРВИТЕ ТРИ МЕСЕЦА НА  
2019 Г.**

---

---

**МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА  
ДЕЙНОСТТА**

**НА ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД ЗА ПЪРВИТЕ  
ТРИ МЕСЕЦА**

**НА 2019 г.**

---

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

---

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

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

На проведено на 28.06.2018 г. редовно заседание на общо събрание на акционерите на „Грийнхаус Пропъртис“ АД е прието решение за увеличение на капитала на дружеството от 850 000 (осемстотин и педесет хиляди) лева на 2 850 000 (два милиона осемстотин и педесет хиляди) лева чрез издаване на нови 2 000 000 (два милиона) броя акции с номинал 1 (един) лев всяка една, от същия вид и клас като съществуващата емисия акции на дружеството, а именно налични, поименни, непривилегировани акции с право на 1 (един) глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и ликвидационен дял. Всеки един от акционерите придобива такава част от новите акции, която съответства на неговия дял в капитала преди увеличението. На 13.09.2018 г. бе вписано в Търговския регистър увеличението на капитала на дружеството от 850 000 лева на 2 850 000 лева. Към настоящия момент акционерите на дружеството са внесли 25% от номиналната стойност на капитала в размер на 1 430 хил. лв., като останалата част от стойността на акциите ще бъде внесена 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 2019 г.

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

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

### **Реализирани финансови резултати през първото тримесечие на 2019 година**

Съгласно междинния консолидиран финансов отчет на Грийнхаус Пропъртис АД за първите три месеца на 2019 година финансовият резултат е загуба в размер на 143 хил. лв., а за същия период на 2018 г. дружеството е отчетало печалба в размер на 15 хил. лв.. Загубата от оперативна дейност на дружеството увеличава своя размер с 54 хил.лв., като възлиза на (83) хил.лв. спрямо (29) хил.лв. към края на първо тримесечие на 2018 г.

През отчетния период Групата е реализирала 2 154 хил. лв. приходи от основна дейност и 138 хил. лв. финансови приходи. Генерираните консолидирани приходи от основна дейност отбелязват ръст от 2.52% към 31.03.2019 г. спрямо същия период на 2018 г., дължащо се на нарастването на приходите от продажба на стоки с 22 хил. лв. и нарастването на приходите от услуги с 23 хил. лв. Реализираните финансови приходи бележат ръст от 15.97% за отчетния период.

Отчетените разходи през първото тримесечие на 2019 г. са в размер на 2 435 хил. лв., от които 2 237 хил. лв. от основна дейност и 198 хил. лв. финансови разходи.

Към 31.03.2019 г. година активите на Групата възлизат на 9 587 хил. лв., като нарастват с 394 хил. лв. спрямо 31.12.2018 г.

Пасивите на Групата през първите три месеца на 2019 г. са в размер на 10 833 хил. лв., като се увеличават с 528 хил.лв. в сравнение с 31.12.2018 г.

В края на първо тримесечие на 2019 година се отчита нетно увеличение на паричните средства в размер на 97 хил. лв.

## **II. ВЛИЯНИЕ НА ВАЖНИТЕ СЪБИТИЯ ЗА ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД, НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ПЪРВИТЕ ТРИ МЕСЕЦА НА 2019 г. И ОКАЗАЛИ ВЛИЯНИЕ ВЪРХУ ОТЧЕТА КЪМ 31.03.2019 г.**

---

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

Не са настъпили други важни събития, които да окажат влияние върху резултатите в консолидирания финансов отчет за първото тримесечие на 2019 година.

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

---

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

#### **Систематични рискове**

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

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

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

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

#### **Политически риск**

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

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

### **Кредитен риск на държавата**

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

На 22.03.2019 г., рейтинговата агенция Fitch Ratings повиши перспективата на кредитния рейтинг на България като положителна. Агенцията затвърди дългосрочния кредитен рейтинг на България „BBB“ от „BBB-“ в чуждестранна и местна валута и потвърди тавана за рейтинг на страната „BBB+“, както и краткосрочния кредитен рейтинг в чуждестранна и местна валута „F2“. Повишаването на перспективата като положителна, отразява оценката на Fitch Ratings, че показателите за развитието на външния сектор на България значително се подобриха. Продължителният период на постоянен спад на съотношението на външния дълг към БВП и положителните тенденции по текущата сметка, доведоха до по-добро представяне на външните финанси на България в сравнение със страните от групата с рейтинг „BBB“. Спрямо другите страни със сходен рейтинг, показателите за публичните финанси на страната повлияват положително за повишаването на оценката на рейтинга. Държавният дълг към БВП ще продължи да намалява под този на страните с рейтинг „BBB“.

На 30.11.2018 г. рейтинговата агенция S&P Global Ratings оцени перспективата на кредитния рейтинг на България като положителна. В същото време агенцията повиши дългосрочния и краткосрочния кредитен рейтинг в чуждестранна и местна валута „BBB-/A-3“. Затвърдената перспектива за кредитния рейтинг на България отразява очакванията на S&P Global Ratings, че фискалните и външните показатели ще продължат да се подобряват и, че властите ще предприемат по-нататъшни стъпки за укрепване на финансовия сектор, където равнището на необслужваните кредити остава високо. Агенцията отбелязва, че през 2018 г. икономическото възстановяване на страната ще продължи с нарастващ принос на вътрешното търсене пред нетния износ. Подобренията се отразяват на пазара на труда, като по този начин се увеличават разполагаемият доход и частното потребление. Публичните инвестиции, финансирани чрез европейски фондове също ще бъдат важен фактор за икономическото възстановяване. В същото време, България продължава да изпитва структурни ограничения от демографските предизвикателства. Нетната емиграция, особено при квалифицираната част от работната сила и застаряващото население, представляват предизвикателства пред икономическата политика и възможностите за социално сближаване.

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

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

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

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

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

Нивото на безработица в България продължава трайно да намалява в резултат на постигнатия ръст на икономиката. Според последните публикувани данни на НСИ, коефициентът на безработица в страната за първо тримесечие на 2019 г. е 5.0% или с 0.7 процентни пункта по-нисък в сравнение с първо тримесечие на 2018 година. Броят на хората без работа се равнява на 165,3 хиляди човека или отчетено е намаление на броя безработни лица с 23,4 хиляди човека в сравнение с първо тримесечие на 2018 г. През същия период коефициентът на безработица намалява с 1.0 процентни пункта при мъжете и с 0.5 процентни пункта при жените. От общия брой на безработните лица 95.0 хил. (57.47%) са мъже и 70.3 хил. (42.53%) - жени. От всички безработни лица 15.37% са с висше образование, 44.34% - със средно и 40.29% - с основно или по-ниско образование. Коефициентите на безработица по степени на образование са съответно 2.4% за висше образование, 4.0% за средно образование и 36.7% за основно и по-ниско образование.

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

### **Инфлационен риск**

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

### **Валутен риск**

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

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

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

## **Лихвен риск**

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

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

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

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

## **НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ**

### **Риск от форсмажорни обстоятелства**

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

### **Кредитен риск**

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

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

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

схема могат да доведат до частична или пълна невъзможност на Групата да обслужва облигационната емисия.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Рисковете, свързани с управлението на дружеството са следните:

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

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

Бизнесът на „Грийнхаус Пропъртис“ АД е зависим в значителна степен от приноса на членовете на Съвета на директорите. Към момента в Дружеството е назначаван оперативен персонал-2-ма човека. Успехът на компанията ще е относим и към способността ѝ да задържа и мотивира тези лица. Невъзможността на Дружеството да



поддържа достатъчно лоялен, опитен и квалифициран персонал за мениджърски, оперативни и технически позиции може да има неблагоприятен ефект върху дейността на Дружеството, оперативните му резултати, както и финансовото му състояние. Разрастването на дейността на Дружеството ще доведе до необходимостта от назначаването на допълнителен, квалифициран персонал.

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

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

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

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

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

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

#### **Финансов риск**

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

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

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

### **Валутен риск**

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

### **Ликвиден риск**

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

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

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

### **Инфлационен риск**

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

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

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

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

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

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

Те включват текущ анализ в следните направления:

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

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

## **УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКА**

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

**IV. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СКЛЮЧЕНИ ГОЛЕМИ СДЕЛКИ МЕЖДУ  
СВЪРЗАНИ ЛИЦА ПРЕЗ ПЪРВОТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2019 г.**

---

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

29.05.2019 г.

**Ива Гарванска-Софийнска**, Изпълнителен директор

# *ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД*

## МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 31.03.2019 ГОДИНА

Настоящият отчет съдържа 27 страници  
Май 2019, София

МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД  
към 31 март 2019 година

	Бележки	31.03. 2019 BGN'000	31.03. 2018 BGN'000
Приходи от договори с клиенти	4	2 154	2 101
Разходи за материали	5	(85)	(61)
Разходи за външни услуги	5	(1 766)	(1 749)
Разходи за персонал	5	(194)	(139)
Разходи за амортизации	5	(67)	(62)
Балансова стойност на продадените стоки	5	(64)	(59)
Други разходи	5	(61)	(2)
<b>Печалба от оперативна дейност</b>		<b>(83)</b>	<b>29</b>
Финансови приходи	6	138	119
Финансови разходи		(198)	(133)
<b>Печалба преди данъци върху печалбата</b>		<b>(60)</b>	<b>(14)</b>
Разход за данъци		-	-
<b>Нетна загуба за периода</b>		<b>(143)</b>	<b>15</b>
Друг всеобхватен доход за периода			
<b>Общ всеобхватен доход</b>		<b>(143)</b>	<b>15</b>
В т.ч. загуба за икономическата група		(143)	15
Загуба на акция		(0,05)	0,005

*Приложенията на страници от 5 до 27 са неразделна част от финансовия отчет.*

Изпълнителен директор:  
Ива Гарванска-Софиянска

Съставител:  
Снежана Гелева



Дата: 28/05/2019 г.

**МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ**

към 31 март 2019 година

	Бележки	31.03.2019 BGN'000	31.12.2018 BGN'000
<b>АКТИВИ</b>			
<b>Нетекущи активи</b>			
Инвестиционни имоти	9	5 512	5 512
Имоти машини и съоръжения	7	244	238
Нематериални активи	8	501	511
Търговска репутация		94	94
		<u>6 351</u>	<u>6 355</u>
<b>Текущи активи</b>			
Материални запаси	10	15	16
Търговски и други вземания	11	1 195	933
Финансови активи	12	1 612	1 572
Парични средства и краткосрочни депозити	13	414	317
		<u>3 236</u>	<u>2 838</u>
		<u>9 587</u>	<u>9 193</u>
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>			
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>			
<b>Собствен капитал</b>			
Основен капитал		2 850	2 850
Невнесен капитал		(1 420)	(1 420)
Резерви		3	3
Неразпределена печалба/(загуба)		(2 536)	(2 387)
Печалба/(Загуба) за годината		(143)	(149)
<b>Общо собствен капитал</b>	14	<u>(1 246)</u>	<u>(1 103)</u>
<b>Малцинствено участие</b>		-	(9)
<b>Нетекущи задължения</b>			
Задължения по облигационни заеми	15	6 300	6 300
Задължения по лизингови договор		16	16
		<u>6 316</u>	<u>6 316</u>
<b>Текущи задължения</b>			
Търговски и други задължения	16	4 407	3 952
Задължения по облигационни заеми	15	110	37
		<u>4 517</u>	<u>3 989</u>
<b>Общо пасиви</b>		<u>10 833</u>	<u>10 305</u>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>		<u>9 587</u>	<u>9 193</u>

Приложенията на страници от 5 до 27 са неразделна част от финансовия отчет.

Изпълнителен директор:  
Ива Гарванска-Софиянска

Съставител:  
Снежана Гелева



Дата: 28/05/2019 г.

МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ  
към 31 март 2019 година

	31.03.2019 BGN'000	31.03.2018 BGN'000
<b>Парични средства на 1 януари</b>	<b>317</b>	<b>271</b>
<b>Парични потоци от оперативна дейност</b>		
Постъпления от клиенти	2 304	2 574
Плащания на доставчици	(3 823)	(2 489)
Плащания на персонала и за социалното осигуряване	(176)	(149)
Други постъпления/(плащания), нетно	25	11
<b>Нетни парични потоци (използвани в)/от оперативна дейност</b>	<b>(1 670)</b>	<b>(53)</b>
<b>Парични потоци от инвестиционна дейност</b>		
Парични потоци с ДМА	(6)	-
Получени лихви по предоставени заеми	2	51
Покупка на инвестиции	-	-
<b>Нетни парични потоци използвани в инвестиционна дейност</b>	<b>(4)</b>	<b>51</b>
<b>Парични потоци от финансова дейност</b>		
Постъпления от емитиране на ценни книжа	-	-
Постъпления от заеми	2 309	254
Плащания по заеми	(535)	(90)
Постъпления от лихви по заеми и лизингови договори	-	-
Плащания на лихви по заеми и лизингови договори	-	-
Други постъпления	(3)	-
<b>Нетни парични потоци от финансова дейност</b>	<b>1 771</b>	<b>164</b>
<b>Нетно увеличение/(намаление) на паричните средства</b>	<b>97</b>	<b>162</b>
Ефект от очаквани кредитни загуби	-	-
<b>Парични средства на 31 март</b>	<b>414</b>	<b>433</b>

Приложенията на страници от 5 до 27 са неразделна част от финансовия отчет.

Изпълнителен директор:  
Ива Гарванска-Софиянска

Съставител:  
Снежана Гелева



Дата: 28/05/2019 г.



**ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ**  
към 31 март 2019 година

	Основен акционерен капитал	Резерви	Натрупани печалби (загуби)	Общо собствен капитал
КЪМ 31 март 2019 ГОДИНА	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
На 1 Януари 2018 г.	835	3	(2 323)	(1 485)
Ефект от прилагането на МСФО 9	-	-	(64)	(64)
На 1 Януари 2018 преизчислен	835	3	(2 387)	(1 549)
Внесен капитал	15	-	-	15
Емисия на собствен капитал	2 000	-	-	2 000
Невнесен капитал	(1 420)	-	-	(1 420)
Текущ финансов резултат	-	-	(149)	(149)
Общо всеобхватен доход	-	-	(149)	(149)
На 31 декември 2018 г.	1 430	3	(2 536)	(1 103)
Текущ финансов резултат	-	-	(143)	(143)
На 31 март 2019 г.	1 430	3	(2 679)	(1 246)

Приложенията на страници от 5 до 27 са неразделна част от финансовия отчет.

Изпълнителен директор:  
Ива Гарванска-Софиянска

Съставител:  
Снежана Гелева  
Дата: 28/05/2019 г.




## **1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО - МАЙКА**

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

### **Собственост и управление**

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

Собственик на акционерния капитал на дружеството е :

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

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

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

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

### **1.1 ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЪЩЕРНОТО ДРУЖЕСТВОТО**

Еврохотелс АД е акционерно дружество, учредено с решение по ФД № 1048/1999 г. на Софийски окръжен съд, със седалище гр. Самоков, к.к. Боровец, Хотел „Ела”, България. Финансовата година на Дружеството приключва на 31 декември. ЕИК 130035983

### **Собственост и управление**

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

Собственик на акционерния капитал на дружеството е :

Грийнхаус Пропъртис АД – 100%

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

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

Нает персонал към 31.03.2019г. – 43 служители (към 31.12.2018г. – 43 служители).

### **1.2. Резюме на дейността**

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

## **2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО**

### **2.1. База за изготвяне на финансовия отчет**

**2.1.База за изготвяне на финансовия отчет**

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

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

**2.2. Промени в счетоводната политика**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Промени в резултат на МСФО 9 - Класификации**

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

<b>Категории по МСС 39</b>	<b>Категории по МСФО 9</b>
Кредити и вземания	Финансови активи, дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност, в т.ч.:
	<i>Парични средства</i>
	<i>Търговски и други вземания, представляващи финансови активи</i>
	<i>Кредити и заеми</i>
	<i>Вземания по предоставени депозити</i>
Инвестиции, държани до падеж	Финансови активи, дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност

**ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД**  
**МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**КЪМ 31.03.2019 ГОДИНА**

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалби и загуби	Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата
Финансови активи на разположение за продажба	Финансови активи, капиталови инструменти, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата

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

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

**Промени в резултат на МСФО 9 - Обезценки**

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

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

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

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

- "просрочие на договорни плащания над 150 дни" за търговските вземания;

**ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД**  
**МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**КЪМ 31.03.2019 ГОДИНА**

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

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

Моделът на очакваните кредитни загуби има ефект върху търговските вземания на Групата, както и върху дълговите инструменти, които преди са били класифицирани в категориите държани до падеж или на разположение за продажба. За активи по договор, произтичащи от МСФО 15 и за търговски вземания Групата прилага опростен подход за признаване на очакваните кредитни загуби, тъй като те не съдържат съществен компонент на финансиране.

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

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

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

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

**Обезценка на  
търговски  
вземания**  
хил. лв.

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

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

*МСФО 15 Приходи по договори с клиенти (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. – приет от ЕК).* Този стандарт е изцяло нов стандарт. Той въвежда цялостен комплекс от принципи, правила и подходи за признаването, отчитането и оповестяването на информацията относно вида, сумата, периода и несигурностите във връзка с приходите и паричните потоци, произхождащи от договори с контрагенти. Стандартът заменя действащите до този момент стандарти, свързани с признаването на приходи, основно МСС 18 и МСС 11 и свързаните с тях тълкувания. Водещият принцип на новия стандарт е в създаването на модел от стъпки, чрез който определянето на параметрите и времето на прихода са съизмерими спрямо задължението на всяка от страните по сделката помежду им. Ключовите компоненти са: а) договори с клиенти с търговска същност и оценка на вероятността за събиране на договорените суми от страна на предприятието съгласно условията на дадения договор; б) идентифициране на отделните задължения за изпълнение по договора за стоки или услуги – отграничаемост от останалите поети ангажименти по договора, от които клиентът би черпил изгоди; в) определяне на цена на сделката – сумата, която предприятието очаква, че има право да получи срещу прехвърлянето на съответната стока или услуга към клиента – особено внимание се отделя на променливия компонент в цената, финансовия компонент, както и на компонента, получаван в натура; г) разпределение на цената на операцията между отделните задължения за изпълнение по договора – обичайно на база самостоятелната (индивидуалната) продажна цена на всеки компонент; и д) моментът или периодът на признаване на прихода – при успешното изпълнение на задължение по договора чрез трансфериране на контрола върху обещаната стока или услуга, било то в даден момент или за определен период във времето. Направени са пояснения (а) за идентифициране на задължения за изпълнение на базата на конкретни обещания за доставката на стоки или услуги, (б) за идентифициране дали дружество е принципал или агент при предоставянето на стоки или услуги, и (в) при трансфера на лицензии. Стандартът допуска както пълно ретроспективно приложение, така и модифицирано ретроспективно приложение, от началото на текущия отчетен период, с определени оповестявания за предходните периоди. Новият стандарт не е оказал влияние върху счетоводната политика и върху стойностите и класификацията на активите, пасивите, операциите и резултатите на дружеството по отношение на неговите приходи от дейността и/или вземанията му.

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

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

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

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

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

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

съвместни предприятия по справедлива стойност през печалбата или загубата следва да се извършва отделно за всяко асоциирано или съвместно предприятие при първоначално признаване.

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

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

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

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

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

### **МСФО 14 „Отерочени сметки при регулирани цени“ в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС**

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

### **МСФО 16 „Лизинг“ в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС**

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

Съгласно МСС 17 от лизингополучателите се изискваше да направят разграничение между финансов лизинг (признат в баланса) и оперативен лизинг (признат извънбалансово). МСФО 16 изисква лизингополучателите да признават лизингово задължение, отразяващо бъдещите лизингови плащания, и 'право за ползване на актив' за почти всички лизингови договори. МСС е включил право на избор за някои краткосрочни лизинги и лизинги на малоценни активи; това изключение може да бъде приложено само от лизингополучателите.

Счетоводното отчитане от страна на лизингодателите остава почти без промяна.

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

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

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

Тези изменения изискват Дружеството да:

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

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

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

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

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

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

Тези изменения включват незначителни промени в:

- МСФО 3 "Бизнес комбинации" - дружеството преоценява предишния си дял в съвместно контролирана дейност, когато придобие контрол върху дейността.
- МСФО 11 "Съвместни предприятия" - дружеството не преоценява предишния си дял в съвместно контролирана дейност, когато придобие съвместен контрол върху дейността.

- МСС 12 "Данъци върху дохода" - дружеството отчита всички данъчни последици от плащанията на дивиденди по същия начин както самите тях.
- МСС 23 "Разходи по заеми" - дружеството третира като част от общите заеми всеки заем първоначално взет за разработване на актив, когато активът е готов за планираната употреба или продажба.

#### **(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 Групата е действащо предприятие.

Към 31.03.2019 дружеството е отчетело нетна загуба в размер на 143 хил.лв. (за същия период на 2018г: нетна печалба в размер на 15 хил. лв.).

Ръководството има основание да счита, че Групата ще успее да продължи дейността си като действащо предприятие в обозримо бъдеще. Ръководството има основание да счита, че ще успее да реализира предположенията, заложи в бизнес план на Групата за 2019 година, разработен от ръководството.

#### **(г) Функционална валута и валута на представяне**

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

### **2.3. Сравнителни данни и преизчисление на началните салда**

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

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

### **2.4. Отчетна валута**

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

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

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

### **2.5. Приходи**

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

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

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



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

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

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

#### **Приходи от лихви и дивиденди**

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

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

#### **Активи и пасиви по договори с клиенти**

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

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

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

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

#### **2.6. 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.

#### **2.7. Имоти, машини и оборудване**

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

#### ***Първоначално придобиване***

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

#### ***Последващо оценяване***

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

#### *Последващи разходи*

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

#### *Разходи за лихви*

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

#### *Методи на амортизация*

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

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

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

Към края на отчетния период Групата 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.

#### 2.8. Нематериални активи

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

#### 2.9. Инвестиционни имоти

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

## 2.10. Инвестиции в дъщерни и асоциирани дружества

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

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

## 2.11. Материални запаси

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

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

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

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

## 2.12. Финансови инструменти съгласно МСФО 9, считано от 01.01.2018 г.

### 2.12.1. Признаване и отписване

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

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

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

### 2.12.2. Класификация и първоначално оценяване на финансови активи

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

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

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

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

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

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

### 2.12.3. Последващо оценяване на финансовите активи

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

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

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

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

- Търговски вземания

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

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

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

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

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

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

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

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

Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход включват:

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

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

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

#### **2.12.4. Обезценка на финансовите активи**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **2.13. Финансови инструменти, съгласно МСС 39, до 31.12.2017**

Финансовите активи и пасиви се признават, когато Групата стане страна по договорни споразумения, включващи финансови инструменти.

Финансов актив се отписва, когато се загуби контрол върху договорните права, които съставляват финансовия актив, т.е. когато са изтекли правата за получаване на парични потоци или е прехвърлена значимата част от рисковете и изгодите от собствеността.

Финансов пасив се отписва при неговото погасяване, изплащане, при анулиране на сделката или при изтичане на давностния срок.

При първоначално признаване на финансов актив и финансов пасив Групата ги оценява по справедлива стойност плюс разходите по транзакцията с изключение на финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се признават първоначално по справедлива стойност.

Финансовите активи се признават на датата на сделката /датата на уреждането.

Финансовите активи и финансовите пасиви се оценяват последващо, както е посочено по-долу.

#### **2.13.1. Финансови активи**

С цел последващо оценяване на финансовите активи, с изключение на хеджиращите инструменти, те се класифицират в следните категории:

- кредити и вземания;
- финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата;
- инвестиции, държани до падеж;
- финансови активи на разположение за продажба.

Финансовите активи се разпределят към отделните категории в зависимост от целта, с която са придобити. Категорията на даден финансов инструмент определя метода му на оценяване и дали приходите и разходите се отразяват в печалбата или загубата или в другия всеобхватен доход на Групата. Всички финансови активи с изключение на тези, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, подлежат на тест за обезценка към датата на финансовия отчет. Финансовите активи се обезценяват, когато съществуват обективни доказателства за това. Прилагат се различни критерии за определяне на загубата от обезценка в зависимост от категорията на финансовите активи, както е описано по-долу.

Всички приходи и разходи, свързани с притежаването на финансови инструменти, се отразяват в печалбата или загубата при получаването им, независимо от това как се оценява балансовата стойност на финансовия актив, за който се отнасят, и се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на редове „Финансови разходи“, „Финансови приходи“ или „Други финансови позиции“, с изключение на загубата от обезценка на търговски вземания, която се представя на ред „Други разходи“.

#### **Кредити и вземания**

Кредити и вземания, възникнали първоначално в Групата, са недеривативни финансови инструменти с фиксирани плащания, които не се търгуват на активен пазар. Кредитите и вземанията последващо се оценяват по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, намалена с размера на обезценката. Всяка промяна в стойността им се отразява в печалбата или загубата за текущия период. Парите и паричните еквиваленти, търговските и по-голямата част от други вземания на Дружеството спадат към тази категория финансови инструменти. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е незначителен.

Значими вземания се тестват за обезценка по отделно, когато са просрочени към датата на финансовия отчет или когато съществуват обективни доказателства, че контрагентът няма да изпълни задълженията си. Всички други вземания се тестват за обезценка по групи, които се определят в зависимост от индустрията и региона на контрагента, както и от други кредитни рискове, ако съществуват такива. В този случай процентът на обезценката се определя на базата на

исторически данни относно непогасени задължения на контрагенти за всяка идентифицирана група. Загубата от обезценка на търговските вземания се представя в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Други разходи“.

#### **Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата**

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, са активи, които са държани за търгуване или са определени при първоначалното им признаване като финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата. Активите от тази категория се оценяват по справедлива стойност, чийто изменения се признават в печалбата или загубата.

#### **Инвестиции, държани до падеж**

Инвестиции, държани до падеж, са недеривативни финансови инструменти с фиксирани или определяеми плащания и определена дата на падежа, различни от кредити и вземания. Инвестициите се определят като държани до падеж, ако намерението на ръководството на Групата е да ги държи до настъпване на падежа им. Инвестициите, държани до падеж, последващо се оценяват по амортизирана стойност чрез метода на ефективната лихва. При наличието на обективни доказателства за обезценка на инвестицията на базата на кредитен рейтинг, финансовите активи се оценяват по настояща стойност на очакваните бъдещи парични потоци. Всички промени в преносната стойност на инвестицията, включително загубата от обезценка, се признават в печалбата или загубата.

#### **Финансови активи на разположение за продажба**

Финансови активи на разположение за продажба са недеривативни финансови активи, които са определени като финансови активи на разположение за продажба или не спадат към нито една от останалите категории финансови активи. Финансовите активи от тази категория последващо се оценяват по справедлива стойност с изключение на тези, за които няма котировки на пазарната цена на активен пазар и чиято справедлива стойност не може да бъде надеждно определена. Последните се оценяват по амортизирана стойност по метода на ефективната лихва или по себестойност, в случай че нямат фиксиран падеж. Промените в справедливата им стойност се отразяват в другия всеобхватен доход и се представят в съответния резерв в отчета за собствения капитал, нетно от данъци, с изключение на загубите от обезценка и валутни курсови разлики на парични активи, които се признават в печалбата или загубата. Когато финансов актив на разположение за продажба бъде продаден или обезценен, натрупаните печалби и загуби, признати в другия всеобхватен доход, се рекласифицират от собствения капитал в печалбата или загубата за отчетния период и се представят като рекласифицираща корекция в другия всеобхватен доход. Лихви, изчислени по метода на ефективната лихва, и дивиденди се признават в печалбата или загубата като „финансови приходи“. Възстановяване на загуби от обезценка се признава в другия всеобхватен доход с изключение на дълговите финансови инструменти, при които възстановяването се признава в печалбата или загубата, само ако възстановяването може обективно да бъде свързано със събитие, настъпило след момента на признаване на обезценката.

#### **2.13.2. Финансови пасиви**

Финансовите пасиви на групата включват търговски и други задължения.

Финансовите пасиви се признават, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия. Всички разходи, свързани с лихви, и промени в справедливата стойност на финансови инструменти, ако има такива, се признават в печалбата или загубата на ред „Финансови разходи“ или „Финансови приходи“.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, с изключение на финансови инструменти, държани за търгуване или определени за оценяване по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се оценяват по справедлива стойност с отчитане на промените в печалбата или загубата.

Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизирана стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението.

Дивидентите, платими на акционерите / съдружниците, се признават, когато дивидентите са одобрени на общото събрание на акционерите / от съдружниците.

#### **2.14. Акционерен капитал и резерви**

Дружествата в групата са акционерни дружества и са задължени да регистрира в Търговския регистър определен размер на *акционерен капитал*, който да служи като обезпечение на вземанията на кредиторите към тях. Акционерите

отговарят за задълженията до размера на своето акционерно участие в капитала и могат да претендират връщане на това участие само в производство по ликвидация или несъстоятелност.

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

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

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

### 2.15. Данъци върху печалбата

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

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

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

Отсрочените данъчни активи се признават за всички намаляеми временни разлики и за неизползваните данъчни загуби, до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да бъде генерирана в бъдеще достатъчна облагаема печалба или да се проявят облагаеми временни разлики, от които да могат да се 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. ЕФЕКТ ОТ ПРОМЯНА НА СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА**

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

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

**Натрупана  
загуба  
хил. лв.  
(2 323)**

**Крайно салдо към 31 декември 2017 г. – МСС 39/МСС 18**



Корекции от прилагането на МСФО 9:

Увеличение на загубата от обезценка на търговски вземания  
Начално салдо към 1 януари 2018 г. – МСФО 9/МСФО 15

(64)

(2 287)

**4. ПРИХОДИ ПО ДОГОВОРИ С КЛИЕНТИ**

**31.03.2019**

**31.03.2018**

*хил. лв.*

*хил. лв.*

Приходи от услуги

1 957

1 934

Приходи от продажба на стоки

158

136

Други приходи

39

31

**Общо приходи от дейност:**

**2 154**

**2 101**

**5. РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА, по видове:**

**31.03.2019**

**31.03.2018**

Разходи за материали по видове:

*хил. лв.*

*хил. лв.*

Природен газ

28

24

Ел.енергия

20

16

Консумативи по обсл. на сграда

12

4

Инвентар

4

4

Консумативи

8

7

Вода

2

1

Поддръжка на ОВИК

1

-

ДМА под праг на същественост

3

3

Други

7

2

**Общо**

**85**

**61**

Разходи за външни услуги по видове:

*хил. лв.*

*хил. лв.*

Разходи за наеми

1 517

1 525

Данък сгради и такса смет

-

-

Договор почистване

51

43

Охрана

42

36

Комисионни

36

36

Застраховки

17

15

Разходи за поддръжка на сграда

20

13

Пране на бельо

12

12

Банкови такси

32

23

Туристически данък

11

11

Консултантски, одиторски, юридически

-

7

Други външни услуги

28

28

**Общо**

**1 766**

**1 749**

Разходи за възнаграждения и осигурителни вноски

*хил. лв.*

*хил. лв.*

Разходи за заплати

164

118

Разходи за осигурителни вноски

30

21

**Общо**

**194**

**139**

Разходи за амортизации

Разходи за амортизации

67

62

**Общо**

**67**

**62**

Други разходи дейността

*хил. лв.*

*хил. лв.*

Други разходи дейността

61

2

ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД  
МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
КЪМ 31.03.2019 ГОДИНА

Балансова стойност на продадените стоки	64	59
<b>Общо</b>	<b>125</b>	<b>61</b>
<b>РАЗХОДИ ОТ ОСНОВНА ДЕЙНОСТ, общо</b>	<b>2 237</b>	<b>2 072</b>
	<b>31.03.2019</b>	<b>31.03.2018</b>

**6. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ/(РАЗХОДИ), НЕТНО**

<b>Финансови приходи:</b>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Приходи от лихви	77	51
Приходи от дивиденди	-	-
Други фин. приходи	61	68
<b>Общо:</b>	<b>138</b>	<b>119</b>
<b>Финансови разходи:</b>		
Разходи за лихви	(169)	(118)
Отрицателни разлики от операции с финансови активи	(27)	(1)
Други финансови разходи	(2)	(14)
<b>Общо</b>	<b>(198)</b>	<b>(133)</b>
<b>Нетно финансови приходи / разходи</b>	<b>(60)</b>	<b>(14)</b>

**7. ИМОТИ, МАШИНИ, СЪОРАЖЕНИЯ И ОБОРУДВАНЕ**

	Земи	Сгради	Машини, съоръжения и оборудване	Други	Общо
	(х.лв)	(х.лв)	(х.лв)	(х.лв)	(х.лв)
<b>Отчетна стойност</b>					
Салдо на 31 декември 2018г.	-	-	367	717	1 084
Отписани	-	-	-	-	-
Придобити	-	-	18	5	23
Салдо на 31 март 2019 г.	-	-	385	722	1 107
<b>Натрупана амортизация</b>					
Салдо на 31 декември 2018г.	-	-	(268)	(578)	(846)
Начислена за годината	-	-	(12)	(5)	(17)
Отписана	-	-	-	-	-
Салдо на 31 март 2019 г.	-	-	(280)	(583)	(863)
<b>Балансова стойност към 31 март 2019г.</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>105</b>	<b>139</b>	<b>244</b>

**8. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ**

	Нематериални активи	Общо
	(х.лв)	(х.лв)
<b>Отчетна стойност</b>		
Салдо на 31 декември 2018г.	1 099	1 099
Отписани	-	-
Придобити	-	-
Салдо на 31 март 2019 г.	1 099	1 099
<b>Натрупана амортизация</b>		
Натрупана амортизация		
Салдо на 31 декември 2018г.	(588)	(588)

Начислена за годината	(10)	(10)
Отписана	-	-
<b>Салдо на 31 март 2019 г.</b>	<b>(598)</b>	<b>(598)</b>
<i>Балансова стойност към 31 март 2019г.</i>	<u><b>501</b></u>	<u><b>501</b></u>

## 9. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

31.03.2018

31.12.2018

*хил. лв.*

*хил. лв.*

Салдо на 1 януари

5 512

3994

Оценка до справедлива стойност към 31 декември, отчетена в отчета за печалбите или загубите и другия всеобхватен доход

-

1 518

Салдо на 31 март

5 512

5 512

## 10. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ

Към 31.03.2019 г. материалните запаси включват стоки 15 хил.лв. (31.12.2018 г. – 16 хил.лв.).

## 11. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

31.03.2019

31.12.2018

*хил. лв.*

*хил. лв.*

### Текущи търговски и други вземания

Вземания от клиенти, несвързани лица, брутна сума преди обезценка

935

626

Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка на търговски вземания

(147)

(115)

Вземания от клиенти

**788**

**511**

Вземания от клиенти, свързани лица

54

9

Лихви по облигации, брутна сума преди обезценка

281

204

Очаквани кредитни загуби от обезценка

(44)

(32)

Лихви по облигации

**237**

**172**

Предоставени заеми, брутна сума преди обезценка

66

139

Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка на предоставени заеми

(47)

(47)

**Предоставени заеми**

**19**

**92**

Предплатени разходи

38

52

Предоставени гаранции

24

24

Предоставени аванси

-

10

Лихви по предоставени заеми

-

1

ДДС за възстановяване

35

62

**Общо текущи търговски и други вземания**

**1 195**

**933**

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

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

## 12. КРАТКОСРОЧНИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ

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

31.03.2019

31.12.2018

	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Борсови капиталови инструменти	1 472	1 412
Борсови дългови инструменти	140	160
<b>Общо:</b>	<b>1 612</b>	<b>1 572</b>
<b>Борсовите капиталови инструменти включват:</b>		
Синтетика АД	372	374
Булленд инвестъмънт АДСИЦ	697	684
Делта Кредит АДСИЦ	99	100
Еврохолд България АД	304	254
<b>Общо:</b>	<b>1 472</b>	<b>1 412</b>
<b>Дълговите капиталови инструменти включват:</b>		
Интеркапитал Пропъртис Диверопмънт АДСИД	140	160
<b>Общо:</b>	<b>140</b>	<b>160</b>

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

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

### 13. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ЕКВИВАЛЕНТИ

	<b>31.03.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Парични средства на каса	96	91
Парични средства по банкови сметки	318	231
Парични еквиваленти	-	-
<b>Брутна стойност на парични средства и еквиваленти</b>	<b>414</b>	<b>322</b>
<i>Очаквани кредитни загуби</i>	-	(5)
<b>Парични средства и еквиваленти</b>	<b>414</b>	<b>317</b>

### 14. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

	<b>31.03.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Основен акционерен капитал	2 850	2 850
Невнесен капитал	(1 420)	(1 420)
Резерви	3	3
Непокрити загуби от минали години	(2 536)	(2 387)
Текущ финансов резултат печалба/(загуба)	(143)	(149)
<b>Общо:</b>	<b>(1 246)</b>	<b>(1 103)</b>

Към настоящия момент акционерите на дружеството са внесени 25% от увеличението от номиналната стойност на капитала, 1 430 хил. лв., 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.

### 15. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ОБЛИГАЦИОННИ ЗАЕМИ

	<b>31.03.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
<i>Нетекучи</i>		
Облигация - главница	6 300	6 300
	<b>6 300</b>	<b>6 300</b>
<i>Текущи</i>		
Облигация - лихва	110	37

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

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

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

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

На 23.10.2017г Еврохотелс ЕАД сключва договор за лизинг с Евролиз Ауто ЕАД, за покупка на автомобил на стойност 27 900 лева за срок от 5 години.

16. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	31.03.2019	31.12.2018
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
<i>Текущи задължения</i>		
Задължения към доставчици и клиенти	782	2 130
Задължения по търговски заеми	3 334	1 648
Задължения към персонал	43	32
Задължения към осигурители	22	21
Задължения за данъци	15	11
Задължения за застраховки	36	48
Получени гаранции	19	17
Задължения по финансов лизинг, текуща част	3	3
Задължение акционери Еврохотелс ЕАД	108	-
Други задължения	45	42
<b>Общо текущи задължения</b>	<b>4 407</b>	<b>3 952</b>

Получените заеми са с лихвен процент 6%.

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

## 17. ОПОВЕСТЯВАНЕ НА СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Крайна компания- майка

Крайната компания-майка на Дружеството е Хай Рейт ЕООД

Компания – майка

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

Дъщерно предприятие

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

Други свързани лица:

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

Сделки със свързани лица, отразени в отчета за всеобхватния доход	Приходи от продажби	Разходи за покупки	Приходи от лихви по заеми
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.

**ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД**  
**МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**КЪМ 31.03.2019 ГОДИНА**

Други свързани лица (под общ контрол)				
Синтетика АД	2018	73	-	-
Синтетика АД	2019	14	-	-
Камалия трейдинг лимитид	2018	71	-	-
Камалия трейдинг лимитид	2019	21	-	-
	2018	<u>144</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Общо 31.03.2019	2019	<u>35</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Сделки със свързани лица, отразени в отчета за финансовото състояние		Вземания от свързани лица	Задължения към свързани лица
		хил. лв.	хил. лв.
Други свързани лица (под общ контрол)			
Синтетика АД	2019	9	101
Камалия трейдинг лимитид	2018	38	-
Камалия трейдинг лимитид	2019	45	-
Камалия трейдинг лимитид	2018	<u>38</u>	<u>10</u>
Общо	2019	<u>54</u>	<u>101</u>
Общо 31.03.2019	2019	<u>54</u>	<u>10</u>

Сделки със свързани лица, отразени в отчета за паричните потоци		Постъпления по заеми	Плащания по заеми	Плащане за акции
		хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Други свързани лица				
Синтетика АД	2018	-	102	-
Синтетика АД	2019	-	-	-
Камалия трейдинг лимитид	2018	10	-	-
Камалия трейдинг лимитид	2019	10	-	-
	2018	<u>10</u>	<u>102</u>	<u>-</u>
Общо 31.03.2019	2019	<u>10</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

**Условия на сделките със свързани лица**

Продажбите на и покупките от свързани лица се извършват по договорени цени. Неиздължените салда в края на периода са необезпечени, безлихвени (с изключение на заемите) и уреждането им се извършва с парични средства. За вземанията от или задълженията към свързани лица не са предоставени или получени гаранции. Дружеството не е извършило обезценка на вземания от свързани лица към 31 март 2019 г.

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

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

Към 31.03.2019г. Дружеството притежава финансови инструменти – финансови активи за търгуване.

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

**Лихвен риск**

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

**Ликвиден риск**

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

#### Валутен риск

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 вземанията 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 експозицията 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 март 2019г.

#### 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 закупи обратно собствени акции, да намали или увеличи основния си капитал, по решение на акционерите. През 2018 г., както и през 2019 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.

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

През периода не са правени трансфери между нивата на йерархия на справедливи стойности.

## **19. 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





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

<b>Данни за отчетния период</b>	
Начална дата:	1.1.2019
Крайна дата:	31.3.2019
Дата на съставяне:	28.5.2019
<b>Данни за лицето</b>	
Наименование на лицето:	ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД
Тип лице:	Емитент на облигации
ЕИК:	200923185
Представяващ/и:	Ива Христова Гарванска - Софийнска
Начин на представяване:	Изпълнителен Директор
Адрес на управление:	гр. София, бул. Хр. Колумб № 43
Адрес за кореспонденция:	
Телефон:	
Факс:	
E-mail:	
Уеб сайт:	
Медия:	
Съставител на отчета:	Снежана Петрова Гелева
Длъжност на съставителя:	Гл.счетоводител

\* Последна актуализация на 14.09.2016 г.

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС  
(на консолидирана основа)

на ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД  
ЕИК по БУЛСТАТ: 200923185  
към 31.03.2019 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
<b>A. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ</b>					<b>A. СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>			
I. Имоти, машини, съоръжения и оборудване					I. Основен капитал			
1. Земи (терени)		1-0011			Записан и внесен капитал т.ч.:	1-0411	2 850	2 850
2. Страни и конструкции		1-0012			обикновени акции	1-0411-1		
3. Машини и оборудване		1-0013	98	99	привилегирвани акции	1-0411-2		
4. Съоръжения		1-0014			Изкупени собствени обикновени акции	1-0417		
5. Транспортни средства		1-0015			Изкупени собствени привилегирвани акции	1-0417-1		
6. Стопански инвентар		1-0017-1	69	74	Невнесен капитал	1-0416	-1 420	-1 420
7. Разходи за придобиване и ликвидация на дълготрайни материални активи		1-0018	17	5	<i>Общо за група I:</i>	<b>1-0410</b>	<b>1 430</b>	<b>1 430</b>
8. Други		1-0017	60	60	<b>II. Резерви</b>			
		<b>1-0040</b>	<b>244</b>	<b>238</b>	1. Премийни резерви при смятане на ценни книжа	1-0421		
<i>Общо за група I:</i>			<b>5 512</b>	<b>5 512</b>	2. Резерв от последващи оценки на активите и пасивите	1-0422		
<b>III. Инвестиционни имоти</b>					3. Целеви резерви, в т.ч.:	1-0423	3	3
<b>III. Биологични активи</b>					общи резерви	1-0424		
<b>IV. Нематериални активи</b>					специализирани резерви	1-0425		
1. Права върху собственост		1-0021	1	1	1. Целеви резерви	1-0426	3	3
2. Програмни продукти		1-0022			2. Други резерви	<b>1-0420</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
3. Продукти от развойна дейност		1-0023			<b>III. Финансов резултат</b>			
4. Други		1-0024	500	510	1. Нагрулана печалба (загуба) в т.ч.:	1-0451	-2 536	-2 387
		<b>1-0020</b>	<b>501</b>	<b>511</b>	неразпределена печалба	1-0452		
<b>V. Търговска репутация</b>					непокрита загуба	1-0453	-2 536	-2 387
1. Положителна репутация		1-0051	94	94	еднократен ефект от промени в счетоводната политика	1-0451-1		
2. Отрицателна репутация		1-0052			2. Текуща печалба	1-0454	-143	-149
		<b>1-0050</b>	<b>94</b>	<b>94</b>	3. Текуща загуба	<b>1-0450</b>	<b>-2 679</b>	<b>-2 536</b>
<b>VI. Финансови активи</b>					<i>Общо за група II:</i>			
1. Инвестиции в:		1-0031	0	0				
дъщерни предприятия		1-0032			<b>ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А" (I+II+III):</b>	<b>1-0400</b>	<b>-1 246</b>	<b>-1 103</b>
смесени предприятия		1-0033						
асоциирани предприятия		1-0034			<b>B. МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ</b>			
други предприятия		1-0035						
2. Държани до настъпване на падеж		1-0042	0	0	<b>В. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>			
държавни ценни книжа		1-0042-1			<b>I. Търговски и други задължения</b>			
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			4. Задължения по получени търговски заеми	1-0514		
		<b>1-0040</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	5. Задължения по облигационни заеми	1-0515	6 300	6 300
<b>VII. Търговски и други вземания</b>					6. Други	1-0517	16	16
1. Вземания от свързани предприятия		1-0044			Общо за група I:	<b>1-0510</b>	<b>6 316</b>	<b>6 316</b>
2. Вземания по търговски заеми		1-0045			II. Други нетекущи пасиви	<b>1-0510-1</b>		
3. Вземания по финансов лизинг		1-0046-1			III. Приходи за бъдещи периоди	<b>1-0520</b>		
4. Други		1-0046			IV. Пасиви по отсрочени данъци	<b>1-0516</b>		
		<b>1-0040-1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	V. Финансирания	<b>1-0520-1</b>		
<i>Общо за група VI:</i>					<b>ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Б" (I+II+III+IV+V):</b>	<b>1-0500</b>	<b>6 316</b>	<b>6 316</b>
<b>VIII. Търговски и други вземания</b>					<b>Г. ТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>			
1. Вземания от свързани предприятия		1-0060						
2. Вземания по търговски заеми		<b>1-0060-1</b>						
3. Вземания по финансов лизинг		1-0100	6 351	6 355				
4. Други		1-0100						
		<b>1-0100</b>	<b>6 351</b>	<b>6 355</b>				

(в хиляди лева)

а		б		1	2	я		6	1	2
<b>I. Материални запаси</b>						<b>I. Търговски и други задължения</b>				
1. Материали	1-0071					1. Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции		1-0612	16	19
2. Продукция	1-0072					2. Текуща част от нетекущите задължения		1-0510-2		
3. Стоки	1-0073	15				3. Текущи задължения, в т.ч.:		1-0630	881	2 194
4. Незавършено производство	1-0076					задължения към свързани предприятия		1-0611	0	
5. Биологични активи	1-0074					задължения по получени търговски заеми		1-0614		
6. Други	1-0077					задължения към доставчици и клиенти		1-0613	782	1 981
	<b>1-0070</b>	<b>15</b>				получени аванси		1-0613-1	19	149
						задължения към персонала		1-0615	43	32
<b>II. Търговски и други вземания</b>						задължения към осигурителни предприятия		1-0616	22	21
1. Вземания от свързани предприятия	1-0081	54				денвни задължения		1-0617	15	11
2. Вземания от клиенти и доставчици	1-0082	788				4. Други		1-0618	3 620	1 776
3. Предоставени аванси	1-0086-1					5. Провизии		1-0619		
4. Вземания по предоставени търговски заеми	1-0083					<b>Общо за група I:</b>		<b>1-0610</b>	<b>4 517</b>	<b>3 989</b>
5. Съдебни и присъдени вземания	1-0084									
6. Данъли за възстановяване	1-0085	35				<b>II. Други текуща пасиви</b>		<b>1-0610-1</b>		
7. Вземания от персонала	1-0086-2									
8. Други	1-0086	280				<b>III. Приходи за бъдещи периоди</b>		<b>1-0700</b>		
	<b>1-0080</b>	<b>1 157</b>						<b>1-0700-1</b>		
<b>III. Финансови активи</b>						<b>IV. Финансирания</b>				
1. Финансови активи, държани за търгуване в т. ч. дългови ценни книжа	1-0093									
2. Финансови активи, обявени за продажба	1-0093-1	1 612				<b>ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV):</b>		<b>1-0750</b>	<b>4 517</b>	<b>3 989</b>
3. Други	1-0093-2	1 612								
	1-0093-3									
	1-0093-4									
	1-0095									
	<b>1-0090</b>	<b>1 612</b>				<b>Общо за група III:</b>				
<b>IV. Парични средства и парични еквиваленти</b>										
1. Парични средства в брой	1-0151	96								
2. Парични средства в безсрочни депозити	1-0153	318								
3. Блокирани парични средства	1-0155									
4. Парични еквиваленти	1-0157									
	<b>1-0150</b>	<b>414</b>				<b>Общо за група IV:</b>				
	<b>1-0160</b>	<b>38</b>				<b>Приходи за бъдещи периоди</b>				
<b>ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Б" (I+II+III+IV+V)</b>	<b>1-0200</b>	<b>3 236</b>								
<b>ОБЩО АКТИВИ (А + Б):</b>	<b>1-0300</b>	<b>9 587</b>				<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЩИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ (А+Б+В+Г):</b>		<b>1-0800</b>	<b>9 587</b>	<b>9 193</b>



Дата на съставяне: 28.5.2019 г.

Съставител: Снежана Петрова Гелева

Представяващи: .....

ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ  
(по консолидирана основа)

на ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД  
ЕИК по БУЛСТАТ: 200923185  
към 31.03.2019 г.

РАЗХОДИ	Код на реда	Период		ПРИХОДИ	Код на реда	Период		Преходен период
		Текущ период	1			Текущ период	2	
<b>A. Разходи от дейността</b>				<b>A. Приходи от дейността</b>				
<i>I. Разходи по материални средства</i>				<i>I. Нетни приходи от продажби на:</i>				
1. Разходи за материали	2-1120	85		1. Продавания	2-1551			
2. Разходи за машини и съоръжения	2-1130	1 766		2. Стоки	2-1552	158		136
3. Разходи за амортизации	2-1160	67		3. Услуги	2-1560	1 957		1 934
4. Разходи за външни разходи	2-1140	164		4. Други	2-1556	39		31
5. Разходи за осигуряване	2-1150	30		<b>Общо за група I:</b>	<b>2-1610</b>	<b>2 154</b>		<b>2 107</b>
6. Балансова стойност на продадени активи (без продукция)	2-1010	64						
7. Изменение на запасите от продукция и незапушено производство	2-1030			<b>II. Приходи от финансиране</b>	<b>2-1620</b>			
8. Други, в т.ч. обещания на активи	2-1170	61		1. В т.ч. от правителството	2-1621			
9. Други	2-1171							
10. Други	2-1172			<b>III. Финансови приходи</b>				
<b>Общо за група I:</b>	<b>2-1100</b>	<b>2 237</b>		1. Приходи от лихви	2-1710	77		51
				2. Приходи от дивиденди	2-1721			
<b>II. Финансови разходи</b>				3. Положителни разлики от операции с финансови активи и инструментни	2-1730			
1. Разходи за лихви	2-1210	169		4. Положителни разлики от промяна на валутни курсове	2-1740			
2. Ориентирани разлики от операции с финансови активи и инструментни	2-1220	26		5. Други	2-1745	61		68
3. Ориентирани разлики от промяна на валутни курсове	2-1230	1		<b>Общо за група III:</b>	<b>2-1700</b>	<b>138</b>		<b>119</b>
4. Други	2-1240	2						
<b>Общо за група II:</b>	<b>2-1200</b>	<b>198</b>						
				<b>Б. Общо разходи за дейността (I + II):</b>	<b>2-1300</b>	<b>2 435</b>		<b>2 220</b>
<b>В. Печалба от дейността</b>	<b>2-1310</b>	<b>0</b>		<b>В. Загуба от дейността</b>	<b>2-1810</b>	<b>143</b>		<b>0</b>
<i>III. Дел от печалбата на асоциирани и съвместни предприятия</i>	<b>2-1250-1</b>			<i>IV. Дел от загубата на асоциирани и съвместни предприятия</i>	<b>2-1810-1</b>			
<i>IV. Извънредни разходи</i>	<b>2-1250</b>			<i>V. Извънредни приходи</i>	<b>2-1750</b>			
<b>Г. Общо разходи (Б+III+IV)</b>	<b>2-1350</b>	<b>2 435</b>		<b>Г. Общо приходи (Б+IV+V)</b>	<b>2-1800</b>	<b>2 292</b>		<b>2 220</b>
<b>Д. Печалба преди облагане с данъци</b>	<b>2-1400</b>	<b>0</b>		<b>Д. Загуба преди облагане с данъци</b>	<b>2-1850</b>	<b>143</b>		<b>0</b>
<i>Г. Разходи за данъци</i>	<b>2-1450</b>	<b>0</b>						
1. Разходи за текущи корпоративни данъци върху печалбата	2-1451							
2. Разход (печалбата) на отсрочени корпоративни данъци върху печалбата	2-1452							
3. Други	2-1453							
<b>Е. Печалба след облагане с данъци (Д - V)</b>	<b>2-0454</b>	<b>0</b>		<b>Е. Загуба след облагане с данъци (Д + V)</b>	<b>2-0455</b>	<b>143</b>		<b>0</b>
<b>Ж. Нетна печалба за периода</b>	<b>2-0454-1</b>	<b>0</b>		<b>Ж. Нетна загуба за периода</b>	<b>2-0455-1</b>	<b>143</b>		<b>0</b>
<b>Всичко (Г+V+Е):</b>	<b>2-1500</b>	<b>2 435</b>		<b>Всичко (Г+V+Е):</b>	<b>2-1910</b>	<b>2 435</b>		<b>2 220</b>

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

Дата на съставяне: 28.5.2019 г.  
Съставител: Снежана Петрова Гелева  
Представящи/и: .....



**ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ ПО ПРЕКИЯ МЕТОД**

*(на консолидирана основа)*

на ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД

ЕИК по БУЛСТАТ: 200923185

към 31.03.2019 г.

*(в хил.лева)*

ПАРИЧНИ ПОТОЦИ	Код на реда	Текущ период	Предходен период
а	б	1	2
<b>А. Парични потоци от оперативна дейност</b>			
1. Постъпления от клиенти	3-2201	2 304	2 574
2. Плащания на доставчици	3-2201-1	-3 823	-2 489
3. Плащания/постъпления, свързани с финансови активи, държани с цел търговия	3-2202		
4. Плащания, свързани с възнаграждения	3-2203	-176	-149
5. Платени /възстановени данъци (без корпоративен данък върху	3-2206	59	50
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	-34	-39
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност (А):</b>	<b>3-2200</b>	<b>-1 670</b>	<b>-53</b>
<b>Б. Парични потоци от инвестиционна дейност</b>			
1. Покупка на дълготрайни активи	3-2301	-6	
2. Постъпления от продажба на дълготрайни активи	3-2301-1		
3. Предоставени заеми	3-2302		
4. Възстановени (платени) предоставени заеми, в т.ч. по финансов лизинг	3-2302-1		
5. Получени лихви по предоставени заеми	3-2302-2	2	51
6. Покупка на инвестиции	3-2302-3		
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		
<b>Нетен поток от инвестиционна дейност (Б):</b>	<b>3-2300</b>	<b>-4</b>	<b>51</b>
<b>В. Парични потоци от финансова дейност</b>			
1. Постъпления от емтиране на ценни книжа	3-2401		
2. Плащания при обратно придобиване на ценни книжа	3-2401-1		
3. Постъпления от заеми	3-2403	2 309	254
4. Платени заеми	3-2403-1	-535	-90
5. Платени задължения по лизингови договори	3-2405		
6. Платени лихви, такси, комисиони по заеми с инвестиционно предназначение	3-2404		
7. Изплатени дивиденди	3-2404-1		0
8. Други постъпления/ плащания от финансова дейност	3-2407	-3	
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност (В):</b>	<b>3-2400</b>	<b>1 771</b>	<b>164</b>
<b>Г. Изменения на паричните средства през периода (А+Б+В):</b>	<b>3-2500</b>	<b>97</b>	<b>162</b>
<b>Д. Парични средства в началото на периода</b>	<b>3-2600</b>	<b>317</b>	<b>271</b>
<b>Е. Парични средства в края на периода, в т.ч.:</b>	<b>3-2700</b>	<b>414</b>	<b>433</b>
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: 28.5.2019 г.

Съставител: Снежана Петрова Гелева

Представяващ/и:



ОТЧЕТ ЗА ИЗМЕНЕНИЯТА В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

на ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД  
ЕИК по БУЛСТАТ: 200923185  
към 31.03.2019 г.

(в хил.лв.)

ПОКАЗАТЕЛИ	Код на реда	Основен капитал	премени от емисия (пременен резерв)	2	3	Резерви				Натрупани печалби/загуби		Резерв от преводи	Общо собствен капитал	Малцинствено участие
						резерв от последващи оценки	4	целови резерви		печалба	загуба			
								общи	специални зирани					
а	1	1-0410	1-0410	1-0422	1-0424	1-0425	1-0426	1-0452	1-0453	4-0426-1	10	11		
Салдо в началото на отчетния период	4-01	1 430	0	0	0	0	3	0	-2 536	0	1 0400	1-0400-1	-9	
Промени в началните салда поради:	4-15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1 103	0	0	
Ефект от промени в счетоводната политика	4-15-1													
Фундаментални грешки	4-15-2													
Коригирано салдо в началото на отчетния период	4-01-1	1 430	0	0	0	0	3	0	-2 536	0	-1 103	-9		
Нетна печалба/загуба за периода	4-05								-143					
1. Разпределение на печалбата за:	4-06	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
дивиденди	4-07													
други	4-07-1													
2. Покриване на загуби	4-08													
3. Последващи оценки на дълготрайни материални и нематериални активи, в т.ч.	4-09	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
увеличения	4-10													
намаления	4-11													
4. Последващи оценки на финансови активи и инструменти, в т.ч.	4-12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
увеличения	4-13													
намаления	4-14													
5. Ефект от отсрочени данъци	4-16-1													
6. Други изменения	4-16													
Салдо към края на отчетния период	4-17	1 430	0	0	0	0	3	0	-2 679	0	-1 246	-9		
7. Промени от преводи на годишни финансови отчети на предприятия в чужбина	4-18													
8. Промени от преизчисляване на финансови отчети при сервизификация	4-19													
Собствен капитал към края на отчетния период	4-20	1 430	0	0	0	0	3	0	-2 679	0	-1 246	-9		

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

Дата на съставяне: 28.5.2019 г.

Съставител:

Представяващи(и):



## СПРАВКА ЗА НЕТЕКУЩИТЕ АКТИВИ

на ТРИЙНАУС ПРОПЪРТИС АД  
ЕИК по БУЛСТАТ: 200923185

към 31.03.2019 г.

(в хиляди)

ПОКАЗАТЕЛИ	Код на реда	Отчетна стойност на нетекущите активи					Преоценка		Преоценена стойност (4+5-6)	Амортизация					Преоценка	Преоценка амортизации в края на периода (11+12-13)	Балансова стойност за текущия период (7-14)
		в началото на периода	на постъпване през периода	на излизане през периода	в края на периода (1+2-3)	увеличение	намаление	в началото на периода		начислено през периода	отписана през периода	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	
<b>I. Имоти, машини, съоръжения и оборудване</b>																	
1. Земи (терени)	5-1001				0			0								0	
2. Сгради и колекции	5-1002				0			0								0	
3. Машини и оборудване	5-1003	321	18		339			339	228	12	240				240	99	
4. Съоръжения	5-1004				0			0							0	0	
5. Транспортни средства	5-1005				0			0							0	0	
6. Стопански инвентар	5-1007-1	121	35		156			156	48	4	52				52	104	
7. Ръди за придобиване и ликвидация на активи по стопански начин	5-1007-2	5	12		17			17							0	17	
8. Други	5-1007	619			619			619	594	1	595				595	24	
<b>Обща сума I:</b>	<b>5-1015</b>	<b>1066</b>	<b>65</b>	<b>0</b>	<b>1131</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1131</b>	<b>870</b>	<b>17</b>	<b>887</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>887</b>	<b>244</b>	
<b>II. Инвестиционни имоти</b>	<b>5-1037</b>	<b>5 512</b>			<b>5 512</b>			<b>5 512</b>								<b>5 512</b>	
<b>III. Биологични активи</b>	<b>5-1006</b>				0			0								0	
<b>IV. Нематериални активи</b>	<b>5-1017</b>				0			0								0	
1. Права върху собственост	5-1018	9			9			9	8		8				8	1	
2. Програмни продукти	5-1019				0			0							0	0	
3. Продукти от развойна дейност	5-1020	1 090			1090			1090	579	11	590				590	500	
4. Други	5-1030	1099			1099			1099	587	11	598				598	501	
<b>Обща сума IV:</b>	<b>5-1030</b>	<b>1099</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1099</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1099</b>	<b>587</b>	<b>11</b>	<b>598</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>598</b>	<b>501</b>	
<b>V. Финансови активи (без дългосрочни вземания)</b>																	
1. Инвестиции в:																	
дългери предприятия	5-1032	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
5-1033																	
смесени предприятия	5-1034				0			0								0	
асоциирани предприятия	5-1035				0			0								0	
други предприятия	5-1036				0			0								0	
2. Държавни до настъпване на падеж:																	
държавни ценни книжа	5-1038-1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
5-1038-2																	
облигации, в т.ч.:																	
общински облигации	5-1038-3				0			0								0	
5-1038-4					0			0								0	
Други инвестирани държавни до настъпване на падеж	5-1038-5				0			0								0	
3. Други	5-1045	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Обща сума V:</b>	<b>5-1045</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>VI. Търговска резултация</b>	<b>5-1050</b>	<b>94</b>			<b>94</b>			<b>94</b>								<b>94</b>	
<b>Общ сбор (I + II + III + IV + V + VI)</b>	<b>5-1060</b>	<b>7771</b>	<b>65</b>	<b>0</b>	<b>7836</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7836</b>	<b>1457</b>	<b>28</b>	<b>1485</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1485</b>	<b>1485</b>	<b>6351</b>	

Забележка: Предприятията, които имат собствени нетекущи материални активи в чужбина, представят отделна справка за всяка страна.  
Дата на съставяне: 28.5.2019 г.

Съставител:

Представител/и:





## СПРАВКА ЗА ВЗЕМАНИЯТА, ЗАДЪЛЖЕНИЯТА И ПРОВИЗИИТЕ

на ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД  
 ЕИК по БУЛСТАТ: 200923185  
 към 31.03.2019 г.

## А. ВЗЕМАНИЯ

(в хил.лева)

ПОКАЗАТЕЛИ	Код на реда	Сума на вземанията	Степен на ликвидност	
			до 1 година	над 1 година
а	б	1	2	3
<b>I. Невнесен капитал</b>	<b>6-2010</b>			0
<b>II. Нетекущи търговски и други вземания</b>				
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
<b>Всичко за II:</b>	<b>6-2020</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>III. Данъчни активи</b>				0
Активи по отсрочени данъци	6-2030			0
<b>IV. Текущи търговски и други вземания</b>				
1. Вземания от свързани предприятия, в т.ч.:	6-2031	54	0	54
- предоставени заеми	6-2032			0
- от продажби	6-2033	54		54
- други	6-2034			0
2. Вземания от клиенти и доставчици	6-2035	788		788
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	35	0	35
- корпоративни данъци върху печалбата	6-2043			0
- данък върху добавената стойност	6-2044	35		35
- възстановими данъчни временни разлики	6-2045			0
- други данъци	6-2046			0
8. Други краткосрочни вземания, в т.ч.:	6-2047	280	0	280
- по липси и начети	6-2048			0
- от осигурителните организации	6-2049			0
- по рекламации	6-2050			0
- други	6-2051	280		280
<b>Всичко за IV:</b>	<b>6-2060</b>	<b>1 157</b>	<b>0</b>	<b>1 157</b>
<b>ОБЩО ВЗЕМАНИЯ (I+II+III+IV):</b>	<b>6-2070</b>	<b>1 157</b>	<b>0</b>	<b>1 157</b>

**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
<b>I. Нетекущи търговски и други задължения</b>					
1. Задължения към свързани предприятия, в т.ч. от:	6-2111	0	0	0	0
- заеми	6-2112			0	
- доставки на активи и услуги	6-2113			0	
- други	6-2244			0	
2. Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции, в т.ч.:	6-2114	0	0	0	0
- банки, в т.ч.:	6-2115			0	
- просрочени	6-2116			0	
- небанкови финансови институции, в т.ч.:	6-2114-1			0	
- просрочени	6-2114-2			0	
3. Задължения по ЗУНК	6-2123-1			0	
4. Задължения по получени търговски заеми	6-2118			0	
5. Задължения по облигационни заеми	6-2120	6 300		6300	
6. Други дългосрочни задължения, в т.ч.:	6-2123	16		16	
- по финансов лизинг	6-2124			0	
<b>Всичко за I:</b>	<b>6-2130</b>	<b>6316</b>	<b>0</b>	<b>6316</b>	<b>0</b>
<b>II. Данъчни пасиви</b>					
Пасиви по отсрочени данъци	6-2122			0	
<b>III. Текущи търговски и други задължения</b>					
1. Задължения към свързани предприятия, в т.ч. от:	6-2141	0	0	0	0
- доставени активи и услуги	6-2142			0	
- дивиденди	6-2143			0	
- други	6-2143-1	0		0	
2. Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции, в т.ч.:	6-2144	0	0	0	0
- към банки, в т.ч.:	6-2145	0		0	
- просрочени	6-2146			0	
- небанкови финансови институции, в т.ч.:	6-2144-1			0	
- просрочени	6-2144-2			0	
3. Текуща част от нетекущите задължения:	6-2161-1	0	0	0	0
- по ЗУНК	6-2161-2			0	
- по облигационни заеми	6-2161-3			0	
- по получени дългосрочни заеми от банки и небанкови финансови институции	6-2161-4			0	
- други	6-2161-5			0	
4. Текущи задължения:	6-2148	897	0	897	0
Задължения по търговски заеми	6-2147	16		16	
Задължения към доставчици и клиенти	6-2149	782		782	
Задължения по получени аванси	6-2150	19		19	
Задължения към персонала	6-2151	43		43	
Данъчни задължения, в т.ч.:	6-2152	15	0	15	0
- корпоративен данък върху печалбата	6-2154			0	
- данък върху добавената стойност	6-2155	15		15	
- други данъци	6-2156			0	
Задължения към осигурителни предприятия	6-2157	22		22	
5. Други краткосрочни задължения	6-2161	3 620		3620	
<b>Всичко за III:</b>	<b>6-2170</b>	<b>4517</b>	<b>0</b>	<b>4517</b>	<b>0</b>
<b>ОБЩО ЗАДЪЛЖЕНИЯ (I+II+III):</b>	<b>6-2180</b>	<b>10833</b>	<b>0</b>	<b>10833</b>	<b>0</b>

**В. ПРОВИЗИИ**

(в хил.лев)

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
<b>Обща сума (1+2+3):</b>	<b>6-2240</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

Дата на съставяне: 28.5.2019 г.

Съставител: Снежана Петрова Гелева

Представяващ/и:



**СПРАВКА ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА**

на ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД  
 ЕИК по БУЛСТАТ: 200923185  
 към 31.03.2019 г.

(в хил. лева)

ПОКАЗАТЕЛИ	Код на реда	Вид и брой на ценните книжа			Стойност на ценните книжа			преоценена стойност (4+5-6)
		обикновени	привлечени гировани	конвертируеми	отчетна стойност	преоценка		
						увеличение	намаление	
а	б	1	2	3	4	5	6	7
<b>I. Нетекущи финансови активи в ценни книжа</b>								
1. Акции	7-3031							0
2. Облигации, в т.ч.:	7-3035	6 300			6 300			6 300
общински облигации	7-3035-1							0
3. Държавни ценни книжа	7-3036							0
4. Други	7-3039							0
<b>Обща сума I:</b>	<b>7-3040</b>	<b>6 300</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 300</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 300</b>
<b>II. Текущи финансови активи в ценни книжа</b>								
1. Акции	7-3001	791 526			1 471			1 471
2. Изкупени собствени акции	7-3005							0
3. Облигации	7-3006	1 045			141			141
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
<b>Обща сума II:</b>	<b>7-3020</b>	<b>792 571</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 612</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 612</b>

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

Дата на съставяне: 28.5.2019 г.

Съставител: Снежана Петрова

Представяващ/и:



**ДЕКЛАРАЦИЯ**

*по чл. 100о, ал.4, т.3 от ЗППЦК*

Долуподписаните,

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

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

1. Комплектът междинен консолидирани финансови отчети за първото тримесечие на 2019 г., съставени съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразяват вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата на „Грийнхаус Пропъртис“ АД;

2. Междинен консолидиран доклад за дейността на „Грийнхаус Пропъртис“ АД за първото тримесечие на 2019 г. съдържа достоверен преглед на информацията по чл.100о, ал.4, т. 2 от ЗППЦК.

**Декларатори:**

1.....  
Ива Гарванска-Софиянска



2.....  
Снежана Гелева

29.05.2019 г., София



## **ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД**

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

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

**1. През отчетния период 01.01.2019 г. до 31.03.2019 г., са настъпили следните съществени факти и обстоятелства в „Грийнхаус Пропъртис“ АД, представляващи важна информация, която може да влияе върху цената на ценните книжа:**

#### **1.1 Настъпила промяна в лицата, упражняващи контрол върху Дружеството:**

Собственик на акционерния капитал на дружеството е:

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

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

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

На 28.06.2018 г. на заседание на редовното общо събрание на акционерите на „Грийнхаус Пропъртис“ АД е прието решение за изменение на устава на дружеството, във връзка с увеличението на капитала, както следва:

Чл.7. (1) Капиталът на дружеството е с номинална стойност от 2 850 000 лева. От размера на капитала са внесени 25 на сто от номиналната стойност на акциите, като останалата част от стойността на акциите акционерите ще внесат в срок не по-дълъг от две години от вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър.

(2). Капиталът е разпределен в 2 850 000 (два милиона осемстотин и петдесет) броя налични, поименни, непривилегировани акции, с право на глас, с номинална стойност от по 1.00 (един) лев всяка една.

(3). Всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите на дружеството.

Параграф 2 от заключителните разпоредби се изменя и допълва, както следва:

2. Настоящият устав е приет с решение на Общото събрание на акционерите на дружеството, проведено на 27.05.2014 г., изменен и допълнен с решение на Общото събрание на акционерите, проведено на 05.12.2016 г., и на заседание на Общото събрание на акционерите, състояло се на 01.06.2018 г.

**1.4 Не са извършвани структурни промени в Дружеството.**

**1.5 Не е откривано производство по ликвидация.**

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

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

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

**1.9 Извършена промяна в одиторите на дружеството:**

Няма извършена промяна в одиторите на дружеството.

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

**1.11 Не е извършвано публично разкриване на модифициран одиторски доклад.**

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

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

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

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

**1.16 Придобити акции и дялове в други дружества:**

На 01.02.2019 г. на заседание на съвета на директорите на „Грийнхаус Пропъртис“ АД, бе взето решение за изкупуване на 2,2% акции от дъщерното дружество „Еврохотелс“ ЕАД. На 04.02.2019 г. в Търговския регистър е вписана промяна в акционерната

структура на капитала на дружеството, като считано от тази дата „Грийнхаус Пропъртис“ АД е едноличен собственик на капитала на „Еврохотелс“ ЕАД.

**1.17 Дружеството през отчетния период няма ликвидни проблеми.**

**1.18 Увеличение на акционерния капитал през отчетния период:**

На 28.06.2018 г. на заседание на редовното общо събрание на акционерите на „Грийнхаус Пропъртис“ АД е прието решение за увеличаване на капитала на дружеството от 850 000 (осемстотин и петдесет хиляди) лева на 2 850 000 (два милиона осемстотин и петдесет хиляди) лева, чрез издаването на нови 2 000 000 (два милиона) броя акции с номинална и емисионна стойност 1 (един) лев всяка една, от същия вид и клас като съществуващата емисия акции на дружеството, а именно налични, поименни, непривилегировани акции с право на един глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и ликвидационен дял. Към настоящия момент акционерите на дружеството са внесли 25% от номиналната стойност на капитала в размер на 1 430 хил. лв., като останалата част от стойността на акциите ще бъде внесена в срок не по-дълъг от две години от вписването на увеличението на капитала в Търговския регистър.

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

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

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

През отчетния период не е отправяно търгово предложение.

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

**1.23 Въведени нови продукти и разработки на пазара.**

Не са въведени нови продукти и разработки на пазара.

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

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

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

**1.27 Не е извършвана покупка на патент.**

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

**1.29** Не е образувано или прекратено съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до задължения или вземания на Дружеството или негово дъщерно дружество, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на Дружеството.

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

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

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

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

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

**1.33** Важни събития, настъпили през първото тримесечие на 2019 г:

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

## **2. Изразходване на средствата по облигационния заем**

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

## **3. Финансови показатели**

- Емитентът се задължава да поддържа коефициент на „покритие на разходите за лихви“, изчислен като печалбата от обичайната дейност, увеличена с разходите за лихви, се раздели на разходите за лихви - минимална стойност на показателя за срока на облигационния заем е 1.01. Към 31.03.2019 г. стойността на този показател е 0.15
- Емитентът се задължава да поддържа коефициент на максимална стойност на отношението „Пасиви/ Активи” от максимум 0.98 . Към 31.03.2019 г. стойността на този показател е 1.13

На 04.04.2018г бе проведено събрание на облигационерите на емисия корпоративни облигации ISIN код BG2100017164. На заседанието присъстваха двама облигационери, притежаващи 6 300 облигации, представляващи 100% от емисията на корпоративни облигации ISIN код BG2100017164.



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

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

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

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

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, непривилегирвани 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.

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

#### **4. Стопанска дейност**

Основен предмет на дейност на „Грийнхаус Пропъртис” АД е покупко-продажба на недвижими имоти, развитие, благоустрояване и строителна дейност, наемна дейност, консултантски и управленски услуги, покупка на стоки и други вещи с цел продажба в първоначален или преработен вид, търговско представителство и посредничество, както и всяка друга дейност, която не е забранена от закона.

#### **5. Състояние на обезпечението по облигационната емисия**

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

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

## **6. Извършени лихвени плащания**

През отчетния период, съгласно погасителния план е падежирало пето лихвено плащане по емисията в размер на 148 395,00 лв.

## **7. Декларация**

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

## **8. Приложени финансови отчети**

- Междинен Консолидиран Финансов отчет към 31.03.2019 г.

София,  
Дата 29.05.2019 г.

С уважение,  
Ива Гарванска-Софийска  
/Изпълнителен директор/

## **ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ КЪМ МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ДЕЙНОСТТА НА ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД ЗА ПЪРВИТЕ ТРИ МЕСЕЦА НА 2019 Г.**

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

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

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

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

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

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

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 първите три месеца на 2019 година.

- 5. Данни за лицата, притежаващи пряко и непряко най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание към края на съответното тримесечие, и**

**промените в притежаваните от лицата гласове за периода от началото на текущата финансова година до края на отчетния период**

	<b>Име</b>	<b>Брой акции</b>	<b>% от капитала</b>
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 31.03.2019 г.

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

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

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

	31.03.2019г.	31.12.2018г.
<b>Вземания по предоставени заеми в т.ч. главници и лихви</b>		
<b>текущи вземания</b>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Камалия Трейдинг Лимитид в това число :	<b>36</b>	<b>29</b>
- главници	36	29
	<b>36</b>	<b>29</b>

29.05.2019 г.

**Ива Гарванска,**  
Изпълнителен директор на "Грийнхаус Пропъртис" АД

## **ВЪТРЕШНА ИНФОРМАЦИЯ**

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

*В периода 01.01.2019 г. – 31.03.2019 г. „Грийнхаус Пропъртис“ АД е оповестило вътрешна информация, както следва:*

**30 януари, 2019 г.**

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

**01 март, 2019 г.**

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

**01 март, 2019 г.**

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

**29 март, 2019 г.**

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

**30 април, 2019 г.**

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

**30 април, 2019 г.**

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

**14 май, 2019 г.**

„Грийнхаус Пропъртис“ АД представи информация относно пето лихвено плащане по корпоративни облигации, ISIN BG2100017164.

29.05.2019 г.

**Ива Гарванска,**  
*Изпълнителен директор на "Грийнхаус Пропъртис" АД*

## ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ №9

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

- 1. Промяна в лицата, упражняващи контрол върху дружеството**  
Няма промяна в лицата, упражняващи контрол върху дружеството.
- 2. Откриване на производство по несъстоятелност за дружеството или за негово дъщерно дружество и всички съществени етапи, свързани с производството**  
Не е откривано производство по несъстоятелност за Дружеството или за негово дъщерно дружество.
- 3. Сключване или изпълнение на съществени сделки**  
През отчетния период не са сключвани или изпълнявани съществени сделки.
- 4. Решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие**  
Не е приемано решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие.
- 5. Промяна в одиторите на дружеството и причини за промяната**  
Не е извършвана промяна в одиторите на дружеството.
- 6. Образуване или прекратяване на съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до задължения или вземания на дружеството или негово дъщерно дружество, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на дружеството**  
Не е образувано или прекратено съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до задължения или вземания на Дружеството или негово дъщерно дружество, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на Дружеството.
- 7. Покупка, продажба или учреден залог на дялови участия в търговски дружества от емитента или негово дъщерно дружество**  
На 01.02.2019 г. на заседание на съвета на директорите на „Грийнхаус Пропъртис“ АД, бе взето решение за изкупуване на 2,2% акции от дъщерното дружество „Еврохотелс“ ЕАД. На 04.02.2019 г. в Търговския регистър е вписана пряма в акционерната структура на капитала на дружеството, като считано от тази дата „Грийнхаус Пропъртис“ АД е едноличен собственик на капитала на „Еврохотелс“ ЕАД.
- 8. Други обстоятелства, които дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават публично предлагани ценни книжа**  
Няма 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.

29.05.2019 г.

**Ива Гарванска,**  
Изпълнителен директор на "Грийнхаус Пропъртис" АД