



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

---

---

**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА  
НА ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД ЗА ЧЕТВЪРТО  
ТРИМЕСЕЧИЕ  
НА 2019 г.**

---

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

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

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

---

- На 01.02.2019 г. на заседание на съвета на директорите на „Грийнхаус Пропъртис“ АД, бе взето решение за изкупуване на 2,2% акции от дъщерното дружество „Еврохотелс“ ЕАД. На 04.02.2019 г. в Търговския регистър е вписана пряма в акционерната структура на капитала на дружеството, като считано от тази дата „Грийнхаус Пропъртис“ АД е едноличен собственик на капитала на „Еврохотелс“ ЕАД.
- Във връзка с приета през 2018 г. „Програма за привеждане в съответствие“ на Дружеството, а именно:
  1. Увеличение на капитала на „Грийнхаус Пропъртис“ АД с 2 000 000 лв., чрез издаването на 2 000 000 броя обикновени акции с номинална стойност от 1 (един) лев всяка;
  2. Реструктуриране на основната дейност на „Грийнхаус Пропъртис“ АД,към 31.12.2019 г. Емитентът има уверението на акционерите, че останалите парични вноски в размер на 1 420 000 лева ще бъдат заплатени до края на 2019 г.

**Важни събития, настъпили през 2019 г.:**

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

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

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

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

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

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

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

Към 31.12.2019 г. Дружеството е реализирало печалба в размер на 485 хил. лв. и е подобрило капиталовата си структура. Ръководството на Дружеството продължава да полага максимални усилия за развитие на новата основна дейност, реализиране на печалби и преодоляване на декапитализацията на компанията.

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

Съгласно междинния финансов отчет на „Грийнхаус Пропъртис“ АД за дванадесетте месеца на 2019 г. финансовият резултат е печалба в размер на 485 хил. лв. спрямо загуба в размер на 49 хил. лв., отчетена през същия период на 2018 година.

Към 31.12.2019 г. е отчетен спад в приходите от основна дейност на дружеството от 52,99% спрямо 31.12.2018 г. във връзка с преустановената в края на месец юни дейност, свързана с преотдаване на недвижими имоти. През отчетния период Дружеството е реализирало 2 495 хил. лв. приходи от услуги от наеми и 300 хил. лв. приходи от комплексни бизнес услуги. За сравнение към 31.12.2018 г. са реализирани приходи от услуги от наеми в размер на 5 946 хил. лв.

Отчетените разходи през четвърто тримесечие на 2019 г. от основна дейност са в размер на 3 365 хил. лв., в т.ч. 22 хил. лв. разходи за материали, 2 876 хил. лв. разходи за външни услуги, 180 хил. лв. разходи за персонала, 162 хил. лв. разходи за амортизации и 125 хил. лв. други разходи. За сравнение към 31.12.2018 г. отчетените разходи от основна дейност са били в размер на 7 297 хил. лв., в т.ч. 46 хил. лв. разходи за материали, 6 921 хил. лв. разходи за външни услуги, 60 хил. лв. разходи за персонал, 180 хил. лв. разходи за амортизации и 90 хил. лв. други разходи.

Финансовите приходи към 31.12.2019 г. възлизат на 1 753 хил. лв., в т.ч. 369 хил. лв. приходи от лихви, 2 хил. лв. приходи от дивиденди и 1 382 хил. лв. други финансови приходи. Финансовите приходи, генерирани от дружеството за съпоставимия период възлизат на 1 829 хил. лв., от които 208 хил. лв. приходи от лихви, 2 хил. лв. приходи от дивиденди и 1 619 хил. лв. други финансови приходи.

Финансовите разходи за дванадесетте месеца на 2019 г. възлизат на 698 хил. лв., в т.ч. 501 хил. лв. разходи за лихви, 196 хил. лв. отрицателни разлики от операции с финансови активи и 1 хил. лв. други финансови разходи. За съпоставимия период на 2018 г. финансовите разходи на дружеството са били в размер на 527 хил. лв., в т.ч. 451 хил. лв. разходи за лихви, 73 хил. лв. отрицателни разлики от операции с финансови активи и 3 хил. лв. други финансови разходи. Към 31.12.2019 г. е отчетен ръст от 32,45% във финансовите разходи на Дружеството спрямо 31.12.2018 г.

Към 31.12.2019 г. година активите на Дружеството възлизат на 7 465 хил. лв. като към края на 2018 година са били в размер на 8 003 хил. лв. или отбелязват спад от 6,72%.

Пасивите на Дружеството през четвърто тримесечие на 2019 г. отбелязват спад от 11,51% спрямо края на 2018 г., като текущите задължения се променят от 2 586 хил. лв. към 31.12.2018 г. до 1 000 хил. лв. към 31.12.2019 г.

Дружеството приключва четвърто тримесечие на 2019 г. със свободни парични средства в размер на 14 хил. лв.

## **II. НАСТЪПИЛИ СЪБИТИЯ ЗА ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА КЪМ 31.12.2019 г.**

За „Грийнхаус Пропъртис“ АД не са настъпили важни събития след датата на баланса към 31.12.2019 г., които да окажат влияние върху финансовите резултати на Дружеството.

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

---

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

#### **Систематични рискове**

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

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

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

Общите промени в политиката на правителството и регулаторните системи може да доведе до увеличаване на оперативните разходи на Дружеството и на капиталовите изисквания. Ако факторите описани по-горе се материализират, изцяло или частично, то те биха могли да имат значително негативно влияние и 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 23.08.2019 г., рейтинговата агенция Fitch Ratings потвърди перспективата на кредитния рейтинг на България като положителна. Агенцията затвърди дългосрочния кредитен рейтинг на България „BBB“ от „BBB-“ в чуждестранна и местна валута и потвърди тавана за рейтинг на страната „BBB+“, както и краткосрочния кредитен рейтинг в чуждестранна и местна валута „F2“. Потвърждаването на перспективата като положителна, отразява оценката на Fitch Ratings, че показателите за развитието на външния сектор на България значително се подобриха. Продължителният период на постоянен спад на съотношението на външния дълг към БВП и положителните тенденции по текущата сметка, доведоха до по-добро представяне на външните финанси на България в сравнение със страните от групата с рейтинг „BBB“. Спрямо другите страни със сходен рейтинг, показателите за публичните финанси на страната повлияват положително за потвърждаването на оценката на рейтинга. Държавният дълг към БВП ще продължи да намалява под този на страните с рейтинг „BBB“.

На 29.11.2019 г. рейтинговата агенция S&P Global Ratings оцени перспективата на кредитния рейтинг на България като положителна. В същото време агенцията повиши дългосрочния и краткосрочния кредитен рейтинг в чуждестранна и местна валута „BBB/A-2“. Затвърдената перспектива за кредитния рейтинг на България отразява очакванията на S&P Global Ratings, че фискалните и външните показатели ще продължат да се подобряват и, че властите ще предприемат по-нататъшни стъпки за укрепване на финансовия сектор, където равнището на необслужваните кредити остава високо. Агенцията отбелязва, че през 2019 г. икономическото възстановяване на страната ще продължи с нарастващ принос на вътрешното търсене пред нетния износ. Подобренията се отразяват на пазара на труда, като по този начин се увеличават разполагаемият доход и частното потребление. Публичните инвестиции, финансирани чрез европейски фондове също ще бъдат важен фактор за икономическото възстановяване. В същото време, България продължава да изпитва структурни ограничения от демографските предизвикателства. Нетната емиграция, особено при квалифицираната част от работната сила и застаряващото население, представляват предизвикателства пред икономическата политика и възможностите за социално сближаване.

**Източник:** [www.minfin.bg](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 трето тримесечие на 2019 г. е 3.7% или с 1.3 процентни пункта по-нисък в сравнение с трето тримесечие на 2018 година. Броят на хората без работа се равнява на 125,4 хиляди човека или отчетено е намаление на броя безработни лица с 42,9 хиляди човека в сравнение с трето тримесечие на 2018 г. През същия период коефициентът на безработица намалява с 1.6 процентни пункта при мъжете и с 1.1 процентни пункта при жените. От общия брой на безработните лица 70.9 хил. (56.54%) са мъже и 54.5 хил. (43.46%) - жени. От всички безработни лица 14.75% са с висше образование, 44.66% - със средно и 40.59% - с основно или по-ниско образование.

Източник: [www.nsi.bg](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 Дружеството. Тяхното обслужване е свързано с текущите лихвени нива, които отразяват и нивата на инфлация в страната. Затова поддържането на ниски инфлационни нива в страната се разглежда като значим фактор за дейността на „Грийнхаус Пропъртис“ АД.

### **Валутен риск**

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

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

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

### **Лихвен риск**

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

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

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

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

## **НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ**

### **Риск от форсмажорни обстоятелства**

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

### **Кредитен риск**

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

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

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



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

#### **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 матурирещите граници на активите и пасивите на дружеството.

### **Инфлационен риск**

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

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

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

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

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

Пазарен дял, ценова политика, извършване на маркетингови проучвания и Елементите, очертаващи рамката на управление на отделните рискове, са пряко

свързани с конкретни процедури за своевременно предотвратяване и решаване на евентуални затруднения в дейността на „Грийнхаус Пропъртис“ АД.

Те включват текущ анализ в следните направления:

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

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

#### **УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКА**

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

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

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

30.01.2020 г.

**Ива Гарванска-Софиянска,**

Изпълнителен директор

*„ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС” АД*  
*Предварителен Индивидуален Финансов*  
*Отчет*  
*31 Декември 2019 година*

**ПРЕДВАРИТЕЛЕН ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВ**  
**ОТЧЕТ**  
**31.12.2019г**

ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА И ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД  
към 31 декември 2019

	Бележки	31.12.2019 BGN'000	31.12. 2018 BGN'000
Приходи от договори с клиенти	6	2 795	5 946
Разходи за материали	7	(22)	(46)
Разходи за външни услуги	8	(2 876)	(6 921)
Разходи за персонал	9	(180)	(60)
Разходи за амортизации		(162)	(180)
Други разходи		(125)	(90)
<b>Печалба от оперативна дейност</b>		<b>(570)</b>	<b>(1 351)</b>
Финансови приходи	10	1 753	1 829
Финансови разходи	10	(698)	(527)
<b>Печалба/ (загуба) преди данъци върху печалбата</b>		<b>1 055</b>	<b>(49)</b>
Разход за данъци		-	-
<b>Нетна печалба/ (загуба) за периода</b>		<b>485</b>	<b>(49)</b>
<b>Друг всеобхватен доход за периода</b>			
<b>Общ всеобхватен доход</b>		<b>485</b>	<b>(49)</b>
Печалба/ (Загуба) на акция		0,176	(0,017)

Приложенията на страници от 5 до 31 са неразделна част от финансовия отчет.

Изпълнителен директор:

Ива Гарванска-Софиянска

Съставител:

Снежана Гелева

Дата: 24/01/2020 г.

МЕЖДИНЕН ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД  
КЪМ 31 Декември 2019 ГОДИНА

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	Бележки	31.12. 2019 BGN'000	31.12. 2018 BGN'000
към 31 декември 2019 година			
<b>АКТИВИ</b>			
<b>Нетекущи активи</b>			
Имоти, машини и съоръжения	11	661	80
Нематериални активи	11	1	511
Инвестиции в дъщерни предприятия	12	4 895	4 787
		<b>5 557</b>	<b>5 378</b>
<b>Текущи активи</b>			
Търговски и други вземания	13	1 326	903
Финансови активи	14	568	1 572
Парични средства и еквиваленти	15	14	150
		<b>1 908</b>	<b>2 625</b>
		<b>7 465</b>	<b>8 003</b>
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>			
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>			
<b>Собствен капитал</b>			
Основен капитал		2 850	2 850
Невнесен капитал		(1420)	(1 420)
Резерви		3	3
Неразпределена печалба/(загуба)		(2 316)	(2 267)
Текущ финансов резултат		485	(49)
<b>Общо собствен капитал</b>	16	<b>(398)</b>	<b>(883)</b>
<b>Нетекущи пасиви</b>			
Задължения по облигационни заеми	17	6 300	6 300
Задължения по лизингови договори	18	563	-
		<b>6 863</b>	<b>6 300</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Търговски и други задължения	19	866	2 549
Задължения по лизингови договори	18	98	-
Задължения по облигационни заеми	17	36	37
		<b>1000</b>	<b>2 586</b>
<b>Общо пасиви</b>		<b>7 863</b>	<b>8 886</b>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>		<b>7 465</b>	<b>8 003</b>

Приложенията на страници от 5 до 31 са неразделна част от финансовия отчет.

Изпълнителен директор:

Ива Гарванска-Софиянска

Съставител:

Снежана Гелева

Дата: 24/01/2020 г.

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ  
 Към 31 декември 2019 година

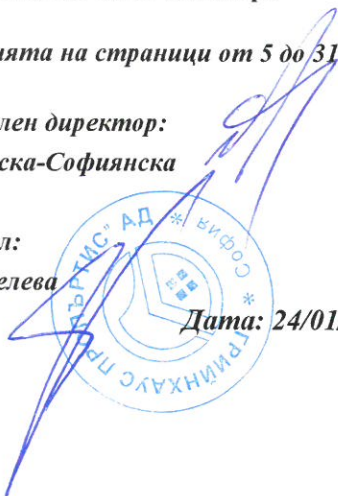
	31.12.2019	31.12.2018
	BGN'000	BGN'000
<b>Парични средства на 1 януари</b>	<b>150</b>	<b>55</b>
<b>Парични потоци от оперативна дейност</b>		
Постъпления от клиенти	3 972	7 974
Плащания на доставчици	(5 293)	(8 601)
Плащания на персонала и за социалното осигуряване	(148)	(41)
Други постъпления/(плащания), нетно	(17)	168
<b>Нетни парични потоци (използвани в)/от оперативна дейност</b>	<b>(1 486)</b>	<b>(500)</b>
<b>Парични потоци от инвестиционна дейност</b>		
Парични потоци с ДМА	-	-
Получени лихви по предоставени заеми	2	-
Покупка на инвестиции	-	-
<b>Нетни парични потоци използвани в инвестиционна дейност</b>	<b>2</b>	<b>-</b>
<b>Парични потоци от финансова дейност</b>		
Постъпления от емитиране на ценни книжа	-	515
Плащания при обратно придобиване на ценни книжа	2 369	-
Постъпления от заеми	5 584	1 543
Плащания по заеми	(6 182)	(1 427)
Постъпления от лихви по заеми и лизингови договори	-	-
Плащания на лихви по заеми и лизингови договори	(420)	(301)
Други постъпления	3	(185)
<b>Нетни парични потоци от финансова дейност</b>	<b>1 348</b>	<b>595</b>
<b>Нетно увеличение/(намаление) на паричните средства</b>	<b>(136)</b>	<b>95</b>
Ефект от очаквани кредитни загуби	-	-
<b>Парични средства на 30 декември</b>	<b>14</b>	<b>150</b>

Приложенията на страници от 5 до 31 са неразделна част от финансовия отчет.

Изпълнителен директор:  
 Ива Гарванска-Софиянска

Съставител:  
 Снежана Гелева

Дата: 24/01/2020 г.





**МЕЖДИНЕН ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС” АД  
КЪМ 31 Декември 2019 ГОДИНА**

**ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ  
Към 31 декември 2019**

	Основен акционерен капитал	Резерви	Неразпределени печалби/ (загуби)	Текущ финансов резултат	Общо собствен капитал
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
<b>На 1 Януари 2018</b>	<b>835</b>	<b>3</b>	<b>10</b>	<b>(2 277)</b>	<b>(1 429)</b>
Внесен капитал	15	-	-	-	15
Емисия на собствен капитал	2 000	-	-	-	2 000
Невнесен капитал	(1 420)	-	-	-	(1 420)
Текущ финансов резултат	-	-	-	(49)	(49)
Общо всеобхватен доход	-	-	-	(49)	(49)
<b>На 31 декември 2018 г.</b>	<b>1 430</b>	<b>3</b>	<b>10</b>	<b>(2 326)</b>	<b>(883)</b>
<b>Салдо на 1 Януари 2019</b>					
Текущ финансов резултат	-	-	-	485	485
Общо всеобхватен доход	-	-	-	485	485
<b>На 31 декември 2019 г.</b>	<b>1 430</b>	<b>3</b>	<b>10</b>	<b>(1 841)</b>	<b>(398)</b>

*Приложенията на страници от 5 до 31 са неразделна част от финансовия отчет.*

**Изпълнителен директор:**  
**Ива Гарванска-Софиянска**

**Съставител:**  
**Снежана Гелева**



*Дата: 24/01/2020 г.*

## 1. Информация за дружеството

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

Дружеството има издадена емисия облигации, които са регистрирани за търговия на българска фондова борса.

### 1.1. Собственост и управление

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

Собственик на акционерния капитал на дружеството е :

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

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

### 1.2. Резюме на дейността

Предметът на дейност на дружеството от м. юни 2019 г. е променен и е насочен към предоставяне на комплексни бизнес услуги на малки и средни предприятия и корпоративни клиенти, като започна сключването на договори за предлагане на следните видове услуги:

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

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

Настоящият междинен индивидуален финансов отчет е издаден на 24.01.2020 г.

## 2. База за изготвяне на финансовия отчет

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

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

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2018 г.), освен ако не е посочено друго.

Ръководството носи отговорност за съставянето и достоверното представяне на информацията в настоящия финансов отчет.

Този финансов отчет е индивидуален. Дружеството съставя и консолидиран финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС), в който инвестициите в дъщерни предприятия са отчетени и оповестени в съответствие с МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети”.

### **3. Действащо предприятие**

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

За 2019г. година дружеството е отчетело печалба в размер на 485 хил.лв. (за 2018г: нетна загуба в размер на 49 хил. лв.).

Ръководството има основание да счита, че Дружеството ще успее да продължи дейността си като действащо предприятие в обозримо бъдеще. Ръководството има основание да счита, че ще успее да реализира предположенията, заложи в бизнес план на Дружеството за 2020 година, разработен от ръководството, включително увеличение на капитала и реструктуриране на дейността, (виж също бележка 16) .

### **4. Промени в счетоводната политика**

#### **4.1. Нови стандарти, влезли в сила от 1 януари 2019 г.**

Дружеството прилага следните нови стандарти, изменения и разяснения, които са влезли в сила тази година и са както следва:

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

МСФО 16 „Лизинг“ заменя МСС 17 „Лизинги“, както и три разяснения: КРМСФО 4 „Определяне дали дадено споразумение съдържа лизинг“, ПКР 15 „Оперативен лизинг – стимули“ и ПКР 27 „Оценяване на съдържанието на операции, включващи правната форма на лизинг“.

Приемането на този нов стандарт води до признаване от Дружеството на актив с право на ползване и на свързаните с него лизингови задължения във връзка с всички предишни оперативни лизингови договори, с изключение на онези, които са идентифицирани като договори за активи с ниска стойност или с оставащ срок на лизинг по-малко от 12 месеца от датата на първоначалното прилагане.

Новият стандарт е приложен, използвайки модифицирания ретроспективен подход, като кумулативният ефект от приемането на МСФО 16 се признава в собствения капитал като корекция на началния баланс на неразпределена печалба за текущия период. Предходните периоди не са преизчислени.

За договори, сключени преди датата на първоначалното прилагане, Дружеството е избрало да приложи определението за лизинг съгласно МСС 17 и КРМСФО 4 и не е приложило МСФО 16 за договори, които преди това не са били идентифицирани като лизинг съгласно МСС 17 и КРМСФО 4.

Дружеството е избрало да не включва първоначалните преки разходи в оценката на актива с право на ползване за съществуващи оперативни лизингови договори към датата на първоначалното прилагане

**МЕЖДИНЕН ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД  
КЪМ 31 Декември 2019 ГОДИНА**

на МСФО 16, която е 1 януари 2019 г. Към тази дата, Дружеството също така е избрало да признае активите с право на ползване в размер, равен на лизинговото задължение, коригирано с всички предплатени или начислени лизингови плащания, които са съществували към тази дата.

Дружеството не е извършило преглед за обезценка на активите с право на използване към датата на първоначалното прилагане. Вместо това е възприело най-последната си историческата оценка за това дали определени лизингови договори са обременяващи непосредствено преди датата на първоначалното прилагане на МСФО 16.

На датата на преминаване към новия стандарт Дружеството е възприело за определени лизингови договори, които преди са били отчитани като оперативен лизинг и са с остатъчен срок на лизинговия договор по-малък от 12 месеца или са за наем на активи с ниска стойност, да се ползва облекченото преминаване към новия стандарт, съгласно което не се признават активи с право на ползване, а се отчита разход за лизинг по линейния метод за оставащия срок на договора.

За оценката на лизинговите задължения на датата на преминаването към МСФО 16 е използван среднопретеглен диференциален лихвен процент в размер на 4,75%.

По-долу е представено съответствие на позициите от финансовия отчет съгласно МСС 17 и новите позиции съгласно МСФО 16 към 1 януари 2019 г.:

	Балансова стойност към 31 декември 2018 г. хил. лв.	Ефект от преизчисление хил. лв.	МСФО 16 Балансова стойност към 1 януари 2019 г. хил. лв.
Имоти, машини и съоръжения	-	102	102
Задължения по лизинг	-	(102)	(102)
<b>Обща сума</b>	-	-	-

Съответствието на общите задължения за оперативен лизинг към 31 декември 2018 г. (както е оповестено във финансовия отчет към 31 декември 2018 г.) със задълженията по лизинг, признати към 1 януари 2019 г., е представено, както следва:

	МСФО 16 1 януари 2019 г. хил. лв.
<b>Общо задължения за оперативен лизинг към 31 декември 2018 г.</b>	<b>108</b>
Освобождаване от признаване:	
Лизинг на активи с ниска стойност	(-)
Лизинги с оставащ срок на договора по-малък от 12 месеца	(-)
Променливи лизингови плащания, които не се признават като част от задължението	(-)
Задължения за оперативен лизинг преди дисконтиране	108
Дисконтиране с използване на диференциален лихвен процент	(6)
Задължения за оперативен лизинг	102
<b>Общо лизингови задължения, признати съгласно МСФО 16 към 1 януари 2019 г.</b>	<b>102</b>

Таблицата по-долу представя обобщение на финансовото въздействие от прилагането на МСФО 16 върху отчетите на дружеството:

В хил. лв.	1.1.2019	За годината, приключваща на 31.12.2019
Актив с право на ползване	(102)	
Лизингово задължение	102	
Кумулативен ефект, признат като корекция на собствения капитал към датата на първоначално прилагане.	-	
<b>Очакван ефект върху отчета за печалбата или загубата:</b>		
- Увеличение на амортизацията		(45)
- Увеличение на разходи за лихви		4

- Намаление на разходите за наем (48)
- Очакван ефект върху отчета за паричните потоци:**
- Увеличение на нетния паричен поток от оперативна дейност (4)
- Намаление на нетния паричен поток от финансова дейност 4

**МСФО 9 „Финансови инструменти“ (изменен) - Предплащания с отрицателна компенсация, 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 амортизирана стойност или по справедлива стойност в другия всеобхватен доход, вместо като финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата. За да се отчети финансовият актив по амортизирана стойност, отрицателната компенсация трябва да е „разумна компенсация за предсрочно прекратяване на договора“ и активът следва да е „държан за събиране на договорните парични потоци“.

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

Тези изменения изясняват счетоводното отчитане на конкретни промени в плана за дефинирани доходи, съкращаване или уреждане. Те потвърждават, че предприятията следва:

- да изчисляват разходите за текущ стаж и разходите за лихви, така че пенсионното задължение да се представи за оставащия период след датата на изменението, съкращаването или уреждането на плана, като се използват актуализирани допускания след датата на промяната;
- да признават в печалбата или загубата като част от разходите за минал трудов стаж или като печалба / загуба от уреждането на задължението всяко намаление на излишъка, дори ако този излишък не е бил признат преди поради използването на „таван“ на актива.

**МСС 28 “Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия” (изменен) – Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия – в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС**

Промените изясняват, че:

- МСФО 9 следва да се прилага само за тези дългосрочни участия в асоциирани или съвместни предприятия, които не се отчитат по метода на собствен капитал.
- при прилагането на МСФО 9 предприятието не взема предвид загубите на асоциираното или съвместното предприятие, или загубите от обезценка на нетната инвестиция, признати като корекции на нетната инвестиция в асоциираното или съвместното предприятие, възникнали от прилагането на МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия.

**КРМСФО 23 „Несигурност относно отчитането на данък върху дохода“ – в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС**

Разяснението дава следните насоки за прилагане на изискванията на МСС 12 относно признаване и оценяване, когато има несигурност относно отчитането на данък върху дохода:

- предприятието следва да отрази ефекта от несигурността при отчитането на данъка върху дохода, когато не е вероятно данъчните власти да приемат извършеното счетоводно и данъчно третиране от страна на предприятието
- за остойностяване на несигурността следва да се използва или най-вероятният размер на задължението, или методът на очакваната стойност, в зависимост от това кой метод по-добре предвижда разрешаването на несигурността и;
- направените оценки и допускания трябва да бъдат преразглеждани, когато обстоятелствата са се променили или има нова информация, която засяга направените оценки.

**Годишни подобрения на МСФО 2015-2017 г., в сила от 1 януари 2019 г., приети от ЕС**

Тези изменения включват несъществени промени в:

- МСФО 3 "Бизнес комбинации" - дружеството преоценява предишния си дял в съвместно контролирана дейност, когато придобие контрол над нея.
- 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 ефекти върху данъка върху дохода в резултат от дивиденди (включително плащания по финансови инструменти, класифицирани като собствен капитал), в съответствие с транзакциите, генериращи разпределимата печалба - т.е. в печалбата или загубата, другия всеобхватен доход или собствения капитал;
- 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.

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

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 2019 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Промените са свързани със следните стандарти:

- МСС 1 и МСС 8 (изменен) - Дефиниция на същественост, в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС
- Изменения на референциите към Концептуална рамка за финансово отчитане в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС
- МСФО 3 (изменен) – Определение за Бизнес в сила от 1 януари 2020 г., все още не е приет от ЕС
- Изменения на МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7: Реформа на референтните лихвени проценти, в сила от 1 януари 2020 г., все още не е приета от ЕС
- МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени“ в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 17 „Застрахователни договори“ в сила от 1 януари 2021 г., все още не е приет от ЕС

### **5.Счетоводна политика**

#### **5.1.Общи положения**

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

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към индивидуалния финансов.

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).

#### **5.2.Представяне на финансовия отчет**

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

Дружеството представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет. В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Дружеството прилага счетоводна политика ретроспективно, преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчете или прекласифицира позиции във финансовия отчет и това има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

### 5.3. Приходи

Основните приходи, които Дружеството генерира са свързани с преотдаване под наем на недвижим имот

За да определи дали и как да признае приходи, Дружеството 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 Дружеството удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

Дружеството 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 Дружеството 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

Дружеството 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. Дружеството 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.

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

### 5.4. Разходи

*Оперативни разходи*

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

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

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

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

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

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

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

## **5.5. Сделки в чуждестранна валута**

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

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

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

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

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

### *Първоначално придобиване*

При първоначално придобиване на имоти, машини и оборудване, те се оценяват по себестойност, която включва покупната цена, митническите такси и всички други преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние. Преките разходи основно са: разходи за подготовка на



обекта, разходи за първоначална доставка и обработка, разходите за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, невъзстановяеми данъци и др.

### ***Последващо оценяване***

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

### ***Последващи разходи***

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

### ***Разходи за лихви***

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

### ***Методи на амортизация***

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

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

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

### ***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.

### **5.7. Нематериални активи**

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

### **5.8. Инвестиционни имоти**

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

### **5.9. Инвестиции в дъщерни предприятия**

Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на Дружеството. Налице е контрол, когато Дружеството е изложено на, или има права върху, променливата възвръщаемост от своето участие в предприятието, в което е инвестирано, и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано.

В индивидуалния финансов отчет на Дружеството, инвестициите в дъщерни предприятия се отчитат в категория по справедлива стойност през печалбата или загубата съгласно модела, представен в МСФО 9.

Дружеството признава дивидент от дъщерно предприятие в печалбата или загубата в своите индивидуални финансови отчети, когато бъде установено правото да получи дивидента.

### **5.10. Лизинг**

#### **5.10.1. Наети активи**

Както е описано в пояснение 0, Дружеството е приложило МСФО 16 „Лизинг“, използвайки модифицирания ретроспективен подход и затова сравнителната информация не е преизчислена. Това означава, че сравнителната информация все още се отчита в съответствие с МСС 17 и КРМСФО 4.

#### **5.10.2. Счетоводна политика, приложима след 1 януари 2019 г.**

##### **Дружеството като лизингополучател**

За новите договори, сключени на или след 1 януари 2019 г. Дружеството преценява дали даден договор е или съдържа лизинг. Лизингът се определя като „договор или част от договор, който предоставя правото да се използва актив (базовият актив) за определен период от време в замяна на възнаграждение.“ За да приложи това определение, Дружеството извършва три основни преценки:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Дружеството като лизингодател**

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

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

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

### **5.10.3. Счетоводна политика, приложима до 31 декември 2018 г.**

#### **Дружеството като лизингополучател**

##### **Финансов лизинг**

Ръководството прилага преценка, за да определи дали договорът е финансов лизинг и дали прехвърля по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху наетия актив. Ключови фактори включват продължителността на срока на лизинга във връзка с икономическия живот на актива, настоящата стойност на минималните лизингови плащания във връзка със справедливата стойност на актива и дали Дружеството придобива собствеността върху актива в края на срока на лизинговия договор.

Съответният актив, свързан с договора, се признава в началото на лизинговия договор по по-ниската от двете стойности – справедливата стойност на наетия актив и настоящата стойност на минималните лизингови плащания плюс непредвидени плащания. В отчета за финансовото състояние се отразява и съответното задължение по финансов лизинг, независимо от това дали част от лизинговите плащания се дължат авансово при сключване на договора за финансов лизинг.

Задълженията по финансов лизинг се намаляват с последващите лизингови плащания, които се състоят от погасяване на главница и финансови разходи.

Лизинг на земя и сгради се класифицира по отделно, като се разграничават компонентите земя и сгради пропорционално на съотношението на справедливите стойности на дяловете им в лизинговия договор към датата, на която активите са признати първоначално.

Активите, придобити съгласно условията на финансов лизинг, се амортизират в съответствие с МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения“ или МСС 38 „Нематериални активи“.

##### **Оперативен лизинг**

Всички останали лизингови договори се считат за оперативни лизингови договори. Когато Дружеството е лизингополучател, плащанията по договори за оперативен лизинг се признават като разход по линейния метод за срока на лизинга. Разходите, свързани с оперативния лизинг, напр. разходи за поддръжка и застраховки, се признават в печалбата или загубата в момента на възникването им.

#### **Дружеството като лизингодател**

Активите, отдадени по оперативни лизингови договори, се отразяват в отчета за финансовото състояние на Дружеството и се амортизират в съответствие с амортизационната политика, възприета по отношение на подобни активи на Дружеството, и изискванията на МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения“ или МСС 38 „Нематериални активи“. Приходите от наем се признават на линейна база за срока на лизинговия договор.

Активите, отдадени при условията на финансови лизингови договори, се отразяват в отчета за финансовото състояние на Дружеството като вземане, равно на нетната инвестиция в лизинговия договор. Доходът от продажба на активите се включва в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период. Признаването на финансовия приход се основава на модел, отразяващ постоянен периодичен процент на възвращаемост върху остатъчната нетна инвестиция.

### **5.11. 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.

## **5.12. Финансови инструменти**

### **5.12.1. Признаване и отписване**

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

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

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

### **5.12.2. 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.

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.

### 5.12.3. 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. Дружеството класифицира в тази категория парите и паричните еквиваленти / паричните средства, търговските и други вземания, които преди са били класифицирали като финансови активи, държани до падеж в съответствие с МСС 39.

- **Търговски вземания**

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки или услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Дружеството 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. Дружеството отчита тази инвестиция по справедлива стойност през печалбата или загубата и не е направило 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

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

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

Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход включват:

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

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

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

#### 5.12.4. Обезценка на финансовите активи

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

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

Признаването на кредитни загуби вече не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това Дружеството 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 Дружеството и паричните потоци, които тя действително очаква да получи („паричен недостиг“). Тази разлика е дискотирана 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

Дружеството 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. Дружеството използва своя натрупан опит, външни показатели и информация в дългосрочен план, за да изчисли очакваните кредитни загуби чрез разпределянето на клиентите по индустрии и сročна структура на вземанията и използвайки матрица на провизиите.

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

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

При оценяването на тези рискове Дружеството 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, Дружеството обединява подобни инструменти в един портфейл, за да оцени на тази база дали има значително увеличение на кредитния риск.

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

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

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

Финансовите пасиви на Дружеството 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.

#### **Пари и парични еквиваленти**

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

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

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

Основно задължение на работодателя е да извършва задължително осигуряване на наетия персонал за фонд “Пенсии”, допълнително задължително пенсионно осигуряване, фонд “Общо заболяване и майчинство”, фонд “Безработица”, фонд “Трудова злополука и професионална болест”, фонд “Гарантирани вземания на работниците и служителите” и здравно осигуряване. Размерите на осигурителните вноски се утвърждават конкретно със Закона за бюджета на ДОО и Закона за бюджета



на НЗОК за съответната година. Вноските се разпределят между работодателя и осигуреното лице в съотношение, което се променя ежегодно и е определено в Кодекса за социално осигуряване.

Изцяло за своя сметка работодателят прави осигурителна вноска за фонд “Трудова злополука и професионална болест”, която е в размер на 0.4 %.

Осигурителните и пенсионни планове, прилагани от дружеството в качеството му на работодател, се основават на българското законодателство и са планове с дефинирани вноски. При тези планове работодателят плаща месечно определени вноски в държавните фондове “Пенсии”, фонд “Общо заболяване и майчинство”, фонд “Безработица”, фонд “Трудова злополука и професионална болест”, както и за допълнително задължително пенсионно осигуряване (универсални и професионални пенсионни фондове) - на база фиксираните по закон проценти (посочени по-горе) и няма друго допълнително правно или конструктивно задължение за доплащане във фондовете в бъдеще. Аналогично са задълженията по отношение на здравното осигуряване.

Краткосрочните доходи за персонала под формата на възнаграждения, бонуси и социални доплащания и придобивки, (изискуеми в рамките на 12 месеца след края на периода, в който персоналот е положил труд за тях, или е изпълнил необходимите условия) се признават като разход в отчета за доходите в периода, в който е положен трудът за тях или са изпълнени изискванията за тяхното получаване, и като текущо задължение (след приспадане на всички платени вече суми и полагащи се удръжки) в размер на недисконтираната им сума. Дължимите вноски по социалното и здравно осигуряване се признават като текущ разход и задължение в недисконтиран размер, заедно и в периода на начисление на съответните доходи, с които те са свързани.

Също така към датата на всеки финансов отчет се прави оценка на сумата на очакваните разходи по натрупващите се компенсируеми отпуски, която се очаква да бъде изплатена като резултат от неизползваното право на натрупан отпуск. В оценката се включват приблизителната преценка за разходите за самите възнаграждения и разходите за вноски по задължителното обществено осигуряване, които работодателят дължи върху тези суми.

Съгласно Кодекса на труда работодателят е задължен да изплаща на персонала при настъпване на пенсионна възраст обезщетение, което в зависимост от трудовия стаж в предприятието може да варира между 2 и 6 брутни работни заплати към датата на прекратяване на трудовото правоотношение. По своите характеристики тези схеми представляват планове с дефинирани доходи.

Изчислението на размера на тези задължения предполага участието на квалифицирани актюери, за да може да се определи тяхната сегашна стойност към датата на отчета, която да се включи в баланса, а респ. изменението в стойността им в отчета за доходите.

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

#### **5.14. Акционерен капитал и резерви**

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

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

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

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

### 5.15. 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 2019г. е 10% (за 2018г. също е 10%).

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

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

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

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

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

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

### 6. ПРИХОДИ ОТ ДОГОВОРИ С КЛИЕНТИ

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
<u>Приходи от дейност, по видове:</u>		
Приходи от услуги от наеми	2 495	5 946
Приходи от комплексни бизнес услуги	300	-
<b>Общо приходи от дейност:</b>	<b><u>2 795</u></b>	<b><u>5 946</u></b>

### 7. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
- Наети обекти		
Консумативи по обсл. на сграда	15	28
Поддръжка на ОВИК	1	1
Активи под праг на същественост	1	13
Други	5	4
<b>Общо</b>	<b><u>22</u></b>	<b><u>46</u></b>

### 8. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
<u>Наети обекти</u>		

МЕЖДИНЕН ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД  
КЪМ 31 Декември 2019 ГОДИНА

Разходи за наеми	2 527	6 028
Данък сгради и такса смет	14	302
Договор почистване	85	196
Охрана	86	144
Разходи за поддръжка на сграда	37	40
Застраховки	27	60
Банкови такси	65	88
Консултантски, одиторски, юридически	-	10
Одит	8	8
Други външни услуги	23	45
<b>Общо за дейността</b>	<b>2 872</b>	<b>6 921</b>

**Бизнес услуги**

Застраховки	1	-
Други	3	-
<b>Общо за дейността</b>	<b>4</b>	<b>-</b>
<b>Общо</b>	<b>2 876</b>	<b>6 921</b>

**9. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛ**

	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Разходи за заплати	156	51
Разходи за осигурителни вноски	24	9
	<b>180</b>	<b>60</b>

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

**Финансови приходи:**

	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Приходи от операции с финансови активи	1351	-
Приходи от лихви	369	208
Приходи от оценки до справедлива стойност на активи отчитани по справедлива стойност през печалбите и загубите	31	1619
Приходи то съучастия	2	2
<b>Общо:</b>	<b>1 753</b>	<b>1 829</b>

**Финансови разходи:**

Разходи за лихви по получени заеми	(480)	(451)
Разходи за лихви по лизингови договори	(21)	-
Отрицателни разлики от операции с финансови активи	(82)	-
Разходи от оценки до справедлива стойност на активи отчитани по справедлива стойност през печалбите и загубите	(114)	(73)
Други финансови разходи	(1)	(3)
	<b>(698)</b>	<b>(527)</b>

На 02.12.2019г сключи сделка между „Грийнхаус Пропъртис“ АД и ЗД Евроинс за прехвърляне на собствеността върху 2 244 броя облигации на „Интеркапитал Пропърти Девелопън“ с SIN BG2100019079 с посредничеството на „Евро-Финанс“ АД . От което дружестото реализира приход в размер на 1 206 хил. лв

## 11. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ

*Имоти машини съоразения*

<i>Отчетна стойност</i>	Актив с право на ползване сгради <i>хил. лв.</i>	Машини, съоръжения и оборудване <i>хил. лв.</i>	Разходи по придобиване на ДМА <i>хил. лв.</i>	Нематериални активи <i>хил. лв.</i>	Общо <i>хил. лв.</i>
Салдо на 01 януари 2019г.	-	122	5	1 092	1 219
Ефект от МСФО 16	734				734
Придобити		4	12	32	47
Отписани		(122)	(12)	(1 122)	(1 256)
Салдо на 31 декември 2019 г.	734	4	5	2	745
<i>Натрупана амортизация</i>					
Салдо на 01 януари 2019г.		(50)	-	(581)	(634)
Начислена амортизация за годината	(82)	(9)	-	(71)	(80)
Отписана амортизация		59		651	708
Салдо на 31 декември 2019 г.	(82)	-	-	(1)	(83)
<i>Балансова стойност на 31 декември 2019г.</i>	<b>652</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>662</b>

## 12. ИНВЕСТИЦИИ В ДЪЩЕРНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	31.12.2019	31.12.2018
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Еврохотелс ЕАД	4 895	4 787
	<b>4 895</b>	<b>4 787</b>

Инвестицията е отразена във финансовия отчет на Дружеството по метода на справедливата стойност.

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.

## 13. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	31.12.2019	31.12.2018
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
<i>Текущи търговски и други вземания</i>		
Вземания от клиенти, несвързани лица, брутна сума преди обезценка	310	594
Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка на търговски вземания	(96)	(99)
<b>Вземания от клиенти</b>	<b>214</b>	<b>495</b>
Вземания от клиенти, свързани лица, брутна сума преди обезценка	40	7
Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка на търговски вземания	(5)	-
<b>Вземания от клиенти, свързани лица</b>	<b>35</b>	<b>7</b>
Лихви по облигации, брутна сума преди обезценка	562	204
Очаквани кредитни загуби от обезценка	(87)	(32)

МЕЖДИНЕН ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД  
КЪМ 31 Декември 2019 ГОДИНА

<b>Лихви по облигации</b>	<b>475</b>	<b>172</b>
Предоставени заеми, несвързани лица брутна сума преди обезценка	398	139
<i>Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка на предоставени заеми на несвързани лица</i>	<i>(54)</i>	<i>(47)</i>
<b>Предоставени заеми, несвързани лица</b>	<b>344</b>	<b>92</b>
Предоставени заеми, свързани лица брутна сума преди обезценка	202	-
<i>Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка на предоставени заеми на свързани лица</i>	<i>(5)</i>	-
<b>Предоставени заеми, свързани лица</b>	<b>197</b>	<b>-</b>
Вземания придобити по цесии, брутна сума преди обезценка	32	
<i>Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка на вземания възникнали по цесии</i>	<i>(1)</i>	
<b>Вземания придобити по цесии</b>	<b>31</b>	
Предплатени разходи	15	52
Лихви по предоставени заеми	11	1
Предоставени гаранции	4	20
Предоставени аванси	-	2
ДДС за възстановяване	-	62
<b>Общо текущи търговски и други вземания</b>	<b>1 326</b>	<b>903</b>

Всички вземания са краткосрочни.

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.

#### 14. КРАТКОСРОЧНИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ

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

	<b>30.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Борсови капиталови инструменти	568	1412
Борсови дългови инструменти	-	160
<b>Общо:</b>	<b>568</b>	<b>1 572</b>
<b>Борсовите капиталови инструменти включват:</b>		
Синтетика АД	-	374
Булленд Инвестъмънтс АДСИЦ	530	684
Еврохолд България АД	36	254
Делта Кредит АДСИЦ	2	100
<b>Общо:</b>	<b>568</b>	<b>1 412</b>
<b>Дълговите капиталови инструменти включват:</b>		
Интеркапитал Пропъртис Дивелопмънт АДСИЦ	-	160
<b>Общо:</b>	<b>568</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“.

На 02.12.2019г сключи сделка между „Грийнхаус Пропъртис“ АД и ЗД Евроинс за прехвърляне на собствеността върху 2 244 броя облигации на „Интеркапитал Пропърти Девелопън“ с SIN BG2100019079 с посредничеството на „Евро-Финанс“ АД

#### 15. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ЕКВИВАЛЕНТИ

	31.12.2019	31.12.2018
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Парични средства на каса	6	36
Парични средства по банкови сметки	7	116
Парични еквиваленти	1	-
<b>Брутна стойност на парични средства и еквиваленти</b>	<b>14</b>	<b>152</b>
<i>Очаквани кредитни загуби</i>	-	(2)
<b>Парични средства и еквиваленти</b>	<b>14</b>	<b>150</b>

#### 16. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

	31.12.2019	31.12.2018
	<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	(2 316)	(2 267)
Текущ финансов резултат печалба/(загуба)	487	(49)
<b>Общо:</b>	<b>(396)</b>	<b>(883)</b>

През 2018 година Ръководството е приело „Програма за привеждане в съответствие“ на Дружеството, която включва:

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

В изпълнение на програмата през 2018 и 2019 г. са предприети следните действия:

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

На 30.12.2018 г. е направена допълнителна вноска в капитала на дружеството в размер на 80 000 лева. Емитентът има уверението на акционерите, че останалите парични вноски в размер на 1 420 000 лева ще бъдат заплатени в установения от закона срок и общото събрание на акционерите.

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

**МЕЖДИНЕН ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД  
КЪМ 31 Декември 2019 ГОДИНА**

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

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

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

**Новият предмет на дейност на дружеството е:**

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

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

<b>17. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ОБЛИГАЦИОННИ ЗАЕМИ</b>	<b>31.12.2019</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	36	37
	<b>36</b>	<b>37</b>

На 14 Ноември 2016 година дружеството е издало емисия облигации на обща стойност 6,300,000 (шест милиона и триста хиляди) лева. Емисията е с код ISIN: BG2100017164. Броят на издадените облигации е 6 300 (шест хиляди и триста) с номинална стойност 1 000 (хиляда) лева за срок от 5 години. Главницата по облигацията е платима на датата на последното лихвено плащане, а именно на 16.11.2021 г. Лихвите по облигациите се изплащат на всеки шест месеца, считано от датата на издаване на емисията. Номиналният годишен лихвен процент е фиксиран в размер на 4,75% (четири цяло и седемдесет и пет десети процента).

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

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

<b>18. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ЛИЗИНГОВИ ДОГОВОРИ</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<i>ХИЛ. ЛВ.</i>	<i>ХИЛ. ЛВ.</i>

**МЕЖДИНЕН ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС”АД  
КЪМ 31 Декември 2019 ГОДИНА**

Задължения по лизингови договори – нетекуща част	563	-
Задължения по лизингови договори – текуща част	98	-
<b>Задължения по лизингови договори</b>	<b>661</b>	<b>-</b>

Дружеството наема част от сграда, която използва за офис и архивни помещения. С изключение на краткосрочните договори за лизинг и лизинга на активи с ниска стойност, всеки лизинг се отразява в отчета за финансовото състояние като актив с право на ползване и задължение по лизинг. Променливите лизингови плащания, които не зависят от индекс или променливи проценти се изключват от първоначалното оценяване на пасива и актива по лизинга. Дружеството класифицира активите си с право на ползване по последователен начин в своите имоти, машини и съоръжения (вижте пояснение 11).

Всеки лизинг обикновено налага ограничение, че активите с право на ползване могат да бъдат използвани само от Дружеството, освен ако Дружеството има договорно право да преотдава под наем актива на трето лице. Лизинговите договори или не могат да бъдат отменени, или могат да бъдат отменени само при заплащане на значителни санкции за предсрочно прекратяване. Някои лизингови договори съдържат опция за удължаване на лизинговия договор за следващ срок. Дружеството няма право да продава или залага наетите активи като обезпечение. Съгласно договора за лизинг на офис и архивни помещения, Дружеството трябва да поддържа наетите имоти в добро състояние и да върне имотите в първоначалното им състояние след изтичане на лизинговия договор. Дружеството е длъжно да застрахова наетите имоти, машини и съоръжения и да заплаща такси за поддръжка в съответствие с договорите за лизинг.

Бъдещите минимални лизингови плащания към 31 декември 2019 г. са както следва:

	Дължими минимални лизингови плащания						Общо хил. лв.
	До 1 година хил. лв.	1-2 години хил. лв.	2-3 години хил. лв.	3-4 години хил. лв.	4-5 години хил. лв.	След 5 години хил. лв.	
<b>31 декември 2019 г.</b>							
Лизингови плащания	128	92	80	80	80	350	810
Финансови разходи	(30)	(25)	(22)	(20)	(17)	(35)	(149)
<b>Нетна настояща стойност</b>	<b>98</b>	<b>67</b>	<b>58</b>	<b>60</b>	<b>53</b>	<b>315</b>	<b>661</b>

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

Дружеството е избрало да не признава задължение по лизингови договори, ако те са краткосрочни (лизинги с очакван срок от 12 месеца или по-малко) или ако те са за наем на активи с ниска стойност. Плащания направени по тези лизингови договори се признават като разход по линейния метод. В допълнение, някои променливи лизингови плащания не могат да бъдат признавани като лизингови пасиви и се признават като разход в момента на възникването им.

За 2019, не са отчитани плащания, които не са включени в оценката на задълженията по лизингови договори.

Разходите за лихви по лизингови договори, включени във финансовите разходи за годината, приключваща на 31 декември 2019 са 21 хил.лв. (2018: - хил.лв.).

Допълнителна информация за видовете активи с право на ползване е представена в пояснение 11.

**19. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ**

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
	хил. лв.	хил. лв.
<i>Текущи задължения</i>		
Задължения по получени заеми от свързани лица	135	10
Задължения по получени заеми от не свързани лица	375	471
Задължения по придобиване на финансови активи	266	-



**МЕЖДИНЕН ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС”АД  
КЪМ 31 Декември 2019 ГОДИНА**

Задължения към доставчици и клиенти	26	1 967
Задължения към персонал	20	6
Задължения за застраховки	17	48
Задължения към осигурители	9	7
Задължения за данъци	9	2
Задължения по лихви към свързани лица	6	-
Получени гаранции	-	15
Други задължения	3	23
<b>Общо текущи задължения</b>	<b>866</b>	<b>2 549</b>

Получените заеми са с лихвен процент 6%.

На 27.09.2019г е получен заем от Хай Рейт ЕООД със срок на погасяване една година.

## 20. ОПОВЕСТЯВАНЕ НА СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Крайна компания- майка

Крайната компания-майка на Дружеството е Хай Рейт ЕООД

Компания – майка

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

Дъщерно предприятие

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

Други свързани лица:

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

Сделки със свързани лица,  
отразени в отчета за всеобхватния доход

Други свързани лица (под общ контрол)

		Приходи от продажби хил. лв.
Синтетика АД	2018г.	73
Синтетика АД	2019г.	25
Вапцаров Бизнес Център ЕООД	2019г.	706
ОСК ЛОЗЕНЕЦ АД	2019г.	2
Еврохотелс ЕАД	2019г.	3
Камалия трейдинг лимитид	2018г.	71
Камалия трейдинг лимитид	2019г.	30
	2018г.	144
<b>Общо 31.12.2019</b>	<b>2019г.</b>	<b>764</b>

Сделки със свързани лица, отразени в отчета  
за финансовото състояние

Други свързани лица (под общ контрол)

		Вземания от свързани лица хил. лв.	Задължения към свързани лица хил. лв.
Синтетика АД	2018г.	-	-
Синтетика АД	2019г.	-	-
ОСК Лозенец АД	2019г.	1	
Вапцаров Бизнес Център ЕООД	2019г.	154	
Еврохотелс ЕАД	2019г.	69	
Хай Рейт ЕООД	2019г.	-	131
Камалия трейдинг лимитид	2018г.	45	10
Камалия трейдинг лимитид	2019г.	9	10
<b>Общо</b>	<b>2018г.</b>	<b>45</b>	<b>10</b>

**МЕЖДИНЕН ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД  
КЪМ 31 Декември 2019 ГОДИНА**

Общо 31.12.2019	2019г.	233	141
Сделки със свързани лица, отразени в отчета за паричните потоци		Постъпления по заеми	Плащания по заеми
		хил. лв.	хил. лв.
Други свързани лица			
Синтетика АД	2018г.	-	102
Синтетика АД	2019г.	-	-
Камалия трейдинг лимитид	2018г.	10	-
Камалия трейдинг лимитид	2019г.	-	28
Хай Рейт ЕООД	2019г.	550	425
ОСК Лозенец	2019г.	10	10
Еврохотелс ЕАД	2019г.	40	110
Вапцаров Бизнес Център	2019г.		300
Общо	2018г.	10	102
<b>Общо 31.12.2019</b>	<b>2019г.</b>	<b>600</b>	<b>873</b>

**Условия на сделките със свързани лица**

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

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

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

Към 31.12.2019г. Дружеството притежава финансови активи отчитани по справедлива стойност през печалбите и загубите.

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

**Лихвен риск**

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

**Ликвиден риск**

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

**Валутен риск**

Дружеството извършва покупки и получава заеми в лева.

**Кредитен риск**

Дружеството търгува единствено с платежоспособни контрагенти. Неговата политика е, че всички клиенти, които желаят да търгуват на отложено плащане, подлежат на процедури за проверка на тяхната платежоспособност. Освен това, салдата по търговските 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 експозиция на Дружеството, произтичаща от възможността неговите контрагенти да не изпълнят своите задължения.

### **Управление на капитала**

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

Дружеството управлява капиталовата си структура и я изменя, ако е необходимо, в зависимост от промените в икономическите условия. С оглед поддържане или промяна на капиталовата си структура, Дружеството може да коригира изплащането на дивиденди на акционерите, да изкупи обратно собствени акции, да намали или увеличи основния си капитал, по решение на акционерите. През 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 2019г.

### **Справедливи стойности**

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

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.

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

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.

## 22. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА ОТЧЕТА

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

Изп. Директор: .....

Ива Гарванска-Софиянска



Съставител: .....

Снежана Гелева



<p><b>СПРАВКИ</b>          годишни и шестмесечни          на индивидуална основа          по чл. 32, ал. 1, т. 7 и чл. 33, ал. 1, т. 6 от Наредба № 2          за публични дружества, други емитенти на ценни книжа,          акционерни дружества със специална инвестиционна цел и          лица по §1д от ЗППЦК</p>
--

<b>Данни за отчетния период</b>	
Начална дата:	1.1.2019
Крайна дата:	31.12.2019
Дата на съставяне:	23.1.2020
<b>Данни за лицето</b>	
Наименование на лицето:	ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД
Тип лице:	
ЕИК:	200923185
Представяващ/и:	Ива Христова Гарванска-Софиянска
Начин на представяване:	Изп. Директор
Адрес на управление:	гр София, бул. Хр.Колумб 43
Адрес за кореспонденция:	гр София, бул. Хр.Колумб 43
Телефон:	024895523
Факс:	
Е-mail:	
Уеб сайт:	
Медия:	
Съставител на отчета:	Снежана Петрова Гелева
Длъжност на съставителя:	

\* Последна актуализация на 14.09.2016 г.

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС  
(на индивидуална основа)

на ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД  
ЕИК по БУЛСТАТ: 200923185  
към 31.12.2019 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>I. Имоти, машини, съоръжения и оборудване</b>								
1. Земи (терени)		1-0011			Записан и внесен капитал т.ч.:	1-0411	2 850	2 850
2. Сгради и конструкции		1-0012			обикновени акции	1-0411-1		
3. Машини и оборудване		1-0013			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		74	Невнесен капитал	1-0416	-1 420	-1 420
7. Резерви за придобиване и ликвидация на дълготрайни материални активи		1-0018	5	5	<b>Общо за група I:</b>	<b>1-0410</b>	<b>1 430</b>	<b>1 430</b>
8. Други		1-0017	656		<b>II. Резерви</b>			
<b>Общо за група I:</b>		<b>1-0010</b>	<b>661</b>	<b>80</b>	1. Премийни резерви при емитиране на ценни книжа	1-0421		
<b>III. Инвестиционни имоти</b>		<b>1-0041</b>			2. Резерв от последващи оценки на активите и пасивите	1-0422		
<b>III. Биологични активи</b>		<b>1-0016</b>			3. Целеви резерви, в т.ч.:	1-0423	3	3
<b>IV. Нематериални активи</b>					общи резерви	1-0424		
1. Права върху собственост		1-0021			специализирани резерви	1-0425		
2. Програмни продукти		1-0022	1	1	други резерви	1-0426	3	3
3. Продукти от развойна дейност		1-0023			<b>Общо за група II:</b>	<b>1-0420</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
4. Други		1-0024		510	<b>III. Финансов резултат</b>			
<b>Общо за група IV:</b>		<b>1-0020</b>	<b>1</b>	<b>511</b>	1. Нагрупана печалба (загуба) в т.ч.:	1-0451	-2 316	-2 267
<b>V. Търговска репутация</b>					неразделена печалба	1-0452	10	10
1. Положителна репутация		1-0051			непокрита загуба	1-0453	-2 326	-2 277
2. Отрицателна репутация		1-0052			еднократен ефект от промени в счетоводната политика	1-0451-1		
<b>Общо за група V:</b>		<b>1-0050</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	2. Текуща печалба	1-0454	485	
<b>VI. Финансови активи</b>					3. Текуща загуба	1-0455	0	-49
1. Инвестиции в:		1-0031	4 895	4 787	<b>Общо за група III:</b>	<b>1-0450</b>	<b>-1 831</b>	<b>-2 316</b>
дъщерни предприятия		1-0032	4 895	4 787				
смесени предприятия		1-0033			<b>ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А" (I+II+III):</b>	<b>1-0400</b>	<b>-398</b>	<b>-883</b>
асоциирани предприятия		1-0034						
други предприятия		1-0035			<b>Б. МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ</b>	<b>1-0400-1</b>		
2. Държани до настъпване на падеж		1-0042	0	0				
държавни ценни книжа		1-0042-1			<b>В. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>			
облигации, в т.ч.:		1-0042-2			<b>I. Търговски и други задължения</b>			
общински облигации		1-0042-3			1. Задължения към свързани предприятия	1-0511		
други инвестиции, държани до настъпване на падеж		1-0042-4			2. Задължения по получени заеми от банки и небанкови финансови институции	1-0512		
3. Други		1-0042-5	4 895	4 787	3. Задължения по ЗУНК	1-0512-1		
<b>Общо за група VI:</b>		<b>1-0040</b>	<b>4 895</b>	<b>4 787</b>	4. Задължения по получени търговски заеми	1-0514	563	
<b>VII. Търговски и други вземания</b>					5. Задължения по облигационни заеми	1-0515	6 300	6 300
1. Вземания от свързани предприятия		1-0044			6. Други	1-0517		
2. Вземания по търговски заеми		1-0045			Общо за група I:	<b>1-0510</b>	<b>6 863</b>	<b>6 300</b>
3. Вземания по финансов лизинг		1-0046-1						
4. Други		1-0046	0	0	II. Други нетекущи пасиви	<b>1-0510-1</b>		
<b>Общо за група VII:</b>		<b>1-0040-1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	III. Приходи за бъдещи периоди	<b>1-0520</b>		
<b>VIII. Разходи за бъдещи периоди</b>		<b>1-0060</b>			IV. Пасиви по отсрочени данъци	<b>1-0516</b>		
<b>IX. Активи по отсрочени данъци</b>		<b>1-0060-1</b>			V. Финансирания	<b>1-0520-1</b>		
<b>ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А" (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX):</b>		<b>1-0100</b>	<b>5 557</b>	<b>5 378</b>	<b>ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "В" (I+II+III+IV+V):</b>	<b>1-0500</b>	<b>6 863</b>	<b>6 300</b>

(в зл. лева)

а		6	1	2	а		6	1	2
<b>Б. ТЕКУЩИ АКТИВИ</b>									
<b>I. Материални запаси</b>									
1. Материални									
	1-0071				<b>I. Търговски и други задължения</b>				
1. Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции									
	1-0072				1-0612				
2. Текуща част от нетекущите задължения									
	1-0073				1-0510-2			98	
3. Текущи задължения, в т.ч.:									
	1-0076				1-0630			205	1 982
4. Незавършено производство									
	1-0074				1-0611			141	
5. Биологични активи									
	1-0077				1-0614				
	<b>1-0070</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	1-0613			26	1 967
<b>Общо за група I:</b>									
<b>II. Търговски и други вземания</b>									
1. Вземания от свързани предприятия									
	1-0081		233	7	1-0615			20	6
2. Вземания от клиенти и доставчици									
	1-0082		214	495	1-0616			9	7
3. Предоставени аванси									
	1-0086-1				1-0617			9	2
4. Вземания по предоставени търговски заеми									
	1-0083				1-0618			697	604
5. Съдебни и присъдени вземания									
	1-0084				1-0619				
6. Данъци за възстановяване									
	1-0085			62	<b>1-0610</b>			<b>1 000</b>	<b>2 586</b>
7. Вземания от персонала									
	1-0086-2				<b>1-0610-1</b>				
	1-0086		864	287					
	<b>1-0080</b>		<b>1 311</b>	<b>851</b>	<b>1-0700</b>				
<b>Общо за група II:</b>									
<b>III. Финансови активи</b>									
1. Финансови активи, държани за търгуване в т.ч. дългови ценни книжа									
	1-0093		568	1 572	1-0750			1 000	2 586
	1-0093-1		568	1 572					
	1-0093-2								
	1-0093-3								
2. Финансови активи, обявени за продажба									
	1-0093-4								
	1-0095								
	<b>1-0090</b>		<b>568</b>	<b>1 572</b>	<b>1-0700-1</b>				
<b>Общо за група III:</b>									
<b>IV. Парични средства и парични еквиваленти</b>									
1. Парични средства в брой									
	1-0151		6	36					
2. Парични средства в безрочни депозити									
	1-0153		7	114					
3. Блокирани парични средства									
	1-0155								
	1-0157		1						
	<b>1-0150</b>		<b>14</b>	<b>150</b>					
<b>Общо за група IV:</b>									
<b>V. Разходи за бъдещи периоди</b>									
	<b>1-0160</b>		<b>15</b>	<b>52</b>					
<b>ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Б" (I+II+III+IV+V)</b>									
	<b>1-0200</b>		<b>1 908</b>	<b>2 625</b>					
<b>ОБЩО АКТИВИ (А + Б):</b>									
	<b>1-0300</b>		<b>7 465</b>	<b>8 003</b>	<b>1-0800</b>			<b>7 465</b>	<b>8 003</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ (А+Б+В+Г):</b>									

Дата на съставяне: 23.1.2020 г.

Съставител:

Представяващ/и:

Снежана Петрова Гелева

Ива Христова Гарванска  
Изн. Директор





ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ  
(на индивидуална основа)

на ГРИДИНАУС ПРОПЪРТИС АД  
ЕИК по БУЛСТАТ: 200923185  
към 31.12.2019 г.

РАЗХОДИ	Код на реда	Текущ период	Преходен период	ПРИХОДИ	Код на реда	Текущ период	Преходен период	(в. хл. лево)	
								1	2
<b>А. Разходи за дейността</b>				<b>А. Приходи от дейността</b>					
<b>I. Разходи на икономически елементи</b>				<b>I. Нетни приходи от продажби на:</b>					
1. Разходи за материали	2-1120	22	46	1. Продажби	2-1551				
2. Разходи за външни услуги	2-1130	2 876	6 921	2. Стоки	2-1552				
3. Разходи за амортизации	2-1160	162	180	3. Услуги	2-1560	2 744		5 935	
4. Разходи за възнараждания	2-1140	156	51	4. Други	2-1556	51		11	
5. Разходи за осигуровки	2-1150	24	9	<b>Общо за група I:</b>	<b>2-1610</b>	<b>2 795</b>		<b>5 946</b>	
6. Балансова стойност на продадени активи (без продукция)	2-1010								
7. Изменение на запасите от продукция и незавършено производство	2-1030			<b>II. Приходи от финансираня</b>	<b>2-1620</b>				
8. Други, в т.ч.:	2-1170	125	90	в т.ч. от правителството	2-1621				
обезценка на активи	2-1171	117	90						
продавни	2-1172			<b>III. Финансови приходи</b>					
<b>Общо за група I:</b>	<b>2-1100</b>	<b>3 365</b>	<b>7 297</b>	1. Приходи от лихви	2-1710	369		208	
				2. Приходи от дивиденди	2-1721			2	
				3. Положителни разлики от операции с финансови активи и инструментни	2-1730				
<b>II. Финансови разходи</b>				4. Положителни разлики от промяна на валутни курсове	2-1740				
1. Разходи за лихви	2-1210	501	451		2-1745	1 382		1 619	
2. Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструментни	2-1220	196	73						
3. Отрицателни разлики от промяна на валутни курсове	2-1230			<b>Общо за група II:</b>	<b>2-1700</b>	<b>1 753</b>		<b>1 829</b>	
4. Други	2-1240	1	3						
<b>Общо за група II:</b>	<b>2-1200</b>	<b>698</b>	<b>527</b>						
				<b>Б. Общо приходи от дейността (I + II + III):</b>	<b>2-1600</b>	<b>4 548</b>		<b>7 775</b>	
<b>Б. Общо разходи за дейността (I + II)</b>	<b>2-1300</b>	<b>4 063</b>	<b>7 824</b>	<b>Б. Общо приходи от дейността (I + II + III):</b>	<b>2-1610</b>	<b>0</b>		<b>49</b>	
<b>В. Печалба от дейността</b>	<b>2-1310</b>	<b>485</b>	<b>0</b>	<b>В. Загуба от дейността</b>	<b>2-1810</b>	<b>0</b>		<b>49</b>	
<b>III. Дел от печалбата на асоциирани и съвместни предприятия</b>	<b>2-1250-1</b>			<b>IV. Дел от загубата на асоциирани и съвместни предприятия</b>	<b>2-1810-1</b>				
<b>IV. Извъредни разходи</b>	<b>2-1250</b>			<b>V. Извъредни приходи</b>	<b>2-1750</b>			<b>7 775</b>	
<b>Г. Общо разходи (Б+ III + IV)</b>	<b>2-1350</b>	<b>4 063</b>	<b>7 824</b>	<b>Г. Общо приходи (Б + IV + V)</b>	<b>2-1800</b>	<b>4 548</b>		<b>7 775</b>	
<b>Д. Печалба преди облагане с данъци</b>	<b>2-1400</b>	<b>485</b>	<b>0</b>	<b>Д. Загуба преди облагане с данъци</b>	<b>2-1850</b>	<b>0</b>		<b>49</b>	
<b>Г. Разходи за данъци</b>	<b>2-1450</b>	<b>0</b>	<b>0</b>						
1. Разходи за текущи корпоративни данъци върху печалбата	2-1451								
2. Разход (икономиа) на отгормени 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>485</b>	<b>0</b>	<b>Е. Загуба след облагане с данъци (Д + V)</b>	<b>2-0455</b>	<b>0</b>		<b>49</b>	
<b>в т.ч. за малцинствено участие</b>	<b>2-0454-1</b>	<b>485</b>	<b>0</b>	<b>в т.ч. за малцинствено участие</b>	<b>2-0455-1</b>	<b>0</b>		<b>49</b>	
<b>Ж. Нетна печалба за периода</b>	<b>2-0454-2</b>	<b>485</b>	<b>0</b>	<b>Ж. Нетна загуба за периода</b>	<b>2-0455-2</b>	<b>0</b>		<b>49</b>	
<b>Всичко (Г + V + E):</b>	<b>2-1500</b>	<b>4 548</b>	<b>7 824</b>	<b>Всичко (Г + E):</b>	<b>2-1900</b>	<b>4 548</b>		<b>7 824</b>	

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

Дата на съставяне: 23.1.2020 г.

Съставител: Снежана Петрова Гелева

Представяващ/и:

Ива Христова Гарванска-Соболева  
Игл. Директор



**ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ ПО ПРЕКИЯ МЕТОД**

*(на индивидуална основа)*

на ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД

ЕИК по БУЛСТАТ: 200923185

към 31.12.2019 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	3 972	7 974
2. Плащания на доставчици	3-2201-1	-5 293	-8 601
3. Плащания/постъпления, свързани с финансови активи, държани с цел търговия	3-2202		
4. Плащания, свързани с възнаграждения	3-2203	-148	-41
5. Платени /възстановени данъци (без корпоративен данък върху	3-2206	-17	168
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		
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност (А):</b>	<b>3-2200</b>	<b>-1 486</b>	<b>-500</b>
<b>Б. Парични потоци от инвестиционна дейност</b>			
1. Покупка на дълготрайни активи	3-2301		
2. Постъпления от продажба на дълготрайни активи	3-2301-1		
3. Предоставени заеми	3-2302		
4. Възстановени (платени) предоставени заеми, в т.ч. по финансов лизинг	3-2302-1		
5. Получени лихви по предоставени заеми	3-2302-2	2	
6. Покупка на инвестиции	3-2302-3		
7. Постъпления от продажба на инвестиции	3-2302-4		
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>2</b>	<b>0</b>
<b>В. Парични потоци от финансова дейност</b>			
1. Постъпления от емитиране на ценни книжа	3-2401		595
2. Плащания при обратно придобиване на ценни книжа	3-2401-1	2 369	
3. Постъпления от заеми	3-2403	5 584	1 543
4. Платени заеми	3-2403-1	-6 182	-1 427
5. Платени задължения по лизингови договори	3-2405		
6. Платени лихви, такси, комисиони по заеми с инвестиционно предназначение	3-2404	-420	-301
7. Изплатени дивиденди	3-2404-1		
8. Други постъпления/ плащания от финансова дейност	3-2407	-3	185
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност (В):</b>	<b>3-2400</b>	<b>1 348</b>	<b>595</b>
<b>Г. Изменения на паричните средства през периода (А+Б+В):</b>	<b>3-2500</b>	<b>-136</b>	<b>95</b>
<b>Д. Парични средства в началото на периода</b>	<b>3-2600</b>	<b>150</b>	<b>55</b>
<b>Е. Парични средства в края на периода, в т.ч.:</b>	<b>3-2700</b>	<b>14</b>	<b>150</b>
наличност в касата и по банкови сметки	3-2700-1	8	
блокирани парични средства	3-2700-2		

**Забележка:**

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

Дата на съставяне: 23.1.2020 г.

Съставител: Снежана Петрова Гелева

Представяващ/и:

Ива Христова Гарванска-Софиянска  
Изп. Директор

.....  
.....



**ОТЧЕТ ЗА ИЗМЕНЕНИЯТА В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ**  
(на индивидуална основа)

на ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД  
ЕИК по БУЛСТАТ: 200923185  
към 31.12.2019 г.

ПОКАЗАТЕЛИ	Код на реда	Основен капитал	премени от емсия (премисен резерв)	резерв от последващи оценки	Резерви				Натрупани печалби/загуби		Резерв от преводи	Общо собствен капитал	Малцинствено участие	
					2	3	целеви резерви			печалба				загуба
							4	5	6					
<b>а</b>		<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	<b>11</b>		
Код на реда - б		1-0410	1-0410	1-0422	1-0424	1-0425	1-0426	1-0452	1-0453	4-0426-1	1-0400	1-0400-1		
Салдо в началото на отчетния период	4-01	1 430	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Промени в началните салда поради:														
Ефект от промени в счетоводната политика	4-15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Фундаментални грешки	4-15-1													
	4-15-2													
Коригирано салдо в началото на отчетния период	4-01-1	1 430	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
<b>Нетна печалба/загуба за периода</b>														
1. Разпределение на печалбата за:	4-05													
дивиденди	4-06	0	0	0	0	0	0	485	0	0	485	0		
други	4-07							0	0	0	0	0		
2. Покриване на загуби	4-07-1													
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		
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		
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	0	495	-2 326	0	-398	0		
7. Промени от преводи на годишни финансови отчети на предприятия в чужбина	4-18													
8. Промени от преизчисляване на финансови отчети при сурхънфлация	4-19													
Собствен капитал към края на отчетния период	4-20	1 430	0	0	0	0	0	495	-2 326	0	-398	0		

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

Дата на съставяне: 23.1.2020 г.

Съставител: Снежана Петрова Гелева

Представяващ/и:

Ива Христова Гарванска-Сорбиянска  
Изп. Директор



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

на ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД  
 ЕИК по БУЛСТАТ: 200923185  
 към 31.12.2019 г.

(в хил.лева)

Наименование и седалище на предприятията, в които са инвестициите	Код на реда	Размер на инвестицията	Процент на инвестицията в капитала на другото предприятие	Инвестиция в ценни книжа, приети за търговия на фондова борса	Инвестиция в ценни книжа, неприети за търговия на фондова борса
а	б	1	2	3	4
<b>A. В СТРАНАТА</b>					
<b>I. Инвестиции в дъщерни предприятия</b>					
1. Еврехотелс АД		4 895	100		4 895
2					0
3					0
4					0
5					0
6					0
7					0
8					0
9					0
10					0
11					0
12					0
13					0
14					0
15					0
<i>Обща сума I:</i>	<i>8-4001</i>	<i>4 895</i>		<i>0</i>	<i>4 895</i>
<b>II. Инвестиции в смесени предприятия</b>					
1					0
2					0
3					0
4					0
5					0
6					0
7					0
8					0
9					0
10					0
11					0
12					0
13					0
14					0
15					0
<i>Обща сума II:</i>	<i>8-4006</i>	<i>0</i>		<i>0</i>	<i>0</i>
<b>III. Инвестиции в асоциирани предприятия</b>					
1					0
2					0
3					0
4					0
5					0
6					0
7					0
8					0
9					0
10					0
11					0
12					0
13					0
14					0
15					0
<i>Обща сума III:</i>	<i>84011</i>	<i>0</i>		<i>0</i>	<i>0</i>

Наименование и седалище на предприятията, в които са инвестициите	Код на реда	Размер на инвестицията	Процент на инвестицията в капитала на другото предприятие	Инвестиция в ценни книжа, приети за търговия на фондова борса	Инвестиция в ценни книжа, неприети за търговия на фондова борса
а	б	1	2	3	4
<b>IV. Инвестиции в други предприятия</b>					
1					
2					0
3					0
4					0
5					0
6					0
7					0
8					0
9					0
10					0
11					0
12					0
13					0
14					0
15					0
<i>Обща сума IV:</i>	<i>8-4016</i>	<i>0</i>		<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Обща сума за страната (I+II+III+IV):</b>	<b>8-4025</b>	<b>4 895</b>		<b>0</b>	<b>4 895</b>
<b>Б. В ЧУЖБИНА</b>				<b>0</b>	<b>4 895</b>
<b>I. Инвестиции в дъщерни предприятия</b>					
1					
2					0
3					0
4					0
5					0
6					0
7					0
8					0
9					0
10					0
11					0
12					0
13					0
14					0
15					0
<i>Обща сума I:</i>	<i>8-4030</i>	<i>0</i>		<i>0</i>	<i>0</i>
<b>II. Инвестиции в смесени предприятия</b>					
1					
2					0
3					0
4					0
5					0
6					0
7					0
8					0
9					0
10					0
11					0
12					0
13					0
14					0
15					0
<i>Обща сума II:</i>	<i>8-4035</i>	<i>0</i>		<i>0</i>	<i>0</i>

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

Дата на съставяне: 23.1.2020 г.

Съставител: Снежана Петрова Гелева

Представяващ/и:

Ива Христова Гарванска-Софиянска  
Изп. Директор

.....  
.....



*[Handwritten signature in blue ink]*



**СПРАВКА ЗА ВЗЕМАНИЯТА, ЗАДЪЛЖЕНИЯТА И ПРОВИЗИИТЕ**

на ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД  
 ЕИК по БУЛСТАТ: 200923185  
 към 31.12.2019 г.

**A. ВЗЕМАНИЯ**

*(в хил.лева)*

ПОКАЗАТЕЛИ а	Код на реда б	Сума на вземанията 1	Степен на ликвидност	
			до 1 година 2	над 1 година 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>				
Активи по отсрочени данъци	6-2030			0
				0
<b>IV. Текущи търговски и други вземания</b>				
1. Вземания от свързани предприятия, в т.ч.:	6-2031	233	0	233
- предоставени заеми	6-2032			0
- от продажби	6-2033	233		233
- други	6-2034			0
2. Вземания от клиенти и доставчици	6-2035	214		214
3. Вземания от предоставени аванси	6-2036			0
4. Вземания от предоставени търговски заеми	6-2037			0
5. Съдебни вземания	6-2039			0
6. Присъдени вземания	6-2040			0
7. Данъци за възстановяване, в т.ч.:	6-2041	0	0	0
- корпоративни данъци върху печалбата	6-2043			0
- данък върху добавената стойност	6-2044	0		0
- възстановими данъчни временни разлики	6-2045			0
- други данъци	6-2046			0
8. Други краткосрочни вземания, в т.ч.:	6-2047	864	0	864
- по липси и начети	6-2048			0
- от осигурителните организации	6-2049			0
- по рекламации	6-2050			0
- други	6-2051	864		864
<b>Всичко за IV:</b>	<b>6-2060</b>	<b>1 311</b>	<b>0</b>	<b>1 311</b>
<b>ОБЩО ВЗЕМАНИЯ (I+II+III+IV):</b>	<b>6-2070</b>	<b>1 311</b>	<b>0</b>	<b>1 311</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	563		563	
5. Задължения по облигационни заеми	6-2120	6 300		6300	
6. Други дългосрочни задължения, в т.ч.:	6-2123			0	
- по финансов лизинг	6-2124			0	
<b>Всичко за I:</b>	<b>6-2130</b>	<b>6863</b>	<b>0</b>	<b>6863</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	
2. Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции, в т.ч.:	6-2144	0	0	0	0
- към банки, в т.ч.	6-2145			0	
- просрочени	6-2146			0	
- небанкови финансови институции, в т.ч.	6-2144-1			0	
- просрочени	6-2144-2			0	
3. Текуща част от нетекущите задължения:	6-2161-1	0	0	0	0
- по ЗУНК	6-2161-2			0	
- по облигационни заеми	6-2161-3			0	
- по получени дългосрочни заеми от банки и небанкови финансови институции	6-2161-4			0	
- други	6-2161-5			0	
4. Текущи задължения:	6-2148	64	0	64	0
Задължения по търговски заеми	6-2147			0	
Задължения към доставчици и клиенти	6-2149	26		26	
Задължения по получени аванси	6-2150			0	
Задължения към персонала	6-2151	20		20	
Данъчни задължения, в т.ч.:	6-2152	9	0	9	0
- корпоративен данък върху печалбата	6-2154			0	
- данък върху добавената стойност	6-2155			0	
- други данъци	6-2156	9		9	
Задължения към осигурителни предприятия	6-2157	9		9	
5. Други краткосрочни задължения	6-2161	697		697	
<b>Всичко за III:</b>	<b>6-2170</b>	<b>761</b>	<b>0</b>	<b>761</b>	<b>0</b>
<b>ОБЩО ЗАДЪЛЖЕНИЯ (I+II+III):</b>	<b>6-2180</b>	<b>7624</b>	<b>0</b>	<b>7624</b>	<b>0</b>

**В. ПРОВИЗИИ**

(в хил.лв)

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: 23.1.2020 г.

Съставител: Снежана Петрова Гелева

Представяващ/и:

 Ива Христова Гарванска-Софиянска  
 Изп. Директор


**СПРАВКА ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА**

на ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД  
ЕИК по БУЛСТАТ: 200923185  
към 31.12.2019 г.

(в Хил.лева)

ПОКАЗАТЕЛИ	Код на реда	Вид и брой на ценните книжа			Стойност на ценните книжа			преоценена стойност (4+5-6)
		обикновени	привилегировани	конвертируеми	отчетна стойност	преоценка		
						увеличение	намаление	
а	б	1	2	3	4	5	6	7
<b>I. Нетекущи финансови активи в ценни книжа</b>								
1. Акции	7-3031							
2. Облигации, в т.ч.:	7-3035							
общински облигации	7-3035-1							
3. Държавни ценни книжа	7-3036							
4. Други	7-3039							
<b>Обща сума I:</b>	<b>7-3040</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>II. Текущи финансови активи в ценни книжа</b>								
1. Акции	7-3001	515 770			569			569
2. Изкупени собствени акции	7-3005							
3. Облигации	7-3006							
4. Изкупени собствени облигации	7-3007							
5. Държавни ценни книжа	7-3008							
6. Деривативи и други финансови инструменти	7-3010-1							
7. Други	7-3010							
<b>Обща сума II:</b>	<b>7-3020</b>	<b>515 770</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>569</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>569</b>

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

Дата на съставяне: 23.1.2020 г.

Съставител: Снежана Петрова Гелева

Представяващ/и:

Ива Христова Гарванска-Софийска  
Изп. Директор



**ДЕКЛАРАЦИЯ**

*по чл. 100о, ал.4, т.3 от ЗППЦК*

Долуподписаните,

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

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

1. Комплектът неконсолидирани финансови отчети за четвърто 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. Междинният неконсолидиран доклад за дейността на „Грийнхаус Пропъртис“ АД за четвърто 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

30.01.2020 г., София

## **ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ДЕЙНОСТТА НА ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД ЗА ЧЕТВЪРТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2019 г.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- ✓ Деловодни услуги;
- ✓ Администриране на персонал и обработката на работните заплати;
- ✓ Цялостно счетоводно обслужване на фирми.

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

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

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

Няма публикувани прогнози за дванадесетте 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, Кипър	2 308 500	81%
2.	„Пауър Лоджистикс“ ЕАД	541 500	19%

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

Няма членове на Съвета на директорите на „Грийнхаус Пропъртис“ АД, които да притежават акции, емитирани от дружеството към 31.12.2019 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**

	31.12.2019г.	31.12.2018г.
<b>Вземания по предоставени заеми в т.ч. главници и лихви</b>		
<i>текущи вземания</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Камалия Трейдинг Лимитид в това число :	<b>9</b>	<b>29</b>
- главници	9	29
Еврохотелс ЕАД	73	-
- главници	70	-
Вапцаров Бизнес Център ЕООД	128	-
- главници	122	-
	<hr/> <b>210</b> <hr/>	<hr/> <b>29</b> <hr/>

30.01.2020 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. – 31.12.2019 г. „Грийнхаус Пропъртис“ АД е оповестило вътрешна информация, както следва:*

**30 януари, 2019 г.**

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

**01 март, 2019 г.**

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

**01 март, 2019 г.**

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

**29 март, 2019 г.**

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

**30 април, 2019 г.**

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

**30 април, 2019 г.**

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

**14 май, 2019 г.**

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

**30 май, 2019 г.**

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

**30 май, 2019 г.**

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

**11 юни, 2019 г.**

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

**09 юли, 2019 г.**

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

**30 юли, 2019 г.**

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

**23 август, 2019 г.**

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

**23 август, 2019 г.**

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

**29 октомври, 2019 г.**

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

**15 ноември, 2019 г.**

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

**29 ноември, 2019 г.**

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

**29 ноември, 2019 г.**

Грийнхаус Пропъртис АД представи тримесечен отчет за периода 01-01-2019 г. - 30-09-2019 г. за спазване на задълженията на емитента към облигационерите за емисия BG2100017164;

**13 декември, 2019 г.**

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

30.01.2020 г.

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



## ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ №9

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

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

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

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

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

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

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

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

30.01.2020 г.

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