КОНСОЛИДИРАН

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

2019 ГОДИНА

"ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС" АД

МАЙ, 2020 ГОДИНА

„ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС" АД
КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
през 2019 година

Консолидираният годишен доклад за дейността на „Грийнхаус Пропъртис" АД представя коментар и анализ на финансовите отчети и друга съществена информация относно финансовото състояние и постигнатите резултати от дейността на групата. Докладът отразява състоянието и перспективите за развитието на групата.

I. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

1. ИСТОРИЯ

„Грийнхаус Пропъртис" е акционерно дружество, вписано в Агенцията по вписвания при Търговския регистър с ЕИК 200923185.
През отчетния период не е извършвана промяна в наименованието на дружеството.

2. ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ

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

3. СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ

Седалището и адресът на управление на Дружеството е Република България, гр. София, обл. София, Община Столична бул. "Христофор Колумб" 43.

Адрес за кореспонденция и контакт с дружеството:

Бизнес адрес	Гр.София, бул. Христофор Колумб № 43
Телефон	+359 2 965 15 54
Електронен адрес (e-mail)	office@ghproperties.bg

4. ОРГАНИ НА УПРАВЛЕНИЕ

„Грийнхаус Пропъртис " АД е с едностепенна система на управление и се управлява от Съвет на директорите в състав от 3 лица, както следва:

ПЛАМЕН ПЕЕВ ПАТЕВ	член на СД
НИКОЛАЙ АТАНАСОВ ДАЧЕВ	член на СД
ИВА ХРИСТОВА ГАРВАНСКА - СОФИЯНСКА	изп. член на СД

Представителството на „Грийнхаус Пропъртис " АД се осъществява от изпълнителният член на СД, а именно Ива Христова Гарванска - Софиянска.

5. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ И АКЦИОНЕРНА СТРУКТУРА

Основен (Акционерен) капитал

Първоначално регистрираният капитал на Дружеството е 50 000 лева (13.11.2009г.). В последствие са осъществени четири увеличения на основния му капитал, съответно:

- три увеличения през 2009 г., когато размерът на капитала достига до 850 000 лева и,
- едно увеличение с 2 000 000 лева през 2018 г. след което записаният основен капитал възлиза на 2 850 000 лева.

Всички увеличения на основния капитал са извършени при условията на записване на акции от същия вид и клас като първоначално регистрираната емисия акции, с номинална стойност 1.00 (един) лев всяка.

Текущо увеличение на основния капитал

На 28.06.2018 г. общото събрание на акционерите е гласувало увеличение на капитала на „Грийнхаус Пропъртис " АД 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 вноска в капитала на дружеството в размер на 80 000 лева.

Към датата на настоящия документ размерът на записания акционерен капитал на емитента е 2 850 000 (два милиона осемстотин и педесет хиляди) лева, разпределен в 2 850 000 (два милиона осемстотин и педесет хиляди) броя налични, поименни акции с право на глас, с номинална стойност 1 (един) лев всяка една. От записаното последно увеличение на капитала през 2018 г. са внесени 580 хил. лева, а невнесения записан капитал е в размер на 1 420 хил. лв.

Дружеството има уверението на акционерите, че останалите парични вноски в размер на 1 420 хил. лева ще бъдат заплатени до края на законоустановения двегодишен срок от вписването на увеличението в Търговския регистър, а именно до 13.09.2018 г.

Акционерна структура

Акционери в капитала на Дружеството са следните юридически лица:

- „Камалия Трейдинг" ЛТД - дружество, учередено и валидно съществуващо съгласно законите на Кипър притежаващо 2 308 500 /два милиона триста и осем хил и петстотин/ броя акции представляващи 81% от капитала на дружеството.

- „Пауър Лоджистикс" ЕАД (ЕИК 175227641) – притежаващо 541 500 /петстотин четиредесет и една хиляди и петстотин/ броя акции представляващи 19% от капитала на дружеството.

Не съществуват други юридически и физечески лица, упражняващи пряк или непряк контрол върху дейността на дружеството.

Дружеството не е изкупувало, съответно не притежава собствени акции.

Към датата на настоящия документ няма дъщерно дружество, което да притежава акции от неговия капитал.

Капиталът на дружеството не е увеличаван чрез апортни вноски.

II. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

2.1. ОСНОВНИ ДЕЙНОСТИ

До края на месец юни 2019г. основна дейност на „Грийнхаус Пропъртис" АД бе съсредоточена в наемането на имоти (предимно бизнес сграда с офиси и шоуруми) и тяхното преотдаване под наем на трети лица. На основание сключения договор дейността на „Грийнхаус Пропъртис" АД беше насочена към извършваше на пълен пропърти мениджмънт на наетите имоти. След направен анализ на генерираните приходи и на бъдещите възможности за реализация на положителен финансов резултат се установи, че в последните години, Дружеството не може да преотдаде наетите бизнес площи на достатъчно висока цена, за да постигне покритие на разходите за наем към наемодателя и съпътстващите разходи като застраховка на имота, местни данъци и такси, разходи по банкова гаранция обезпечаваща „добро изпълнение" и др., в следствие, на което дружеството реализира големи загуби от тази дейност.

В тази връзка през 2018 г. на проведено общо събрание на облигационерите и проведено общо събрание на акционерите на дружеството бяха приети мерки под формата на „Програма за привеждане в съответствие", която предвижда: 1. Увеличение на основният капитал с 2 000 000 лева и 2. Преструктуриране на дейноста на Дружеството и насочване в друга бизнес сфера на дейност.

Считано от месец юли 2019г. „Грийнхаус Пропъртис" АД пренасочи 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.

2.2. ИНВЕСТИЦИИ В ДЪЩЕРНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

„Грийнхаус Пропъртис" АД притежава инвестиции в едно дъщерно дружество, а именно: „Еврохотелс" ЕАД - акционерно дружество, учредено с решение по ФД № 1048/1999 г. на Софийски окръжен съд, със седалище гр. Самоков, к.к. Боровец, Хотел „Ела", България. Дружеството е регистрирано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК 130035983. Основната дейност на дъщерното дружество е в областта на туристическите услуги (хотелиерска дейност). „Еврохотелс" ЕАД е собственик на хотел „ЕЛА" находящ се в к.к. Боровец на 50 метра от станция на кабинковия лифт и на 250 метра от ски влековете.

Регистрираният капитал на „Еврохотелс" ЕАД към 31.12.2019 г. е 1 863 хил. лева, разпределен в 1 863 003 броя акции на обикновени, поименни, налични, непривилегировани с номинална стойност 1 лев всяка.

Към 1 януари 2019 г. „Грийнхаус Пропъртис" АД притежаваше 97,8% от капитала на „Еврохотелс" ЕАД. 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" ЕАД. На 04.02.2019г. в Търговския регистър е вписана прамяна в акционерната

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

„Еврохотелс" ЕАД има едностепенна система на управление като Съветът на директорите се състои от три члена. Към 31.12.2019г. в дружеството има нает персонал от 46 служители (към 31.12.2018г. – 38 служители).

III. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

3.1. ПРИХОДИ/ РАЗХОДИ

Размерът на приходите от цялостната дейност на групата за 2019 година са в размер на 5 821 хил. лева. От тях 2 539 хил. лева са приходи от отдаване на помещения под наем, приходи от бизнес услуги 282 хил. лева,хотелско настаняване 755, от продажби на стоки 149, печалби/загуби/ от преоценка на инвестиционен имот 375 хил. лв., 38 хил. лева. други приходи и финансови приходи 1 686 хил.лв.. Разходите по осъществяване на цялостната дейност са в размер на 5 133 хил. лева. От тях разходите за дейността са 4 375 хил. лева, и 758 хил. лева за финансова дейност. Така групата формира положителен финансов резултат за 2019 година в размер на 688 хил. лева. За сравнение през 2018 година Групата е формирала загуба 149 хил. лева.

Приходи /Разходи	2019 г. хил. лв.	2018 г. хил. лв.
Нетни приходи от продажба услуги		
Приходи от наеми	2 539	5 946
Приходи от бизнес услуги	282	-
Приходи от хотелско настаняване	755	658
Приходи от продажби на стоки	149	145
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	372	1 518
Общо приходи от услуги	**4 097**	**8 267**
Други доходи/ (загуби) от дейността, нето	38	95
Общо приходи от дейността	**4 135**	**8 362**
Нетни печалби от операции с финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбите и загубите	1 285	-
Приходи от лихви	368	210
Приходи от оценки до справедлива стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбите и загубите	31	111
Приходи от дивиденти	2	2
Общо финансови приходи	**1 686**	**323**
ВСИЧКО ПРИХОДИ	**5 821**	**8 685**
Разходи за материали	197	204
Разходи за външни услуги	3 065	7 132
Разходи за възнаграждения	761	592

Разходи за амортизации	250	202
Други разходи	102	118
Общо разходи за дейността	**4 375**	**8 375**
Разходи за лихви по заеми, отчитани по амортизирана стойност, в т.ч.	531	513
- Облигационни заеми	250	299
- Получени заеми от трети лица	281	214
Разходи за лихви по лизингови договори	21	-
Разходи от оценки до справедлива стойност на активи отчитани по справедлива стойност през печалбите и загубите	114	73
Нетни загуби от операциии с финансови активи	81	-
Други финансови разходи	11	4
Общо финансови разходи	**758**	**590**
ВСИЧКО РАЗХОДИ	**5 133**	**8 965**

3.2. НЕТНА ПЕЧАЛБА

Финансовият резултат на групата за 2019 година е печалба в размер на 688 хил. лева. За сравнение през 2018 година Дружеството формира загуба 149 хил. лева.

Печалба (Загуба)	2019 г.	2018 г.
	хил. лв.	хил. лв.
Резултат от основната дейност	(240)	114
Резултат от финансовата дейност	940	(267)
Неконтролирано участие	-	(4)
Финансов резултат преди облагане с данъци	688	(149)
Нетен финансов резултат	**688**	**(149)**

3.3. ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ НА КОНСОЛИДИРАНА БАЗА

Динамика на активите

АКТИВИ	2019 г.	2018 г.
	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи активи		
Имоти, машини и съоръжения	904	749
Инвестиции в дъщерни предприятия	5 884	5 512
Репутация	94	94
Общо нетекущи активи	**6 882**	**6 355**
Текущи активи		

Материални запаси	12	16
Търговски и други вземания, в т.ч. свързани лица	1284	933
Текущи финансови активи	568	1 572
Парични средства и парични еквиваленти	147	317
Общо текущи активи	**2 011**	**2 838**
Общо АКТИВИ	**8 893**	**9 193**

Динамика на пасивите

ПАСИВИ	2019 г. хил. лв.	2018 г. хил. лв.
Нетекущи пасиви		
Задължение по облигационен заем	6 300	6 300
Задължение за лизинг	574	16
Търговски заеми	1 099	-
Общо нетекущи пасиви	**7 973**	**6 316**
Текущи пасиви		
Задължения по получени заеми, несвързани лица	501	1 648
Задължения по получени заеми, свързани лица	161	-
Задължения по придобиване на финансови активи	266	-
Задължения по облигационни заеми	36	37
Задължения по лизингови договори	102	-
Задължения към доставчици и клиенти	125	2 130
Задължения към персонал	61	32
Задължения за застраховки	17	48
Задължения към осигурители	23	21
Задължения за данъци	15	11
Получени гаранции	-	17
Други задължения	3	45
Общо текущи пасиви	**1 310**	**3 989**
Общо ПАСИВИ	**9 283**	**10 305**
Собствен капитал		
Основен акционерен капитал	2 850	2 850
Невнесен капитал	(1 420)	(1 420)
Резерви	28	3
Натрупани печалби/(загуби), нето	(2 536)	(2 387)
Текуща печалба/загуба	688	(149)

Общо СОБСТВЕН КАПИТАЛ	**(390)**	**(1 103)**
Общо СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	**8 893**	**9 193**

Капиталова структура

	Консолидирани данни	
	2019 г.	2018 г.
1. Собствен капитал	**(390)**	**(1 103)**
2. Дългосрочни пасиви	7 973	6 316
3. Краткосрочни пасиви	1 310	3 989
4. Всичко пасиви (2+3)	**9 283**	**10 305**
Коефициент на финансова автономност (1 : 4)	(0.042)	(0.107)
Коефициент на задлъжнялост (4 : 1)	(23.80)	(9.342)

Показателите за финансова автономност дават количествена характеристика на степента на финансовата независимост на фирмата. Те показват съотношението между собствения капитал и общия размер на пасивите. Към 31.12.2019 г. е налице превишение на задълженията спрямо собствения капитал.

IV. ОСНОВНИ РИСКОВЕ И НЕСИГУРНОСТИ, ПРЕД КОЙТО Е ИЗПРАВЕНО ГРУПАТА

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

Систематични рискове

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

Макроикономическата ситуация и икономическия растеж на България и Европа са от основно значение за развитието на дружеството, като в това число влизат и държаните 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.

Следователно, съществува риск, че ако бизнес средата като цяло се влоши, продажбите на дружеството може да са по-ниски от първоначално планираното. Също така, общите промени в политиката на правителството и регулаторните системи може да доведе до увеличаване на оперативните разходи на дружеството и на капиталовите изисквания. Ако факторите описани по-горе се материализират, изцяло или частично, то те биха могли да имат значително негативно влияние и последствия за перспективите на дружеството, резултатите и или финансовото му състояние.

Възможно е да настъпят и форсмажорни обстоятелства, които да имат силно отражение върху цялостната макроикономическа и международна среда. Пример за такъв риск е обявената от световната здравна организация „Пандемия" от развилият се в края на 2019 г., нов коронавирус COVID-2019 (Ковид-19), който бързо се пренесе в целия свят като Европа е силно засегната.

Засегнатите държави предприеха драстични мерки за овладяване на заразата с коронавиуса, включително и България, като беше обявено извънредно положение в редица държави в Европа и в целия свят.

Пандемията оказва неблагоприятно влияние върху икономическата активност в страната и света, фондовите пазари, туризма, транспорта и много други отрасли, което ще се отрази неблагоприятно върху финансовото състояние на значителен брой компании, както и върху възможностите за тяхното активно развитие в краткосрочен план.

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 им външната и вътрешната политика гарантират липсата на сътресения и значителни промени в провежданата политика в бъдеще.

Инфлационен риск

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

Предвид това, всеки инвеститор би трябвало добре да осмисли и отчете както текущите нива на инфлационния риск, така и бъдещите възможности за неговото проявление.

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.

Там, където курсовете на валутите се определят от пазарните условия, като Централните Банки на държавите единствено интервенират и балансират краткосрочните флуктуации на валутните курсове, появата на стресови ситуации причинени от еднократни външни фактори може да предизвика значителни флуктуации в стойността на местната валута.

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

Лихвен риск

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

Повишаването на лихвите, при равни други условия, би се отразило върху цената на финансовия ресурс, използван от дружеството при реализиране на различни бизнес проекти. Също така, може да повлияе върху размера на разходите на компанията, тъй като не малка част от пасивите на дружеството са лихвени и тяхното обслужване е свързано с текущите лихвени нива.

Рискове, свързани с промени в нормативната уредба

Резултатите на дружеството 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 й резултати, както и финансовото й 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 характкер, 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 средста. Той е свързан с ненавременно, частично или пълно неизпълнение на задълженията на дружеството за изплащане на лихви и главници по заемните му средства.

Рискове, свързани с дейността на групата

„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 рузултатите от дейността и финансовото състояние на дружеството.

Рискове, свързани с привличането и задържането на квалифицирани кадри

Бизнесът на групата на „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС" АД е зависим в значителна степен от приноса на членовете на Съвета на директорите. Към момента в Групата е назначен оперативен персонал от 59 човека. Успехът на групата ще е относим и към способността й да задържа и мотивира тези лица. Невъзможността на Групата да поддържа достатъчно лоялен, опитен и квалифициран персонал за мениджърски, оперативни и технически позиции може да има неблагоприятен ефект върху дейността на Групата.

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

Този риск е сведен до минимум, тъй като всички вземания на групата произтичат от обезпечени договори, по силата на които, при евентуално неизпълнение се дължи обезщетение.

Финансов риск

Финансовия риск зависи от дела на дълга в целия капитал на групата. 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 облужване на дълга.

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

Валутен риск

Групата 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 всичи 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 стопанскака си дейност. При необходимост Групата може да ползва привлечени заемни средства.

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

Инфлационен риск

Инфлационният риск се свързва с вероятността инфлацията да повлияе на реалната възвръщаемост на инвестициите. 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 Групата, а от там и върху възможността му да обслужва облигационната емисия. Няма индикации за съществени флуктоации в нивото на инфлация през периода обхващащ срока на облигационния заем.

МЕХАНИЗМИ ЗА УПРАВЛЕНИЕ И МИНИМИЗИРАНЕ НА РИСКА

Пазарен дял, ценова политика, извършване на маркетингови проучвания, очертаващи рамката на управление на отделните рискове, са пряко свързани с конкретни процедури за своевременно предотвратяване и решаване на евентуални затруднения в дейността на Групата. Те включват текущ анализ в следните направления:

- изследвания на развитието на пазара;
- цялостна политика по управлението на активите и пасивите на групата с цел оптимизиране на структурата, качеството и възвръщаемостта на активите на групата;
- оптимизиране структурата на привлечените средства с оглед осигуряване на ликвидност и намаляване на финансовите разходи на групата;
- 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 от този екип на максимално пълна и актуална информационна база за развитието и тенденциите на пазара в тези области.

УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКА

Общото управление на риска е фокусирано върху прогнозиране на резултатите от определени области на финансовите пазари за постигане на минимизарене на потенциалните отрицателни ефекти, които биха могли да се отразят върху финансовите резултати. Финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помоща на различни контролни механизми, за да се отпределят адекватни цени на услугите на Групата и на привлечения от него заемен капитал, както и да се оценят адекватно пазарните обстоятелства, правените от него инвестиции и формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

V. НАСТОЯЩИ ТЕНДЕНЦИИ И ВЕРОЯТНО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ГРУПАТА

Ръководството на Групата насочи усилия в развитие на дейността по предоставяне на комплексни бизнес услуги на малки и средни предприятия и корпоративни клиенти, търсене на нови клиенти, утвърждаване на Групата като предпочитан доставчик на

висококачествени услуги за местни компании, опериращи в България, предоставяне на качествени хотелиерски услуги, с цел привличане на клиенти от страната и чужбина .

Приетият бизнес модел на „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС" АД се основава на организирането на фирма за предоставяне на комплексни услуги и цели цялостното покриване на нуждите на свойте бизнес клиенти. В тази връзка в средносрочен план ръководството ще рабити усилено в разработването и предлагането на допълващи услуги с цел предлагане на по-широк кръг от отделни услуги на абонаментен принцип и такива на проектен принцип, както и предлагане на отделни мениджмънт консултации.

Като стартираща дейност в сферата на бизнес консултации и цялостно обслужване на компании, в по-краткосрочен план ръководството на дружеството ще се съсредоточи върху предлагането на първоначално избраните услуги, а именно:

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

Предвид предприетите мерки относно преструктуриране на дейността на дружеството и увеличаването на основния капитал, „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС" АД до края на 2019 г. успя да сключи достатъчен обем договори за комплексни бизнес услуги с което подобри финансовото си състояние. Въпреки това, поради факта, че преструктурирането 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, положените максимални усилия, Дружестовото не успя да подобри в достатъчна степен финансовите си показатели с цел реализиране на положителен финансов резултат, но въпреки това отчете значително подобрение на финансовото състояние на компанията.

Ръководството на „Грийнхаус Пропъртис" АД счита, че от началото на 2020 г., когато ще бъдат елиминирани всички негативни резултати от преустановената дейност, Дружеството в краткосрочен срок ще успее да приведе в съответствие със законовите изисквания собствения си капитал и ще изпълнява поетите ангажименти за поддържане на приетите финансови показатели по чл. 100б от ЗППЦК във връзка с емитирания облигационен заем, до неговото пълно изплащане.

VI. НАУЧНО ИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ

„Грийнхаус Пропъртис" АД и групата не извършват самостоятелна научно изследователска и развойна дейност.

VII. ЗАЩИТА НА ОКОЛНАТА СРЕДА

„Грийнхаус Пропъртис" АД е предприел всички необходими мерки при извършване на търговската си дейност за защита и опазване на околната среда.

VIII. 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-спортен комплекс Лозенец" ЕАД, „Бензин" ЕООД, „Евротрък" ЕООД, „Вапцаров Бизнес Център" ЕООД са свързани лица под общ контрол.

X. ИНФОРМАЦИЯ, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

1. Брой и номинална стойност на придобитите и прехвърлените през годината собствени акции, частта от капитала, която те представляват, както и цената, по която е станало придобиването или прехвърлянето.

Няма прехвърлени акции от капитала на „Грийнхаус Пропъртис" АД, през 2019г.

2. Брой и номинална стойност на притежаваните собствени акции и частта от капитала, която те представляват

Дружеството не притежава собствени акции.

3. Информация за размера на възнагражденията, на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента и негови дъщерни дружества.

До края на отчетния период 31.12.2019 година членовете на Съвета на Директорите не са получили възнаграждения от дружеството.

„Грийнхаус Пропъртис" АД, не заделя суми за изплащане на пенсии, компенсации при пенсиониране или други подобни обезщетения на членовете съвета на директорите.

4. Притежавани от членовете на СД акции на дружеството

Членовете на Съвета на директорите не притежават акции от капитала на дружеството

5. Права на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на дружеството.

Членовете на СД на дружеството могат да придобиват свободно акции от капитала, както и облигации на дружеството на регулиран пазар на ценни книжа при спазване на разпоредбите на Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти и Закона за публично предлагане на ценни книжа.

В полза на съвета на директорите, служителите или трети лица, не са издавани опции за придобиване на акции от дружеството.

6. Участието на членовете на съветите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети

Име:	**ИВА ХРИСТОВА ГАРВАНСКА - СОФИЯНСКА**
Длъжност в дружеството:	Изпълнителен директор и представляващ „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС" АД
Период на заемане на длъжността:	От: 17.12.2011 г. Настоящият мандат на лицето изтича: 17.12.2020 г.
Служебен адрес:	Гр. София, бул. "Христофор Колумб" № 43
Основни функции и отговорности:	Цялостно ръководство и представителство на дружеството
Данни за значителни участия в управлението, дейността и/или собствеността на други дружества:	**Настоящи:** ➢ "Грийнхаус Пропъртис" АД (с предишно наименование "Еврохолд Имоти" АД) – Изпълнителен директор; ➢ "Еврохотелс" АД – Председател на Съвета на директорите; ➢ "Медикъл Асистънс Марцианопол" ЕАД – член на Съвета на директорите; ➢ "Образователно – спортен комплекс Лозенец" ЕАД – член на Съвета на директорите; ➢ "Формопласт 98" АД – Изпълнителен директор. ➢ "Вапцаров Бизнес Център" ЕООД - Управител **Прекратени:** ➢ "Профоника" ЕООД – Управител до 05.03.2014 г., като към датата на доклада лицето не е управител; ➢ "Уандър Груп" АД – Заместник – председател на Съвета на директорите до 20.12.2016 г., като към датата на доклада лицето не е Заместник - председател;
Роднински връзки с друг член на Съвета на директорите или ръководния състав на дружеството:	Няма
Наказателна, административнонаказателна и професионална отговорност през последните 5 години:	Лицето: не е осъждано за измама и/или друго престъпление;

	не са му налагани административни наказания или принудителни административни мерки, в т.ч. санкции от професионална организация във връзка с дейността му;
	в качеството си на отговорно лице не е въвличано пряко или чрез свързани лица в процедури по несъстоятелност, ликвидация или управление от синдик;
	не е лишавано от съд от правото да участва в управлението на дадено дружество, съответно да заема материалноотговорна длъжност.

Име:	ПЛАМЕН ПЕЕВ ПАТЕВ
Длъжност в дружеството:	Председател на СД
Период на заемане на длъжността:	От: 06.11.2014 г.
	Настоящият мандат на лицето изтича: 17.12.2020 г.
Служебен адрес:	Гр. София 1592, бул. "Христофор Колумб" № 43
Основни функции и отговорности:	Подпомага ръководство на дружеството
Данни за значителни участия в управлението, дейността и/или собствеността на други дружества:	**Настоящи:** ➢ "Грийнхаус Пропъртис" АД (с предишно наименование "Еврохолд Имоти" АД)– член на Съвета на директорите; ➢ "Етропал" АД – Изпълнителен член на Съвета на директорите; ➢ "Диализа Етропал Сигма" ЕООД - Управител; ➢ "Диализа Етропал Делта" ЕООД - Управител; ➢ "Диализа Етропал Гама" ЕООД - Управител; ➢ "Етропал 98" АД - Изпълнителен член на Съвета на директорите; ➢ "Етропал Трейд" ООД – съдружник; ➢ "ИБ Медика" ЕАД – изпълнителен директор и едноличен собственик на капитала.; ➢ „Хай рейт" ЕООД – управител и едноличен собственик на капитала **Прекратени:** ➢ "Профоника" ЕООД – Управител до 05.03.2014 г., като към датата на доклада

	лицето не е управител; ➢ "Уандър Груп" АД – Заместник – председател на Съвета на директорите до 20.12.2016 г., като към датата на доклада лицето не е Заместник - председател;
Данни за всички други участия като член на управителен/ контролен орган и/или съдружник през последните 5 години	**Настоящи:** ➢ "Тера Нова-Н" ООД – управител и съдружник; ➢ "Диал-Нет" ООД – управител и съдружник. ➢ „Дорадо" ООД – управител и съдружник
Роднински връзки с друг член на Съвета на директорите или ръководния състав на дружеството:	Няма
Наказателна, административнонаказателна и професионална отговорност през последните 5 години:	Лицето:
	не е осъждано за измама и/или друго престъпление;
	не са му налагани административни наказания или принудителни административни мерки, в т.ч. санкции от професионална организация във връзка с дейността му;
	в качеството си на отговорно лице не е въвличано пряко или чрез свързани лица в процедури по несъстоятелност, ликвидация или управление от синдик;
	не е лишавано от съд от правото да участва в управлението на дадено дружество, съответно да заема материалноотговорна длъжност.

Име:	**НИКОЛАЙ АТАНАСОВ ДАЧЕВ**
Длъжност в дружеството:	Заместник председател на СД
Период на заемане на длъжността:	От: 06.11.2014 г.
	Настоящият мандат на лицето изтича: 17.12.2020 г.
Служебен адрес:	Гр. София 1592, бул. "Христофор Колумб" № 43
Основни функции и отговорности:	Подпомага ръководство на дружеството
Данни за значителни участия в управлението, дейността и/или собствеността на други дружества:	Настоящи: ➢ "Синтетика" АД) – член на Съвета на директорите.
Данни за всички други участия като член на управителен/ контролен орган и/или съдружник през последните 5 години	➢ "Медикъл Асистънс Марцианопол" ЕАД – член на Съвета на директорите.

Роднински връзки с друг член на Съвета на директорите или ръководния състав на дружеството:	Няма
Наказателна, административнонаказателна и професионална отговорност през последните 5 години:	Лицето:
	не е осъждано за измама и/или друго престъпление;
	не са му налагани административни наказания или принудителни административни мерки, в т.ч. санкции от професионална организация във връзка с дейността му;
	в качеството си на отговорно лице не е въвличано пряко или чрез свързани лица в процедури по несъстоятелност, ликвидация или управление от синдик;
	не е лишавано от съд от правото да участва в управлението на дадено дружество, съответно да заема материалноотговорна длъжност.

7. Сключени през 2019г. договори с членовете на СД или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия

Не са сключвани договори с дружеството от членовете на СД или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия.

8. Брой заети лица

Към 31.12.2019г. „Грийнхаус Пропъртис" АД има назначени служители на трудов договор – 13 лица.

Към 31.12.2019г. „Еврохотелс" ЕАД има назначени служители на трудов договор – 46 лица.

9. Наличие на клонове на компанията

Дружеството няма регистрирани клонове в страната и чужбина.

10. Информация, изисквана съгласно чл.41 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО, в сила от 01.01.2017г.

Във връзка с чл.41 от Закона за счетоводството, в сила от 01.01.2017г., ръковдството на "Грийнхаус Пропъртис" АД е извършило анализ на критерийте за изготвяне на Нефинансова декларация от Предприятия от обществен интерес (ПОИ). Във връзка с извършения анализ е констатирано, че „Грийнхаус Пропъртис" АД на неконсолидирано ниво не попада в задължителните критерии отнасящи се за ПОИ, за които е възниква задължение да изготвят нефинансова декларация, съгласно изискванията на закона, поради което такава нефинансова декларация не е изготвена и представена.

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ,
съгласно изискванията на Приложение №10 на Наредба №2 на КФН

1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на Емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година.

До средата на 2019г. основната дейност на „Грийнхаус Пропъртис" АД е свързан с покупко – продажба на недвижими имоти, развитие, благоустрояване и строителна дейност, наемна дейност, консултантски и управленски услуги, покупка на стоки и други вещи с цел продажба в първоначален или преработен вид, търговско представителство и посредничество, както и всяка друга дейност, която не е забранена от закона.
Основната дейност на „Грийнхаус Пропъртис" АД е свързана с:

- Покупко – продажба на недвижими имоти;
- Отдаване под наем на недвижими имоти;
- Строителна и наемна дейност.

От месец юни 2019г. Дружеството пренасочи своята 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, в т.ч. и на облигационни заеми;
- Физическо архивиране;
- Деловодни услуги;
- Администриране на персонал и обработката на работните заплати;
- Цялостно счетоводно обслужване на фирми.
- Администриране на персонал и обработката на работните заплати;

Дейността на дъщерното дружество „Еврохотелс" ЕАД генерира приходи от хотелиерска дейност, в т.ч. приходи от настаняване и приходи от ресторантьорска дейност (продажба на стоки).

Приходите реализирани от оперативната дейност на Групата за 2019 г. са на стойност от 3 725 хил. лв., както следва:

ПРИХОДИ ОТ ДОГОВОРИ С КЛИЕНТИ	31.12.2019	31.12.2018
	хил. лв.	*хил. лв.*
Приходи от наеми*	2 539	5 946
Приходи от комплексни бизнес услуги**	282	-
Приходи от хотелско настаняване	755	658
Приходи от продажба на стоки от хотел	*295*	*272*
Отчетна стойност на продадени стоки	(146)	*(127)*
Печалба от продажба на стоки	149	145
Общо приходи от дейност:	**3 725**	**6 749**

*Приходи от дейността на дружеството-майка свързани с подписан договор за наем на офис сграда находяща се в гр. София, бул. Хр. Колумб 43 – 2 539 хил. лева. Същият договор бе прекратен на 01.06.2019г.

**Приходи от сключени договори за предоставяне на бизнес услуги в размер на 282 хил. лв. – дейност на дружеството-майка след 01.06.2019 г.

През отчетния период групата е реализирала други приходи в размер на 37 хил. лв., както и печелба от продажба на дълготрайни активи в размер на 1 хил. лв.

За периода на 2019 г. групата на Грийнхаус Пропъртис е реализирала следните финансови приходи:

ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ	31.12.2019	31.12.2018
	хил. лв.	хил. лв.
Нетни печалби от операции с финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбите и загубите	1 285	-
Приходи от лихви	368	210
Приходи от оценки до справедлива стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбите и загубите	31	111
Приходи от дивиденти от капиталови инструменти, отчитани като финансови активи по справедлива стойност през печалбите и загубите	2	2
Общо:	**1 686**	**323**

2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с Емитента.

Приходите на Групата за 2019 г. са формирани от основната дейност на дружеството-майка и дъщерното дружество Еврохотелс, както и от реализирани финансови приходи от дружеството-майка, а именно:

- Приходи от основна дейност, в т.ч.:
  - приходи от наем на недвижими имоти;
  - приходи от комплексни бизнес услуги;
  - приходи от хотелско настаняване
  - приходи от продажби на стоки
  - печалби/загуби/ от преоценка на инвестиционен имот
  - други приходи
- Финансови приходи, в т.ч.:
  - приходи от лихви по предоставени заеми;
  - нетни печалби от операции с финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбите и загубите;

- приходи от оценки до справедлива стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбите и загубите;
- приходи от дивиденти от капиталови инструменти, отчитани като финансови активи по справедлива стойност през печалбите и загубите.

3. Информация за сключени съществени сделки.

През отчетният период Групата е сключила следните съществени сделки, оказващи влияние на реализираните приходи, както следва:

- Споразумение относно прекратяване на договор за наем на бизнес сграда;
- Споразумение за прекратяване на сключените договори с наематели за преотдаване на наемните площи на бизнес сградата;
- Сключване на договори за комплексно бизнес обслужване с клиенти;
- Продажба на финансови активи (борсови капиталови инструменти и борсови дългови инструменти – описани в бележка 16 от Приложенията към годишния финансов отчет за 2019 г. на индивидуална база) в следствие на което е реализирана печалба от 1 285 хил. лв.

Всички описани съществени сделки са сключени от дружеството-майка.

4. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът или негово дъщерно дружество е страна, с посочване на стойността на сделката, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента.

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-спортен комплекс Лозенец ЕАД, Бензин ЕООД, Евротрък ЕООД, са свързани лица под общ контрол.

Към датата на изготвяне на Доклада за дейността не са налице сделки или предложения за сделки със свързани лица, които да са от съществено значение за „Грийнхаус Пропъртис" АД и неговото дъщерно дружество и да са необичайни по вид и условия.

Групата сключва всички сделки със свързани лица на принципа на справедливата стойност. Характерни са сделките между свързни лица в групата на дружеството-майка, от която е част „Грийнхаус Пропъртис" АД под формата на вътрешногрупови заеми.

През 2019 г. Групата на Грийнхаус Пропъртис е сключила следните сделки със свързани лица:

Сделки със свързани лица, отразени в отчета за всеобхватния доход	период	Приходи от продажби
		хил. лв.
Други свързани лица (под общ контрол)		
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
Общо за 2018	2018г.	144
Общо за 2019	**2019г.**	**764**

Сделки със свързани лица, отразени в отчета за финансовото състояние	период	Вземания от свързани лица	Задължения към свързани лица
		хил. лв.	хил. лв.
Други свързани лица (под общ контрол)			
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
Общо 31.12.2018	2018г.	45	10
Общо 31.12.2019	**2019г.**	**233**	**141**

Сделки със свързани лица, отразени в отчета за паричните потоци	период	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
Общо 31.12.2019	**2019г.**	**600**	**873**

Условия на сделките със свързани лица

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

Преглед за обезценка се извършва всяка финансова година на база на анализ на финансовото състояние на свързаното лице и възрастовия състав на вземанията.

5. Информация за събития и показатели с необичаен за Емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.

През отчетния период не са настъпвали събития с необичаен за дружеството характер, имащи съществено влияние върху дейността и реализираните от компанията приходи и извършени разходи освен преструктуриране на дейността на дружеството-майка и навлизане в нова сфера на бизнес, същото е оповестено по-горе в т. 1 от „Допълнителната информация".

6. Информация за сделки, водени извънбалансово – характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за Емитента и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на Емитента.

Дружеството няма сделки водени извънбалансово.

7. Информация за дялови участия на Емитента, за основните му инвестиции в страната и чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството и източниците/начините на финансиране.

Към 31 декември 2019 г. „Грийнхаус Пропъртис" АД притежава участие в едно дъщерно предприятие (Еврохотелс ЕАД) опериращо на българския пазар на туристически услуги. „Грийнхаус Пропъртис" АД е едноличен собственик на капитала на Еврохотелс ЕАД считано от 04.02.2019г.

В края на 2019 г. Дружеството притежава финансови активи в следните борсови капиталови инструменти:

	Количество - брой акции	Справедлива стойност в хил. лв.
Булленд инвестъмънт АДСИЦ	495 000	530
Делта Кредит АДСИЦ	70	2
Еврохолд България АД	20 700	36

8. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.

ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ОБЛИГАЦИОННИ ЗАЕМИ	31.12.2019	31.12.2018
	хил. лв.	*хил. лв.*
Нетекущи		
Облигация - главница	6 300	6 300
	6 300	**6 300**
Текущи		
Облигация - лихва	36	37
	36	**37**

На 14 Ноември 2016 година Грийнхаус Пропъртис АД 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%.
Всички плащания по емисията се извършват в левове и се обслужват от Централен Депозитар АД. Издадената емисия облигация е вписана в регистъра по чл 30, ал 1, т 3 от ЗКФН, воден от КФН, с цел търговия на регулиран пазар от 16.05.2017т.
Облигационния заем е обезпечен със застрахователен договор „Облигационен заем", който е сключен между емитента, като застраховащ и „Застрахователното дружество „Евроинс" АД, като застрахователь, 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.

ТЪРГОВСКИ ЗАЕМИ	31.12.2019	31.12.2018
	хил. лв.	хил. лв.
Търговски заеми, несвързани лица	1 099	-
Общо текущи задължения	**1 099**	**-**

Търговските заеми в размер на 1 099 хил. лв. са нетекущи, със срок на погасяване 2022 г. и лихвен процент от 4-4,16%.

Обезпечения по емитиран облигационен заем: Емитираната от Дружеството облигационна емисия е обезпечена със сключена застрахователна полица "Застраховка облигационен заем".

Грийнхаус Пропъртис АД не е предоставял гаранции и не е поемал задължения на свързани и трети лица.

9. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане, и целта, за която са били отпуснати.

Към 31.12.2019г. Грийнхаус Пропъртис АД има следните предоставени заеми:

ВЗЕМАНИЯ ПО ПРЕДОСТАВЕНИ ЗАЕМИ	31.12.2019	31.12.2018
	хил. лв.	хил. лв.
Предоставени заеми, несвързани лица брутна сума преди обезценка	398	139
Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка на предоставени заеми на несвързани лица	*(54)*	*(47)*
Предоставени заеми, несвързани лица	**344**	**92**
Предоставени заеми, свързани лица брутна сума преди обезценка	132	-
Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка на предоставени заеми на свързани лица	(5)	-
Предоставени заеми, свързани лица	**127**	**-**

Предоставените заеми, в т.ч. на свързани лица са със срок на погасяване до една година и годишна лихва от 5,5%-6,5%.

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.

10.Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.

През отчетния период Дружеството не емитирало нова емисия ценни книжа.

Грийнхаус Пропъртис АД притежава един облигационен заем емитиран през 2016 г. в размер на 6 300 000 лева. Набраните от емисията средства изцяло са изразходени съгласно заложените при емитирането цели.

11.Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата гадина и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.

Дружеството не е изготвяло и не оповестявало прогнозни финансови резултати.

12.Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които Емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.

Към датата на отчетния период Дружеството не е изпадало в невъзможност да изпълнява поетите ангажименти по текущи плащания по емитирания облигационен заем, въпреки това то е срещало затруднения да поддържа поетите ангажименти за спазване на финансови показатели поради реализирането на отрицателен финансов резултат в предходни отчетни периоди.

В тази връзка Дружеството е предприело мерки по увеличение на основен капитал и преструктуриране на дейността описани в настоящия доклад в т. 2.1."ОСНОВНИ ДЕЙНОСТИ" и в т. V. „НАСТОЯЩИ ТЕНДЕНЦИИ И ВЕРОЯТНО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО".

13.Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.

Дружеството не е в процес на изграждане на инвестиционен проект, за изпълнението на който да е необходимото финансиране.

14.Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на Емитента и на неговата икономическа група.

През отчетния период не са настъпили промени в основните принципи на управление на дружеството.

15. Информация за основните характеристики на прилаганите от Емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете.

„Грийнхаус Пропъртис" АД има изградена и функционираща система за управление на риска и вътрешен контрол, която гарантира ефективното функциониране на системите за счетоводство и финансова отчетност и за разкриване на информация. Системата за вътрешен контрол се изгражда и функционира и с оглед идентифициране на рисковете,

съпътстващи дейността на Дружеството и подпомагане тяхното ефективно управление. Предстои да бъдат изведени в писмен вид всички правила и процедури, касаещи системата за вътрешен контрол и управление на риска.
Основните характеристики на системата за вътрешен контрол са следните:

- **Контролна среда:**
  - изградена на базата на почтеност и етично поведение;
  - наличие на опитно ръководство с пряко участие в бизнес процесите на дружеството и критичен преглед на дейността;
  - организационната структура е съобразена с естеството на бизнеса и осигурява разделение на отговорностите;
  - нивата на компетентност са съобразени с конкретните позиции;
  - йерархичност и ясни правила, права, задължения и нива на докладване;
  - политиката на делегиране на правомощия и отговорности;
  - политиките и практиките по отношение на човешките ресурси е адресирана към назначаване на компетентни и надеждни служители.
- **Управление на риска** – неформален процес за идентифициране, оценяване и контролиране на потенциалните събития или ситуации, които могат да повлияят негативно върху постигането на целите на Дружеството чрез пряко участие на Ръководството в дейността;
- **Контролни дейности** – преобладващо ръчни контролни дейности, насочени към минимизирането на риска и увеличаване на вероятността целите и задачите на Дружеството да бъдат постигнати. Такива са процедурите за:
  - одобрение и разрешение при вземане на решения (оторизация);
  - предварителен контрол за законосъобразност, осъществяван от изпълнителния директор непосредствено преди полагане на подпис за взето решение;
  - пълно, вярно, точно и своевременно осчетоводяване на всички операции (обработка на информацията);
  - оперативен контрол и преглед на резултатите от работата, осъществяван ежедневно от изпълнителния директор при възлагането и изпълнението на работата.
  - разделение на задълженията;
- **Информация и комуникация** – наличие на ефективни и надеждни информационни и комуникационни системи, осигуряващи събиране и разпространение на пълна, надеждна и достоверна информация, хоризонтална и вертикална комуникация от и до всички нива, както и навременна система за отчетност.
- **Мониторинг** – има изградена система за текущо наблюдение и оценка на контролите, като при констатирани отклонения се предприемат оздравителни и корективни мерки пряко от Ръководството.

16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.

През отчетната финансова година не са настъпвали промени в Съвета на директорите на групата.

„Грийнхаус Пропъртис" АД има избиран одитен комитет (на 10.01.2018 г.), който да осигурява надзор на дейностите по вътрешен одит и да следи за цялостните взаимоотношения с външния одитор, включително естеството на несвързани с одита услуги (при наличието такива), предоставяни от одитора на дружеството, в състав Радка Христова Кузманова - член на одитния комитет, Катрин Михайлова Петкова – независим член и Председател на одитния комитет, Атанаска Дончена Иванова – независим член на одития комитет.

17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента и негови дъщерни дружества,

независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента или произтичат от разпределение на печалбата, включително:

а) получени суми и непарични възнаграждения;

б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент;

в) сума, дължима от емитента или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

В рамките на отчетния период 2019 година членовете на Съвета на Директорите не са получили възнаграждения от дружеството-майка, както и от дъщерно дружество.

„Грийнхаус Пропъртис" АД, не заделя суми за изплащане на пенсии, компенсации при пенсиониране или други подобни обезщетения на членовете съвета на директорите.

На членовете на Съвета на директорите не са изплащани възнаграждения и/или обезщетения в натура през посочения период.

18.Информация за притежаваните от членове от управителните и контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на Емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от Емитента опции върху върху ценни книжа – вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава и срок на опциите.

Членовете на Съвета на директорите не притежават акции от капитала на дружеството, също така не притежават и облигации от емитираната през 2016 г. емисия облигации.

Членовете на Съвета на директорите не притежават опции върху издадените ценни книжа на дружеството.

19.Информация за известните на дружеството договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

На дружеството не са известни договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

20.Информация за висящи съдебни дела, административни или арбитряжни производства, касаещи задължения или вземания на Емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

„Грийнхаус Пропъртис" АД и неговото дъщерно дружество не са страна по висящи съдебни, административни или арбитражни производства, които имат или могат да имат съществено влияние върху финансовото им състояние или тяхната рентабилност. Няма решения или искане за прекратяване и обявяване в ликвидация на дружество част от групата.

21.Промени в цената на акциите на дружеството.

Акциите на дружеството не се търгуват на регулиран пазар.

ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ
ИНФОРМАЦИЯ, ИЗИСКВАНА СЪГЛАСНО ЧЛ.41 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО, В СИЛА ОТ 01.01.2018г.

Във връзка с чл.41 от Закона за счетоводството, в сила от 01.01.2017г., ръковдството на групата на „Грийнхаус Пропъртис" АД е извършило анализ на критериите за изготвяне на Нефинансова декларация от ПОИ. Във връзка с анализа е констатирано, че „Грийнхаус Пропъртис" АД не попада в задължителните критерии отнасящи се за ПОИ, за които е възниква задължение да изготвят нефинансова декларация, съгласно изискванията на закона, поради което такава нефинансова декларация не е изготвена и представена.

ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

В началото на 2020 година поради разпространение на новия коронавирус COVID - 19 в световен мащаб се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. На 11.03.2020 г. Световната здравна организация обяви и наличието на пандемия от коронавирус. Предвид извънредността на ситуацията и динамичните мерки предприети от държавните власти, ръководството на Дружеството не е в състояние да оцени надежно влиянието на коронавирусната пандемия върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността на групата. Въпреки това, Ръководството на „Грийнхаус Пропъртис" АД счита че въздействието му ще има негативен ефект, както върху икономиката на страната, така и върху дейността на Дружеството-майка и в частност върху цените на финансовите активи, включени в инвестиционния му потфейл, както и върху дейността на дъщерното-дружество оперираща в една от най-засегнатите областти на икономиката - туризма.

В тази връзка мениджмънта на „Грийнхаус Пропъртис" АД продължава внимателно да следи ситуацията и да търси начини за намаляване на отражението ѝ върху Дружеството и групата като цяло, като в бъдеще ще продължи да анализира потенциалното въздействие с оглед вземане на навременни и адекватни решения за смекчаване на възможните евентуални ефекти върху дейността на групата. Поради непредсказуемата динамика на COVID-19 и на практика неизвестността от бъдещото развитие на епидемията, е практически невъзможно да бъдат направени количествени и качествени оценки за обхвата и ефектите върху развитието на Групата и финансовото ѝ състояние за по-дълъг период от време.

Въпреки това, към настоящия момент ръководството счита, че възникналата извънредна ситуация от появата на COVID-19 няма да окаже съществено влияние върху активите и кредитния риск на групата и няма да постави под съмнение възможността на Дружеството-майка и дъщерното ѝ дружество да продължат да функционират като действащо предприятие. Ръководството следи текущо развитието на пандемията и извършва детайлна и обективна преценка на факторите и ефектите, които влияят върху бизнеса на групата. Включително се извършва и изследване на отражението върху прилагането на МСФО 9 при отчитането на дейността на групата за следващи отчетни периоди, а именно влиянието му върху кредитния риск за очаквания живот на финансовите активи, отчетени към 31.12.2019г. и необходимост от преразглеждане на очакваните кредитни загуби. Също така се извършва анализ на събираемостта на вземанията, анализират се текущите условия, свързани с COVID – 19 и всякакви разумни и подържащи прогнози, доколкото е възможно да се направят такива, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци. Дружеството стриктно следи кредитния риск и не очаква съществени отклонения и просрочия по задълженията и несъбираемост на вземанията.

Контакт за връзка на облигационерите с дружеството:

Ива Христова Гараванска-Софиянска

гр. София 1592, гр. София, бул. "Хр. Колумб" 43.
Тел.: (+359 2) 4895 523
e-mail: office@ghproperties.bg

.....
Ива Христова Гараванска-Софиянска
Изпълнителен директор

КОНСОЛИДИРАН ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31.12.2019г

Настоящият отчет съдържа 35 страници
Май 2020, София

ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД

За годината приключваща на 31 декември 2019

	Пояснение	31.12.2019 BGN'000	31.12. 2018 BGN'000
Приходи от договори с клиенти	6	3 725	6 749
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	13	372	1 518
Други доходи/ (загуби) от дейността, нето	7	38	95
Разходи за материали	8	(197)	(204)
Разходи за външни услуги	9	(3 065)	(7 132)
Разходи за персонал	10	(761)	(592)
Разходи за амортизации		(250)	(202)
Други разходи	11	(102)	(118)
Печалба от оперативна дейност		**(240)**	**(114)**
Финансови приходи	12.1	1 686	323
Финансови разходи	12.2	(758)	(590)
Печалба/ (загуба) преди данъци върху печалбата		**688**	**(153)**
Разход за данъци		-	-
Нетна печалба/ (загуба) за периода		**688**	**(153)**
Друг всеобхватен доход за периода			
Общ всеобхватен доход за годината		**-**	**(153)**
Притежателите на собствения капитал на дружеството майка		**-**	**(149)**
Неконтролиращо участие		**-**	**(4)**
Печалба/ (Загуба) на акция		0,241	(0,05)

Приложенията са неразделна част от финансовия отчет.

Изпълнителен директор:
Ива Гарванска-Софиянска

Съставител:
Снежана Гелева

Регистриран одитор:
Магдалена Цветкова

"ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС" АД * София *

0659 Магдалена Цветкова
Регистриран одитор

30.07.2020г.

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

към 31 декември 2019 година

	Бележки	31.12.2019 BGN'000	31.12.2018 BGN'000
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	13	5 884	5 512
Имоти, машини и съоръжения	14	904	749
Репутация	15	94	94
		6 882	**6 355**
Текущи активи			
Материални запаси		12	16
Търговски и други вземания	16	1 284	933
Финансови активи	17	568	1 572
Парични средства и краткосрочни депозити	18	147	317
		2 011	**2 838**
ОБЩО АКТИВИ		**8 893**	**9 193**
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Собствен капитал			
Основен капитал		2 850	2 850
Невнесен капитал		(1 420)	(1420)
Резерви		28	3
Неразпределена печалба/(загуба)		(2 536)	(2 387)
Печалба/(Загуба) за годината		688	(149)
Общо собствен капитал	19	**(390)**	**(1 103)**
Неконтролиращо участие		**-**	**(9)**
Нетекущи задължения			
Задължения по облигационни заеми	20	6 300	6 300
Задължение по лизингови договори	21	574	16
Търговски заеми	22	1 099	-
		7 973	**6 316**
Текущи задължения			
Търговски и други задължения	22	1 172	3 949
Задължение по лизингови договори	21	102	3
Задължения по облигационни заеми	20	36	37
		1 310	**3 989**
Общо пасиви		**9 283**	**10 305**
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		**8 893**	**9 193**

Приложенията са неразделна част от финансовия отчет.
Настоящият консолидиран финансов отчет е одобрен за издаване на 29 май 2020 година.

Изпълнителен директор:
Ива Гарванска-Софиянска

Съставител:
Снежана Гелева

Регистриран одитор:
Магдалена Цветкова

"ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС" АД * София *
0659 Магдалена Цветкова
Регистриран одитор
30.07.2020 г.

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
За годината приключваща на 31 декември 2019 година

	31.12.2019	31.12.2018
	BGN'000	BGN'000
Парични средства на 1 януари	**317**	**271**
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	5 186	9 121
Плащания на доставчици	(5 977)	(9 164)
Плащания на персонала и за социалното осигуряване	(551)	(545)
Други постъпления/(плащания), нетно	(145)	58
Нетни парични потоци (използвани в)/от оперативна дейност	**(1 487)**	**(530)**
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Покупка на дълготрайни активи	(120)	(26)
Получени лихви по предоставени заеми	2	-
Нетни парични потоци използвани в инвестиционна дейност	**(118)**	**(26)**
Парични потоци от финансова дейност		
Постъпления от емитиране на ценни книжа	-	595
Постъпления от заеми	8 312	1 553
Плащания по заеми	(6 452)	(1 427)
Плащания на лихви по заеми и лизингови договори	(420)	(301)
Други постъпления	(3)	185
Нетни парични потоци от финансова дейност	**1 437**	**605**
Нетно увеличение/(намаление) на паричните средства	**(168)**	**51**
Парични средства на 31 декември	**149**	**322**
Ефект от очаквани кредитни загуби	**(2)**	**(5)**
Парични средства на 31 декември	**147**	**317**

Приложенията са неразделна част от финансовия отчет.

Изпълнителен директор:
Ива Гарванска-Софиянска

Съставител:
Снежана Гелева

Регистриран одитор:
Магдалена Цветкова

"ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС" АД * София *

0659 Магдалена Цветкова
Регистриран одитор

30.07.2020 г.

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
За годината приключваща на 31 декември 2019

	Основен акционерен капитал	Резерви	Натрупани печалби (загуби)	Общо собствен капитал
	хил. лв.	*хил. лв.*	*хил. лв.*	*хил. лв.*
На 1 Януари 2018 г.	**835**	**3**	**(2 323)**	**(1 485)**
Ефект от прилагането на МСФО 9	-	-	(64)	**(64)**
На 1 Януари 2018 преизчислен	**835**	**3**	**(2 387)**	**(1 549)**
Внесен капитал	15			**15**
Емисия на собствен капитал	2 000	-	-	**2 000**
Невнесен капитал	(1 420)	-	-	**(1 420)**
Текущ финансов резултат	-	-	(149)	**(149)**
Общо всеобхватен доход	-	-	**(149)**	**(149)**
На 31 декември 2018 г.	**1 430**	**3**	**(2 536)**	**(1 103)**
Неконтролиращо участие	**41**		**(50)**	**(9)**
На 1 Януари 2019	**1 430**	**3**	**(2 536)**	**(1 103)**
Резерв от вътрешногрупови придобивания		25		**25**
Текущ финансов резултат	-		688	**688**
Общо всеобхватен доход	-	-	**688**	**688**
На 31 декември 2019 г.	**1 430**	**28**	**(1 848)**	**(390)**

Приложенията са неразделна част от финансовия отчет.

Изпълнителен директор:
Ива Гарванска-Софиянска

Съставител:
Снежана Гелева

Регистриран одитор:
Магдалена Цветкова

"ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС" АД * София *

Магдалена Цветкова
0659
Регистриран одитор
30.07.2020г.

1. Информация за групата

1.1. Дружество – майка

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

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

Към 31.12.2018 г. разпределението на акционерния капитал на дружеството-майка е както следва:

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

Крайният собственик на групата е дружеството Хай Рейт ЕООД, регистрирано в България.

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

Структурата на Групата включва Грийнхаус Пропъртис АД като дружество – майка и Еврохотелс ЕАД - дъщерно дружество
Грийнхаус Пропъртис АД, придобива 97,8% от капитала на Еврохотелс ЕАД на 19.01.2017г.
На 01.02.2019г на заседание на съвета на директорите на Грийнхаус Пропъртис АД е взето решение за изкупуване на останалите 2,2% акции от капитала на дъщерното дружество Еврохотелс. На 04.02.2019г. в Търговския регистър е вписана промяна в акционерната структура на капитала на дружеството като считано от тази дата Грийнхаус Пропъртис АД е едноличен собственик на капитала на Еврохотелс ЕАД

1.2. Дъщерно дружество

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

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

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

Нает персонал към 31.12.2019г. – 46 служители (към 31.12.2018г. – 43 служители).

1.3. Резюме на дейността

Дейността на групата от м. юни 2019 г. е преструктурирана и е насочена към предоставяне на комплексни бизнес услуги на малки и средни предприятия и корпоративни клиенти, които включват:

- ✓ 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;
- ✓ Хотелиерска дейност, туроператорска дейност туристически услуги, мениджмънт на ресторанти и заведения за бърз хранене

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

2. База за изготвяне на финансовия отчет

Консолидираният финансов отчет на "Грийнхаус Пропъртис" АД е съставен в съответствие с всички Международни стандарти за финансово отчитане (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансово отчитане и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила от 1 януари 2019 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 консолидиран финансов отчет.

3. Действащо предприятие

Финансовият отчет е изготвен на базата на предположението, че Групата е действащо предприятие.
Ръководството има основание да счита, че ще успее да продължи дейността си като действащо предприятие в обозримо бъдеще. Ръководството има основание да счита, че ще успее да реализира предположенията, заложени в бизнес план на Групата за 2020 година, включително увеличение на капитала и преструктуриране на дейността.
Като отчита отрицателните стойности на собствения капитал през 2018 година Ръководството е приело „Програма за привеждане в съответствие", която включва:

- 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;
- Промяна и преструктуриране на дейността.

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

На 28.06.2018 г. общото събрание на акционерите е гласувало увеличение на капитала на Грийнхаус Пропръстис АД 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 - майка в размер на 80 000 лева.
Групата има уверението на акционерите, че останалите парични вноски в размер на 1 420 000 лева ще бъдат заплатени в установения от закона и общото събрание на акционерите срок.

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.

„Грийнхаус Пропъртис" АД считано от м. юни 2019 г. насочва основната си дейност към предоставяне на комплексни бизнес услуги на малки и средни предприятия и корпоративни клиенти, като започва 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 е взето решение за промяна на предмета на дейност на „Грийнхаус Пропъртис" АД.

Новият предмет на дейност на „Грийнхаус Пропъртис" АД е:
Покупко-продажба на недвижими имоти, развитие, благоустрояване и строителна дейност, наемна дейност, консултантски и управленски услуги, покупка на стоки и други вещи с цел продажба в първоначален или преработен вид, търговско представителство и посредничество, организиране на счетоводно отчитане и съставяне на финансови отчети, както и всяка друга дейност, която не е забранена от закона.
Промените в предмета на дейност и Устава са вписани в Търговския регистър при Агенцията по вписванията на 04.07.2019 г.

4. Промени в счетоводната политика

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

Групата 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 Групата 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 за първоначално прилагане на МСФО 16, като на датата на преминаване са признати актив с право на ползване и задължение по лизинг с равни стойности. Предходните периоди не са преизчислени.

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

Групата е избрала да не включва първоначалните преки разходи в оценката на актива с право на ползване за съществуващи оперативни лизингови договори към датата на първоначалното прилагане на МСФО 16, която е 1 януари 2019 г. Към тази дата, Групата също така е избрала 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.

Групата не е извършила преглед за обезценка на активите с право на ползване към датата на първоначалното прилагане. Вместо това е възприела 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 Групата е възприела 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. На датата на преминаване групата е страна по договор за лизинг с изтичащ срок през 2019 г., за който не е признат актив с право на ползване, а са отчетени разходи за лизинг.

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)
Обща сума	-	-	-

Съответствието на общите задължения за оперативен лизинг 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.
Общо задължения за оперативен лизинг към 31 декември 2018 г.	**2 635**
Освобождаване от признаване:	
Лизинг на активи с ниска стойност	(-)
Лизинги с оставащ срок на договора по-малък от 12 месеца	(2 527)
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
Общо лизингови задължения, признати съгласно МСФО 16 към 1 януари 2019 г.	**102**

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.	-	
Очакван ефект върху отчета за печалбата или загубата:		
- 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		48
- Намаление на нетния паричен поток от финансова дейност		(48)

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 отчита 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 дивиденти (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 Групата

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2019 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Групата. Не се очаква те да имат съществен ефект върху

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

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 отчет.
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 отче 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. Принципи на консолидация

Към 31 декември 2019 г. Групата се състои от Дружеството-майка и дъщерните дружества, изброени в бележка Информация за групата.

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

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

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

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

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

При последващо оценяване, салдото на неконтролиращите участия се определя като към първоначално признатото салдо се прибави дела на неконтролиращите акционери в промените в собствения капитал на дъщерното дружество. Всеобхватния доход се разпределя към неконтролиращите участия дори, когато това води до отрицателно салдо на неконтролиращите участия.

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

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

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

5.4. Бизнес комбинации

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

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

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

5.5. Сравнителни данни и преизчисление на началните салда

Групата представя сравнителна информация в този финансов отчет за една предходна година.
Когато е необходимо, сравнителните данни се преизчисляват и рекласифицират, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година,така както е оповестено на съответните места във финансовия отчет.

5.6. Приходи

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

1 Идентифициране на договора с клиент
2 Идентифициране на задълженията за изпълнение
3 Определяне на цената на сделката

4 Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение
5 Признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

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

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

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

Приходи от лихви и дивиденти

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 дивиденти се признават в момента на възникване на правото за получаване на плащането.

5.7. Активи и пасиви по договори с клиенти

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

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

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

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

5.8. Разходи

Оперативни разходи
Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им. Групата 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 Групата. 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 Групата, които са непогасени през периода, като се изключат заемите, получени специално за целите на придобиване на един отговарящ на условията актив.

5.9. Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Групата 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.

5.10. Имоти, машини и оборудване

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

Първоначално придобиване

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

Последващо оценяване

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

Последващи разходи

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

Разходи за лихви

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

Методи на амортизация

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

- 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.

5.11. Нематериални активи

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

5.12. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земя и сгради, които се държат за получаване на приходи от наем и /или за увеличение на капитала, по модела на справедливата стойност.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в отчета за финансовото състояние по пазарните им стойности. Те се определят от независими оценители с професионална квалификация и значителен професионален опит в зависимост от характера и местонахождението на инвестиционните имоти, базирайки се на доказателства за пазарните условия.

Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или от продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата на ред „Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти".

5.13.Лизинг

5.13.1. Наети активи

Както е описано в пояснение, Групата е приложила 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.

5.13.2. Счетоводна политика, приложима след 1 януари 2019 г.

Групата като лизингополучател

За новите договори, сключени на или след 1 януари 2019 г. Групата 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, Групата 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
- Групата 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
- Групата има право да ръководи използването на идентифицирания актив през целия период на ползване.

Групата 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 Групата 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 Групата, 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).

Групата 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. Групата също така преглежда активите с право на ползване за обезценка, когато такива индикатори съществуват.

На началната дата на лизинговия договор Групата 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 Групата.

За да определи диференциалния лихвен процент, Групата 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.

Групата е избрала 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.

Групата като лизингодател

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

Като лизингодател, Групата 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.

5.13.3. Счетоводна политика, приложима до 31 декември 2018 г.

Групата 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 Групата 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 Групата 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.

Групата като лизингодател

Активите, отдадени по оперативни лизингови договори, се отразяват в отчета за финансовото състояние на Групата и се амортизират в съответствие с амортизационната политика, възприета по отношение на подобни активи на Групата, 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 Групата 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.

5.14. 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.

5.15. Финансови инструменти

5.15.1. Признаване и отписване

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

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

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

5.15.2. 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 Групата 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.

5.15.3. 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:

- Групата 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 определими плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен. Групата класифицира в тази категория парите и паричните еквиваленти / паричните средства, предоставени заеми, 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. Групата държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата

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

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

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

Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход

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

- Групата управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи, за да събира договорни парични потоци и да ги продава; и

- Съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания на главница и лихви върху непогасената сума на главницата.

Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход включват:

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

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

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

5.15.4. 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 Групата разглежда по-широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни загуби, включително минали събития, текущи условия, разумни и поддържащи прогнози, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента.

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

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

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

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

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

Групата използва **опростен подход** при отчитането на търговските и други вземания, както и на активите по договор и признава загуба от обезценка като очаквани кредитни загуби за целия срок. Те представляват очакваният недостиг в договорните парични потоци, като се има предвид възможността за неизпълнение във всеки момент от срока на финансовия инструмент. 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 срочна структура на вземанията и използвайки матрица на провизиите.

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход

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

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

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

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

5.15.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

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

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

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

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

5.16. 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 обращаеми в конкретни парични суми и съдържат незначителен риск от промяна в стойността си.

5.17. 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 действуващото 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".
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 персоналът 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 .

5.18. Акционерен капитал и резерви

Дружеството - майка 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.

5.19. Данъци върху печалбата

Текущите данъци върху печалбата се определят в съответствие с изискванията на българското данъчно законодателство – Закона за корпоративното подоходно облагане. Номинална данъчна ставка за 2019г. е 10% (за 2018г. също е 10%).

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

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

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

Балансовата стойност на всички отсрочени данъчни активи се преглеждат на всяка дата на финансовия отчет и се редуцират до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да се генерира достатъчно облагаема печалба или проявяващи се през същия период облагаеми временни разлики, с които те да могат да бъдат приспаднати или компенсирани.
Отсрочените данъци, свързани с обекти, които са отчетени директно в собствения капитал или друга балансова позиция, също се отчитат директно към съответния капиталов компонент или балансовата позиция.
Отсрочените данъчни активи и пасиви се оценяват на база данъчните ставки, които се очаква да се прилагат за периода, през който активите ще се реализират, а пасивите ще се уредят (погасят), на база данъчните закони, които са в сила или в голяма степен на сигурност се очаква да са в сила.

5.20. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Групата, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 5.17.

5.20.1. Отсрочени данъчни активи

Оценката на вероятността за бъдещи облагаеми доходи за усвояването на отсрочени данъчни активи се базира на последната одобрена бюджетна прогноза, коригирана относно значими необлагаеми приходи и разходи и специфични ограничения за пренасяне на неизползвани данъчни загуби или кредити. Ако надеждна прогноза за облагаем доход предполага вероятното използване на отсрочен данъчен актив особено в случаи, когато активът може да се употреби без времево ограничение, тогава отсроченият данъчен актив се признава изцяло. Признаването на отсрочени данъчни активи, които подлежат на определени правни или икономически ограничения или несигурност, се преценява от ръководството за всеки отделен случай на базата на специфичните факти и обстоятелства.

5.20.2. Дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност

Анализът и намеренията на ръководството са потвърдени от бизнес модела на държане на дълговите инструменти, които отговарят на изискванията за получаване на плащания единствено на главница и лихви и държане на активите до събирането на договорените парични потоци от предоставени заеми на трети лица, които са класифицирани като дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност. Това решение е съобразено с текущата ликвидност и капитала на Групата.

5.20.3. Срок на лизинговите договори

При определяне на срока за лизинговите договори, ръководството взема предвид всички факти и обстоятелства, които създават икономически стимул да упражняват опция за удължаване или не упражняват опция за прекратяване. Опциите за удължаване (или периодите след опциите за прекратяване) са включени в срока на лизинга само ако е достатъчно сигурно, че лизинговият договор е удължен (или не е прекратен).
Срокът на лизинга се преоценява, ако опцията действително се упражнява (или не се упражнява) или Групата се задължава да я упражни (или не упражни). Оценката на разумната сигурност се преразглежда само ако настъпи значимо събитие или значителна промяна в обстоятелствата, която засяга тази оценка и това е под контрола на лизингополучателя.

5.20.4. Признаване на отсрочени данъци във връзка с активи и пасиви, възникващи от лизингови договори

Когато в резултат на лизингов договор възникват активи и пасиви, които водят до първоначалното признаване на облагаема временна разлика, свързана с актива право на ползване, и равна по стойност приспадаща се временна разлика по задължението за лизинг, това води до нетна временна разлика в размер на нула. Следователно Групата не признава отсрочени данъци във връзка с посочените лизингови сделки, дотолкова, доколкото в рамките на полезния срок на актива и падежа на пасива, нетните данъчни ефекти ще са нула. Отсроченият данък обаче ще се признава, когато в

следващите периоди възникнат временни разлики при положение, че са налице общите условия за признаване на данъчни активи и пасиви по реда на МСС 12.

5.21. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.
Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.
Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

5.21.1. Полезен живот на амортизируеми активи
Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период.
Към 31 декември 2019 г. Ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Групата. Преносните стойности на активите са анализирани в пояснение 5.6. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване, предимно на софтуерни продукти и компютърно оборудване.

5.21.2. Измерване на очакваните кредитни загуби
Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Групата и всички парични потоци, които Групата очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятностно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Групата.

5.21.3. Оценяване по справедлива стойност
Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на финансови инструменти и инвестиционни имоти. При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден инструмент. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период.
Ръководството 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.
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.
За тези активи и пасиви, които се оценяват по справедлива стойност във финансовите отчети на повторяема база, се прави преценка към датата на всеки отчет дали е необходим трансфер в нивата на йерархия на справедливата стойност на даден актив или пасив в зависимост от разполагаемите и използваните към тази дата входящи данни.
В Дружеството са разработени вътрешни правила и процедури по измерването на справедливата стойност на различните видове активи и пасиви.
За определяне на справедливата стойност на инвестиционните имоти се използва експертизата на външни лицензирани оценители.

6. ПРИХОДИ ОТ ДОГОВОРИ С КЛИЕНТИ

	31.12.2019	31.12.2018
	хил. лв.	*хил. лв.*
Приходи от наеми	2 539	5 946
Приходи от комплексни бизнес услуги	282	-
Приходи от хотелско настаняване	755	658
Приходи от продажба на стоки от хотел	*295*	*272*
Отчетна стойност на продадени стоки	(146)	*(127)*
Печалба от продажба на стоки	149	145
Общо приходи от дейност:	**3 725**	**6 749**

7. ДРУГИ ДОХОДИ/ (ЗАГУБИ) ОТ ДЕЙНОСТТА, НЕТНО

	31.12.2019	31.12.2018
	хил. лв.	*хил. лв.*
Приходи от продажба на дълготрайни активи	533	-
Балансова стойност на продадени активи	*(532)*	-
Печалба от продажба на дълготрайни активи	1	-
Други доходи	37	95
Общо:	**38**	**95**

8. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ

	31.12.2019	31.12.2018
	хил. лв.	*хил. лв.*
Природен газ	63	52
Ел.енергия	45	41
Консумативи по обсл. на сграда	18	28
Инвентар	23	21
Консумативи	13	18
Вода	5	3
Поддръжка на ОВИК	-	1
Други	30	40
Общо	**197**	**204**

9. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	31.12.2019	31.12.2018
	хил. лв.	*хил. лв.*
Разходи за наеми	2 527	6 029
Данък сгради и такса смет	20	308
Договор почистване	85	196
Охрана	82	144
Комисионни	38	93
Застраховки	35	66
Разходи за поддръжка на сграда	30	40
Пране на бельо	30	27
Банкови такси	66	91
Туристически данък	21	20
Консултантски, одиторски, юридически	11	13
Транспортни разходи	29	-
Други външни услуги	91	105
Общо	**3 065**	**7 132**

Разходите по наеми в размер на 2 527 хил.лв. (2018г: 6029 хил.лв.) са по договор за наем на сграда, който е със срок изтичащ през 2019 г. (виж също приложение 4.1. Промени в счетоводната политика, първо прилагане на МСФО 16, 5.14. Лизинг - Оценяване и признаване на лизинг и приложение 20)

10. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛ

	31.12.2019	**31.12.2018**
	хил. лв.	*хил. лв.*
Разходи за заплати	648	503
Разходи за осигурителни вноски	113	89
Общо:	**761**	**592**

11. ДРУГИ РАЗХОДИ

	31.12.2019	**31.12.2018**
	хил. лв.	*хил. лв.*
Обезценка за очаквани кредитни загуби	102	90
Възстановена обезценка за кредитни загуби	(27)	-
Нетно изменение на провизията за обезценка за кредитни загуби	75	**90**
Други разходи	27	28
Общо:	**102**	**118**

12. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ/(РАЗХОДИ), НЕТНО

	31.12.2019	**31.12.2018**
12.1. Финансови приходи:	*хил. лв.*	*хил. лв.*
Нетни печалби от операции с финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбите и загубите	1 285	-
Приходи от лихви	368	210
Приходи от оценки до справедлива стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбите и загубите	31	111
Приходи от дивиденти от капиталови инструменти, отчитани като финансови активи по справедлива стойност през печалбите и загубите	2	2
Общо:	**1 686**	**323**

	31.12.2019	**31.12.2018**
12.2. Финансови разходи:	*хил. лв.*	*хил. лв.*
Разходи за лихви по заеми, отчитани по амортизирана стойност	(531)	(513)
- Облигационни заеми	(250)	(299)
- Получени заеми от трети лица	(281)	(214)
Разходи за лихви по лизингови договори	(21)	-
Разходи от оценки до справедлива стойност на активи отчитани по справедлива стойност през печалбите и загубите	(114)	(73)
Нетни загуби от операциии с финансови активи	(81)	
Други финансови разходи	(11)	(4)
Общо:	**(758)**	**(590)**

13. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	31.12.2019	31.12.2018
	хил. лв.	*хил. лв.*
Салдо на 1 януари	**5 512**	**3 994**
Оценка до справедлива стойност към 31 декември, отчетена в отчета за печалбите или загубите и другия всеобхватен доход	372	1518
Салдо на 31 декември	**5 884**	**5 512**

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

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

14 . ИМОТИ МАШИНИ И ОБОРУДВАНЕ

Отчетна стойност	**Актив с право на ползване сгради**	**Машини, съоръжения и оборудване**	**Разходи по придобиване на ДМА**	**Ремонт на наети активи и други**	**Общо**
	хил. лв.	*хил. лв.*	*хил. лв.*	*хил. лв.*	*хил. лв.*
Салдо на 01 януари 2019г.	**-**	**1 077**	**5**	**1 099**	**2 181**
Ефект от МСФО 16	102	-	-	-	**102**
Придобити	632	118	12	36	**798**
Отписани	-	(333)	(12)	(1 122)	**(1 467)**
Салдо на 31 декември 2019 г.	**734**	**862**	**5**	**13**	**1 614**
Натрупана амортизация					
Салдо на 01 януари 2019г.	**-**	**(847)**	**-**	**(588)**	**(1 435)**
Начислена амортизация за годината	(82)	(42)	-	(72)	**(196)**
Отписана амортизация	-	270	-	651	**921**
Салдо на 31 декември 2019 г.	**(82)**	**(619)**	**-**	**(9)**	**(710)**
Балансова стойност на 31 декември 2019г.	**652**	**243**	**5**	**4**	**904**

15. РЕПУТАЦИЯ

	31.12.2019	31.12.2018
	хил. лв.	*хил. лв.*
Салдо на 1 януари	**94**	**94**
Салдо на 31 декември	**94**	**94**

Ръководството на Групата е направило необходимите процедури за извършване на задължителния тест за обезценка на признатата в консолидирания годишен отчет за финансовото състояние репутация от придобиването на дъщерно дружество. За целта е прието, че всяко отделно дружество се явява в качеството на "обект, генериращ парични потоци".
Направен е подробен преглед дали са настъпили събития и факти, явяващи се индикатори за промени в направените предположения и преценки към 31.12.2019 г. В резултат на направените анализи ръководството на Групата счита, че няма данни за обезценка на репутацията.

16. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	31.12.2019	31.12.2018
	хил. лв.	*хил. лв.*
Текущи търговски и други вземания		
Вземания от клиенти, несвързани лица, брутна сума преди обезценка	331	626
Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка на търговски вземания	*(103)*	*(115)*
Вземания от клиенти	**228**	**511**
Вземания от клиенти, свързани лица, брутна сума преди обезценка	42	9
Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка на търговски вземания	(5)	-
Вземания от клиенти, свързани лица	**37**	**9**
Лихви по облигации, брутна сума преди обезценка	562	204
Очаквани кредитни загуби от обезценка	*(87)*	*(32)*
Лихви по облигации	**475**	**172**
Предоставени заеми, несвързани лица брутна сума преди обезценка	398	139
Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка на предоставени заеми на несвързани лица	*(54)*	*(47)*
Предоставени заеми, несвързани лица	**344**	**92**
Предоставени заеми, свързани лица брутна сума преди обезценка	132	-
Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка на предоставени заеми на свързани лица	(5)	-
Предоставени заеми, свързани лица	**127**	**-**
Вземания придобити по цесии, брутна сума преди обезценка	32	
Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка на вземания възникнали по цесии	(1)	
Вземания придобити по цесии	**31**	
Предплатени разходи	18	52
Предостанвени аванси	8	10
Лихви по предоставени заеми	9	1
Предоставени гаранции	6	24
ДДС за възстановяване	1	62
Общо текущи търговски и други вземания	**1 284**	**933**

Предоставените заеми, в т.ч. на свързани лица са със срок на погасяване до една година и годишна лихва от 5,5%-6,5%.

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.

Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби на вземания от клиенти, несвързани лица може да бъде представено по следния начин:

	31.12.2019	31.12.2018
	хил. лв.	*хил. лв.*
Салдо към 1 януари	**99**	-
Коректив за очаквани кредитни загуби	29	99
Възстановяване на загуба от обезценка	(25)	-
Салдо към 31 декември	**103**	**99**

Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби на вземания от клиенти, свързани лица може да бъде представено по следния начин:

	31.12.2019	31.12.2018
	хил. лв.	*хил. лв.*
Салдо към 1 януари	-	-
Коректив за очаквани кредитни загуби	5	-
Салдо към 31 декември	**5**	-

Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби по предоставени заеми, вкл. свързани лица и лихви по облигации може да бъде представено по следния начин:

	31.12.2019	31.12.2018
	хил. лв.	*хил. лв.*
Салдо към 1 януари	**79**	-
Коректив за очаквани кредитни загуби	68	79
Салдо към 31 декември	**147**	**79**

17. 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.

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

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

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

18. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ЕКВИВАЛЕНТИ

	31.12.2019	31.12.2018
	хил. лв.	*хил. лв.*
Парични средства на каса	47	91
Парични средства по банкови сметки	99	231
Парични еквиваленти	1	-
Брутна стойност на парични средства и еквиваленти	**147**	**322**
Очаквани кредитни загуби	-	*(5)*
Парични средства и еквиваленти	**147**	**317**

19. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

	31.12.2019	31.12.2018
	хил. лв.	*хил. лв.*
Основен акционерен капитал	2 850	2 850
Невнесен капитал	(1 420)	(1 420)
Резерви	28	3
Непокрити загуби от минали години	(2 536)	(2 387)
Текущ финансов резултат печалба/(загуба)	688	(149)
Общо:	**(390)**	**(1 103)**

20. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ОБЛИГАЦИОННИ ЗАЕМИ

	31.12.2019	31.12.2018
	хил. лв.	*хил. лв.*
Нетекущи		
Облигация - главница	6 300	6 300
	6 300	**6 300**
Текущи		
Облигация - лихва	36	37
	36	**37**

На 14 Ноември 2016 година Грийнхаус Пропъртис АД 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%.

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

Облигационния заем е обезпечен със застрахователен договор „Облигационен заем", който е сключен между емитента, като застраховащ и „Застрахователното дружество „Евроинс" АД, като застрахователя, 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.

21. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ЛИЗИНГОВИ ДОГОВОРИ	**31.12.2019**	**31.12.2018**
	хил. лв.	**хил. лв.**
Задължения по лизингови договори – нетекуща част	574	16
Задължения по лизингови договори – текуща част	102	3
Задължения по лизингови договори	**676**	**19**

Групата 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. Групата класифицира активите си с право на ползване по последователен начин в своите имоти, машини и съоръжения (вижте пояснение 14).

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						
	До 1 година	1-2 години	2-3 години	3-4 години	4-5 години	След 5 години	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
31 декември 2019 г.							
Лизингови плащания	132	103	80	80	80	350	825
Финансови разходи	(30)	(25)	(22)	(20)	(17)	(35)	(149)
Нетна настояща стойност	**102**	**78**	**58**	**60**	**63**	**315**	**676**

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.

Разходите за 2019, свързани с плащания, които не са включени в оценката на задълженията по лизингови договори, са както следва:

	2019
	хил. лв.
Краткосрочни лизингови договори	2 527

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

Общият изходящ паричен поток за лизингови договори за годината, приключваща на 31 декември 2019 г. е 94 хил. лв. (2018: - хил. лв.).

Допълнителна информация за видовете активи с право на ползване е представена в пояснение 14.

22. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31.12.2019	31.12.2018
	хил. лв.	*хил. лв.*
Нетекущи		
Търговски заеми, несвързани лица	1 099	-
Общо нетекущи задължения	**1 099**	**-**

Нетекущите заеми в размер на 1 099 хил.лв. са със срок на погасяване 2022 година и лихвен процент от 4-4,16%

Текущи задължения		
Задължения по получени заеми, несвързани лица	501	1 648
Задължения по получени заеми, свързани лица (пояснение 23)	161	-
Задължения по придобиване на финансови активи	266	-
Задължения към доставчици и клиенти	125	2 130
Задължения към персонал	61	32
Задължения за застраховки	17	48
Задължения към осигурители	23	21
Задължения за данъци	15	11
Получени гаранции	-	17
Други задължения	3	42
Общо текущи задължения	**1 172**	**3 949**

Текущите заеми са с лихвен процент 5,5 - 6% и срок на погасяване до една година.
На 27.09.2019г е получен заем от Хай Рейт ЕООД със срок на погасяване една година и лихвен процент 5,5%.

23. 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-спортен комплекс Лозенец ЕАД, Бензин ЕООД, Евротрък ЕООД, са свързани лица под общ контрол.

Сделки със свързани лица, отразени в отчета за всеобхватния доход		**Приходи от продажби**
		хил. лв.
Други свързани лица (под общ контрол)		
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
Общо за 2018	2018г.	144
Общо за 2019	**2019г.**	**764**

Сделки със свързани лица, отразени в отчета за финансовото състояние		**Вземания от свързани лица**	**Задължения към свързани лица**
		хил. лв.	хил. лв.
Други свързани лица (под общ контрол)			
Синтетика АД	2018г.	-	-
Синтетика АД	2019г.	-	-
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
Общо 31.12.2018	2018г.	45	10
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
Общо 31.12.2019	**2019г.**	**600**	**873**

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.

24. КАТЕГОРИИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ И ПАСИВИ

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Дружеството могат да бъдат представени в следните категории:

Финансови активи	**Пояснение**	**2019**	**2018**
		хил. лв.	**хил. лв.**
Дългови инструменти по амортизирана стойност:			
Предоставени заеми		819	264
Търговски и други вземания		256	495
Вземания от свързани лица		232	8
Пари и парични еквиваленти		14	150
		1 321	**767**
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата и загубата:			
Капиталови инструменти		568	1 412
Дългови инструменти		-	160
		468	**1 572**

Финансови пасиви	**Пояснение**	**2019**	**2018**
		хил. лв.	**хил. лв.**
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Облигационни заеми		6336	6 337
Задължения по лизингов договор		676	-
Получени заеми		1 245	1 981
Търговски и други задължения		885	-
Задължения към свързани лица		141	10
		9 283	**6 959**

Вижте пояснение 5.15 за информация относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Методите, използвани за оценка на справедливите стойности на финансови активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност, са описани в приложение 5.15. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в приложение 25.

25. ЦЕЛИ И ПОЛИТИКА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Дружеството вижте пояснение 24. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.
Управлението на риска на Дружеството се осъществява от Ръководството на Дружеството. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средно срочни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дългосрочна възвращаемост.
Дружеството не се занимава активно с търгуването на финансови активи за спекулативни цели, нито пък издава опции.
Най-съществените финансови рискове, на които е изложено Дружеството, са описани 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.

Валутен риск
По-голямата част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лева.
Групата осъществява своята дейност в български левове. Ръководството счита, че в условията на Валутен борд и при фиксиран курс на лева спрямо еврото предприятието не е изложено на значителни неблагоприятни влияния на колебанията във валутния курс "лев/евро".

Ликвидния риск
Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Дружеството за периода.
Към 31 декември 2019 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

Остатъчен срок на активи и пасиви към 31.12.2019 г. (хил. лв.)	**До 1 месец**	**От 1 до 12 месеца**	**От 1 до 5 години**	**Над 5 години**	**Общо**
Активи					
Парични средства и парични еквиваленти	147	-	-	-	147
Вземания предоставени заеми	-	530	-	-	530
Лихви		571	-	-	571
Търговски и други вземания	-	405	-	-	405
Общо активи:	**147**	**1 506**	**-**	**-**	**1 653**

Пасиви	**До 1 месец**	**От 1 до 12 месеца**	**От 1 до 5 години**	**Над 5 години**	**Общо**
Финансови пасиви, отчетени по амортизируема стойност	-	662	7 399		8 061
Задължения по лизингови договори	-	102	259	315	676
Търговски и други задължения	-	391	-	-	391
Общо пасиви	**-**	**1 155**	**7 658**	**315**	**9 128**
Нетна падежна разлика	**147**	**351**	**(8 658)**	**(315)**	**(8 475)**

Кредитен риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Групата. Групата е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти - предоставени заеми на свързани и трети лица, възникване на вземания от клиенти, депозиране на средства и други. Излагането на Групата на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

	2019 хил. лв.	**2018 хил. лв.**
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Дългови инструменти по амортизирана стойност	1 251	785
Финансови активи по справ. стойност през печалбата и загубата	568	1 572
Балансова стойност	**1 819**	**2 357**

Дружеството редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Когато разходите не са прекалено високи, се набавят и използват данни за кредитен рейтинг от външни източници и/или финансови отчети на клиентите и другите контрагенти. Политика на Дружеството е да извършва транзакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг.

По отношение на търговските и други вземания Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към нито един контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. Търговските вземания се състоят от малък брой клиенти в една индустрии. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.
Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти, средства на паричния пазар, се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.
Структурата на финансовите активи по фази и относимата към тях обезценка може да бъде представена както следва:
Финансови активи по амортизирана стойност

	Етап 1	**Етап 2**	**Етап 3**	**Възникнали или първоначално създадени активи с кредитна обезценка**
Предоставени кредити	530	-	-	-
Търговски вземания	405	-	-	-
Лихви	571			
Очаквани кредитни загуби	(255)	-	-	-
	1 251	-	-	-

26. 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 дивиденти на акционерите, да изкупи обратно собствени акции, да намали или увеличи основния си капитал, по решение на акционерите. През 2019 г., както и през 2018 г., няма промени в целите, политиките или процесите по отношение на управлението на капитала на Дружеството. Предприети са действия в подкрепа на капитала на Дружеството през 2019г.

27. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА ОТЧЕТА

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на консолидирания финансов отчет и датата на оторизирането му за издаване, с изключение на следното некоригиращо събитие:

В началото на 2020 година поради разпространение на новия коронавирус COVID - 19 в световен мащаб се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. На 11.03.2020 г. Световната здравна организация обяви и наличието на пандемия от коронавирус. Предвид извънредността на ситуацията и динамичните мерки предприети от държавните власти, ръководството на Дружеството не е в състояние да оцени надежно влиянието на коронавирусната пандемия върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността на групата. Въпреки това, Ръководството на „Грийнхаус Пропъртис" АД счита че въздействието му ще има негативен ефект, както върху икономиката на страната, така и върху дейността на Дружеството-майка и в частност върху цените на финансовите активи, включени в инвестиционния му потфейл, както и върху дейността на дъщерното-дружество оперираща в една от най-засегнатите областти на икономиката - туризма.

В тази връзка мениджмънта на „Грийнхаус Пропъртис" АД продължава внимателно да следи ситуацията и да търси начини за намаляване на отражението ѝ върху Дружеството и групата като цяло, като в бъдеще ще продължи да анализира потенциалното въздействие с оглед вземане на навременни и адекватни решения за смекчаване на възможните евентуални ефекти върху дейността на групата. Поради непредсказуемата динамика на COVID-19 и на практика неизвестността от бъдещото развитие на епидемията, е практически невъзможно да бъдат направени количествени и качествени оценки за обхвата и ефектите върху развитието на Групата и финансовото ѝ състояние за по-дълъг период от време.

Въпреки това, към настоящия момент ръководството счита, че възникналата извънредна ситуация от появата на COVID-19 няма да окаже съществено влияние върху активите и кредитния риск на групата и няма да постави под съмнение възможността на Дружеството-майка и дъщерното ѝ дружество да продължат да функционират като действащо предприятие. Ръководството следи текущо развитието на пандемията и извършва детайлна и обективна преценка на факторите и ефектите, които влияят върху бизнеса на групата. Включително се извършва и изследване на отражението върху прилагането на МСФО 9 при отчитането на дейността на групата за следващи отчетни периоди, а именно влиянието му върху кредитния риск за очаквания живот на финансовите активи, отчетени към 31.12.2019г. и необходимост от преразглеждане на очакваните кредитни загуби. Също така се извършва анализ на събираемостта на вземанията, анализират се текущите условия, свързани с COVID – 19 и всякакви разумни и подържащи прогнози, доколкото е възможно да се направят такива, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци. Дружеството стриктно следи кредитния риск и не очаква съществени отклонения и просрочия по задълженията и несъбираемост на вземанията.

Изп.Директор: .....
Ива Гарванска-Софиянска

Съставител: .....
Снежана Гелева

Приложение 3

Проект!

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

Данни за отчетния период	
Начална дата:	1.1.2019
Крайна дата:	31.12.2019
Дата на съставяне:	13.5.2020
Данни за лицето	
Наименование на лицето:	ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД
Тип лице:	Емитент на облигации
ЕИК:	200923185
Представляващ/и:	Ива Христова Гарванска - Софиянска
Начин на представляване:	Изпълнителен Директор
Адрес на управление:	гр. София, бул. Хр. Колумб № 43
Адрес за кореспонденция:	
Телефон:	
Факс:	
E-mail:	
Уеб сайт:	
Медия:	
Съставител на отчета:	Снежана Петрова Гелева
Длъжност на съставителя:	Гл.счетоводител

** Последна актуализация на 14.09.2016 г.*

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
(на консолидирана основа)

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

(в хил.лева)

АКТИВИ	Код на реда	Текущ период	Предходен период
а	б	1	2
А. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ			
I. Имоти, машини, съоръжения и оборудване			
1. Земи (терени)	1-0011		
2. Сгради и конструкции	1-0012		
3. Машини и оборудване	1-0013		99
4. Съоръжения	1-0014		
5. Транспортни средства	1-0015		
6. Стопански инвентар	1-0017-1		74
7. Разходи за придобиване и ликвидация на дълготрайни материални активи	1-0018	5	5
8. Други	1-0017	896	60
Общо за група I:	***1-0010***	***901***	***238***
II. Инвестиционни имоти	***1-0041***	**5 884**	**5 512**
III. Биологични активи	***1-0016***		
IV. Нематериални активи			
1. Права върху собственост	1-0021		
2. Програмни продукти	1-0022	3	1
3. Продукти от развойна дейност	1-0023		
4. Други	1-0024		510
Общо за група IV:	***1-0020***	***3***	***511***
V. Търговска репутация			
1. Положителна репутация	1-0051	94	94
2. Отрицателна репутация	1-0052		
Общо за група V:	***1-0050***	***94***	***94***
VI. Финансови активи			
1. Инвестиции в:	1-0031	0	0
дъщерни предприятия	1-0032		
смесени предприятия	1-0033		
асоциирани предприятия	1-0034		
други предприятия	1-0035		
2. Държани до настъпване на падеж	1-0042	0	0
държавни ценни книжа	1-0042-1		
облигации, в т.ч.:	1-0042-2		
общински облигации	1-0042-3		
други инвестиции, държани до настъпване на падеж	1-0042-4		
3. Други	1-0042-5		
Общо за група VI:	***1-0040***	***0***	***0***
VII. Търговски и други вземания			
1. Вземания от свързани предприятия	1-0044		
2. Вземания по търговски заеми	1-0045		
3. Вземания по финансов лизинг	1-0046-1		
4. Други	1-0046		
Общо за група VII:	***1-0040-1***	***0***	***0***
VIII. Разходи за бъдещи периоди	***1-0060***		
IX. Активи по отсрочени данъци	***1-0060-1***		
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А" (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX):	**1-0100**	**6 882**	**6 355**
Б. ТЕКУЩИ АКТИВИ			

СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ	Код на реда	Текущ период	Предходен период
а	б	1	2
А. СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
I. Основен капитал			
Записан и внесен капитал т.ч.:	1-0411	2 850	2 850
обикновени акции	1-0411-1		
привилегировани акции	1-0411-2		
Изкупени собствени обикновени акции	1-0417		
Изкупени собствени привилегировани акции	1-0417-1		
Невнесен капитал	1-0416	-1 420	-1 420
Общо за група I:	***1-0410***	***1 430***	***1 430***
II. Резерви			
1. Премийни резерви при емитиране на ценни книжа	1-0421		
2. Резерв от последващи оценки на активите и пасивите	1-0422		
3. Целеви резерви, в т.ч.:	1-0423	28	3
общи резерви	1-0424		
специализирани резерви	1-0425		
други резерви	1-0426	28	3
Общо за група II:	***1-0420***	***28***	***3***
III. Финансов резултат			
1. Натрупана печалба (загуба) в т.ч.:	1-0451	-2 536	-2 387
неразпределена печалба	1-0452		
непокрита загуба	1-0453	-2 536	-2 387
еднократен ефект от промени в счетоводната политика	1-0451-1		
2. Текуща печалба	1-0454	688	
3. Текуща загуба	1-0455		-149
Общо за група III:	***1-0450***	***-1 848***	***-2 536***
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А" (I+II+III):	**1-0400**	**-390**	**-1 103**
Б. МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ	**1-0400-1**		**-9**
В. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ			
I. Търговски и други задължения			
1. Задължения към свързани предприятия	1-0511		
2.Задължения по получени заеми от банки и небанкови финансови институц	1-0512		
3. Задължения по ЗУНК	1-0512-1		
4. Задължения по получени търговски заеми	1-0514		
5. Задължения по облигационни заеми	1-0515	6 300	6 300
6. Други	1-0517	1 673	16
Общо за група I:	***1-0510***	7 973	6 316
II. Други нетекущи пасиви	***1-0510-1***		
III. Приходи за бъдещи периоди	***1-0520***		
IV. Пасиви по отсрочени данъци	***1-0516***		
V.Финансирания	***1-0520-1***		
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "В" (I+II+III+IV+V):	**1-0500**	**7 973**	**6 316**
Г. ТЕКУЩИ ПАСИВИ			

а	б	1	2
I. Материални запаси			
1. Материали	1-0071		
2. Продукция	1-0072		
3. Стоки	1-0073	12	16
4. Незавършено производство	1-0076		
5. Биологични активи	1-0074		
6. Други	1-0077		
Общо за група I:	***1-0070***	***12***	***16***
II. Търговски и други вземания			
1. Вземания от свързани предприятия	1-0081	162	9
2. Вземания от клиенти и доставчици	1-0082	228	513
3. Предоставени аванси	1-0086-1	19	10
4. Вземания по предоставени търговски заеми	1-0083		
5. Съдебни и присъдени вземания	1-0084		
6. Данъци за възстановяване	1-0085	1	62
7. Вземания от персонала	1-0086-2		
8. Други	1-0086	856	287
Общо за група II:	***1-0080***	***1 266***	***881***
III.Финансови активи			
1. Финансови активи, държани за търгуване в т. ч.	1-0093	568	1 572
дългови ценни книжа	1-0093-1	568	1 572
деривативи	1-0093-2		
други	1-0093-3		
2. Финансови активи, обявени за продажба	1-0093-4		
3. Други	1-0095		
Общо за група III:	***1-0090***	***568***	***1 572***
IV. Парични средства и парични еквиваленти			
1. Парични средства в брой	1-0151	47	91
2. Парични средства в безсрочни депозити	1-0153	100	226
3. Блокирани парични средства	1-0155		
4. Парични еквиваленти	1-0157		
Общо за група IV:	***1-0150***	***147***	***317***
V. Разходи за бъдещи периоди	***1-0160***	***18***	***52***
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Б"(I+II+III+IV+V)	**1-0200**	**2 011**	**2 838**
ОБЩО АКТИВИ (А + Б):	**1-0300**	**8 893**	**9 193**

а	б	1	2
I. Търговски и други задължения			
1. Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции	1-0612	138	19
2. Текуща част от нетекущите задължения	1-0510-2		
3. Текущи задължения, в т.ч.:	1-0630	740	2 194
задължения към свързани предприятия	1-0611	141	
задължения по получени търговски заеми	1-0614	375	
задължения към доставчици и клиенти	1-0613	47	1 981
получени аванси	1-0613-1	78	149
задължения към персонала	1-0615	61	32
задължения към осигурителни предприятия	1-0616	23	21
данъчни задължения	1-0617	15	11
4. Други	1-0618	432	1 776
5. Провизии	1-0619		
Общо за група I:	***1-0610***	***1 310***	***3 989***
II. Други текущи пасиви	***1-0610-1***		
III. Приходи за бъдещи периоди	***1-0700***		
IV. Финансирания	***1-0700-1***		
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV):	**1-0750**	**1 310**	**3 989**
СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ (А+Б+В+Г):	**1-0800**	**8 893**	**9 193**

Дата на съставяне: 13.5.2020 г.

Съставител: Снежана Петрова Гелева

Представляващ/и: Ива Христова Гарванска - Софиянска

"ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС" АД * София *

ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ
(на консолидирана основа)

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

(в хил.лева)

РАЗХОДИ	Код на реда	Текущ период	Предходен период	ПРИХОДИ	Код на реда	Текущ период	Предходен период
а	б	1	2	а	б	1	2
А. Разходи за дейността				**А. Приходи от дейността**			
I. Разходи по икономически елементи				***I. Нетни приходи от продажби на:***			
1. Разходи за материали	2-1120	197	204	1. Продукция	2-1551		
2. Разходи за външни услуги	2-1130	3 065	7 132	2. Стоки	2-1552		272
3. Разходи за амортизации	2-1160	250	202	3. Услуги	2-1560	3 576	6 604
4. Разходи за възнаграждения	2-1140	648	503	4. Други	2-1556	559	1 613
5. Разходи за осигуровки	2-1150	113	89	***Общо за група I:***	***2-1610***	***4 135***	***8 489***
6. Балансова стойност на продадени активи (без продукция)	2-1010		127				
7. Изменение на запасите от продукция и незавършено производство	2-1030			***II. Приходи от финансирания***	***2-1620***		
8. Други, в т.ч.:	2-1170	102	118	в т.ч. от правителството	2-1621		
обезценка на активи	2-1171	25					
провизии	2-1172			***III. Финансови приходи***			
Общо за група I:	***2-1100***	***4 375***	***8 375***	1. Приходи от лихви	2-1710	368	210
				2. Приходи от дивиденти	2-1721	2	2
II. Финансови разходи				3. Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти	2-1730	1 285	
1. Разходи за лихви	2-1210	553	513	4. Положителни разлики от промяна на валутни курсове	2-1740		
2. Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти	2-1220	195	73	5. Други	2-1745	31	111
3. Отрицателни разлики от промяна на валутни курсове	2-1230	4	1	***Общо за група III:***	***2-1700***	***1 686***	***323***
4. Други	2-1240	6	3				
Общо за група II:	***2-1200***	***758***	***590***				
Б. Общо разходи за дейността (I + II)	**2-1300**	**5 133**	**8 965**	**Б. Общо приходи от дейността (I + II + III):**	***2-1600***	**5 821**	**8 812**
В. Печалба от дейността	**2-1310**	**688**	**0**	**В. Загуба от дейността**	***2-1810***	***0***	***153***
III. Дял от печалбата на асоциирани и съвместни предприятия	***2-1250-1***			***IV. Дял от загубата на асоциирани и съвместни предприятия***	2-1810-1		
IV. Извънредни разходи	***2-1250***			***V. Извънредни приходи***	2-1750		
Г. Общо разходи (Б+ III +IV)	***2-1350***	***5 133***	***8 965***	**Г. Общо приходи (Б + IV + V)**	***2-1800***	**5 821**	**8 812**
Д. Печалба преди облагане с данъци	**2-1400**	**688**	**0**	**Д. Загуба преди облагане с данъци**	***2-1850***	**0**	**153**
V. Разходи за данъци	***2-1450***	***0***	***0***				
1.Разходи за текущи корпоративни данъци върху печалбата	2-1451						
2. Разход /(икономия) на отсрочени корпоративни данъци върху печалбата	2-1452						
3. Други	2-1453						
Е. Печалба след облагане с данъци (Д - V)	**2-0454**	**688**	**0**	**Е. Загуба след облагане с данъци (Д + V)**	**2-0455**	**0**	**153**
в т.ч. за малцинствено участие	**2-0454-1**			**в т.ч. за малцинствено участие**	**2-0455-1**		**4**
Ж. Нетна печалба за периода	**2-0454-2**	**688**	**0**	**Ж. Нетна загуба за периода**	**2-0455-2**	**0**	**149**
Всичко (Г+ V + Е):	**2-1500**	**5 821**	**8 965**	**Всичко (Г + Е):**	**2-1900**	**5 821**	**8 965**

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

Дата на съставяне: 13.5.2020 г.

Съставител: Снежана Петрова Гелева

Представляващ/и: Ива Христова Гарванска - Софиянска

"ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС" АД * София *

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ ПО ПРЕКИЯ МЕТОД

(на консолидирана 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
А. Парични потоци от оперативна дейност			
1. Постъпления от клиенти	3-2201	5 181	9 121
2. Плащания на доставчици	3-2201-1	-5 977	-9 164
3. Плащания/постъпления, свързани с финансови активи, държани с цел търговия	3-2202		
4. Плащания, свързани с възнаграждения	3-2203	-551	-545
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	-1	-1
10. Други постъпления /плащания от оперативна дейност	3-2208	-127	-109
Нетен паричен поток от оперативна дейност (А):	**3-2200**	**-1 492**	**-530**
Б. Парични потоци от инвестиционна дейност			
1. Покупка на дълготрайни активи	3-2301	-120	-26
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		
6. Покупка на инвестиции	3-2302-3		
7. Постъпления от продажба на инвестиции	3-2302-4	2	
8. Получени дивиденти от инвестиции	3-2303		
9. Курсови разлики	3-2305		
10. Други постъпления/ плащания от инвестиционна дейност	3-2306		
Нетен поток от инвестиционна дейност (Б):	**3-2300**	**-118**	**-26**
В. Парични потоци от финансова дейност			
1. Постъпления от емитиране на ценни книжа	3-2401		595
2. Плащания при обратно придобиване на ценни книжа	3-2401-1	0	
3. Постъпления от заеми	3-2403	8 162	1 553
4. Платени заеми	3-2403-1	-6 302	-1 427
5. Платени задължения по лизингови договори	3-2405	0	0
6. Платени лихви, такси, комисиони по заеми с инвестиционно предназначение	3-2404	-420	-301
7 . Изплатени дивиденти	3-2404-1		0
8. Други постъпления/ плащания от финансова дейност	3-2407	-3	182
Нетен паричен поток от финансова дейност (В):	**3-2400**	**1 437**	**602**
Г. Изменения на паричните средства през периода (А+Б+В):	**3-2500**	**-173**	**46**
Д. Парични средства в началото на периода	***3-2600***	***320***	***271***
Е. Парични средства в края на периода, в т.ч.:	***3-2700***	***147***	***317***
наличност в касата и по банкови сметки	*3-2700-1*		
блокирани парични средства	*3-2700-2*		

Забележка:

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

Дата на съставяне: 13.5.2020 г.

Съставител: Снежана Петрова Гелева

Представляващ/и:

Ива Христова Гарванска - Софиянска

"ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС" АД * Софийско *

ОТЧЕТ ЗА ИЗМЕНЕНИЯТА В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

(на консолидирана основа)

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

(в хил.лева)

ПОКАЗАТЕЛИ	Код на реда	Основен капитал	Резерви					Натрупани печалби/загуби		Резерв от преводи	Общо собствен капитал	Малцинствено участие
			премии от емисия (премиен резерв)	резерв от последващи оценки	целеви резерви			печалба	загуба			
					общи	специални зирани	други					
а		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Код на реда - б		1-0410	1-0410	1-0422	1-0424	1-0425	1-0426	1-0452	1-0453	4-0426-1	**1-0400**	1-0400-1
Салдо в началото на отчетния период	**4-01**	**1 430**	**0**	**0**	**0**	**0**	**28**	**0**	**-2 536**		**-1 078**	**-9**
Промени в началните салда поради:	4-15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ефект от промени в счетоводната политика	4-15-1										**0**	
Фундаментални грешки	4-15-2										**0**	
Коригирано салдо в началото на отчетния период	**4-01-1**	**1 430**	**0**	**0**	**0**	**0**	**28**	**0**	**-2 536**	**0**	**-1 078**	**-9**
Нетна печалба/загуба за периода	**4-05**							**688**	**0**		**688**	**9**
1. Разпределение на печалбата за:	4-06	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**	0
дивиденти	4-07										**0**	
други	4-07-1										**0**	
2. Покриване на загуби	4-08										**0**	
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										**0**	
намаления	4-11										**0**	
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										**0**	
намаления	4-14										**0**	
5. Ефект от отсрочени данъци	4-16-1										**0**	
6. Други изменения	4-16										**0**	
Салдо към края на отчетния период	**4-17**	**1 430**	**0**	**0**	**0**	**0**	**28**	**688**	**-2 536**	**0**	**-390**	**0**
7. Промени от преводи на годишни финансови отчети на предприятия в чужбина	4-18										**0**	
8. Промени от преизчисляване на финансови отчети при свръхинфлация	4-19										**0**	
Собствен капитал към края на отчетния период	**4-20**	**1 430**	**0**	**0**	**0**	**0**	**28**	**688**	**-2 536**	**0**	**-390**	**0**

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

Дата на съставяне: 13.5.2020 г.

Съставител: Снежана Петрова Гелева

Представляващ/и:

Ива Христова Гарванска - Софиянска

"ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС" АД * София *

СПРАВКА ЗА НЕТЕКУЩИТЕ АКТИВИ

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

(в хил.лева)

ПОКАЗАТЕЛИ		Код на реда	Отчетна стойност на нетекущите активи				Преоценка		Преоценена стойност (4+5-6)	Амортизация				Преоценка		Преоценена амортизация в края на периода (11+12-13)	Балансова стойност за текущия период (7-14)
			в начало-то на периода	на постъпи-лите през периода	на излезли-те през периода	в края на периода (1+2-3)	увелич-ение	намале-ние		в начало-то на периода	начисле-на през периода	отписана през периода	в края на периода (8+9-10)	увелич-ение	намале-ние		
а		б	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
I.	**Имоти, машини, съоръжения и оборудване**																
1.	Земи (терени)	5-1001				0			0				0			0	0
2.	Сгради и конструкции	5-1002				0			0				0			0	0
3.	Машини и оборудване	5-1003	423	11	130	304			304	253	18	67	204			204	100
4.	Съоръжения	5-1004				0			0				0			0	0
5.	Транспортни средства	5-1005				0			0				0			0	0
6.	Стопански инвентар	5-1007-1	773	107	357	523			523	641	33	294	380			380	143
7.	Р-ди за придобиване и ликвидация на активи по стопански начин	5-1007-2	5	12	12	5			5				0			0	5
8.	Други	5-1007				0			0				0			0	0
	Обща сума I:	*5-1015*	*1201*	*130*	*499*	832	*0*	*0*	832	*894*	*51*	*361*	584	*0*	*0*	584	248
II.	**Инвестиционни имоти**	*5-1037*				0			0				0			0	0
III.	**Биологични активи**	*5-1006*				0			0				0			0	0
IV.	**Нематериални активи**					0			0				0			0	0
1.	Права върху собственост	5-1017				0			0				0			0	0
2.	Програмни продукти	5-1018	9	4	2	11			11	8	2	2	8			8	3
3.	Продукти от развойна дейност	5-1019				0			0				0			0	0
4.	Други	5-1020	1 090	765	1 110	745			745	583	156	647	92			92	653
	Обща сума IV:	*5-1030*	*1099*	*769*	*1112*	756	*0*	*0*	756	*591*	*158*	*649*	100	*0*	*0*	100	656
V.	**Финансови активи (без дългосрочни вземания)**																
1.	*Инвестиции в:*	5-1032	5512	0	0	5512	372	0	5884	0	0	0	0	0	0	0	5884
	дъщерни предприятия	5-1033	5 512			5512	372		5884				0			0	5884
	смесени предприятия	5-1034				0			0				0			0	0
	асоциирани предприятия	5-1035				0			0				0			0	0
	други предприятия	5-1036				0			0				0			0	0
2.	*Държани до настъпване на падеж:*	5-1038	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	държавни ценни книжа	5-1038-1				0			0				0			0	0
	облигации, в т.ч.:	5-1038-2				0			0				0			0	0
	общински облигации	5-1038-3				0			0				0			0	0
	Други инвестиции, държани до настъпване на падеж	5-1038-4				0			0				0			0	0
3.	Други	5-1038-5				0			0				0			0	0
	Обща сума V:	*5-1045*	*5512*	*0*	*0*	5512	*372*	*0*	5884	*0*	*0*	*0*	0	*0*	*0*	0	5884
VI.	**Търговска репутация**	*5-1050*	94			94			94				0			0	94
	Общ сбор (I+ II+ III+ IV+V+VI)	**5-1060**	**7906**	**899**	**1611**	**7194**	**372**	**0**	**7566**	**1485**	**209**	**1010**	**684**	**0**	**0**	**684**	**6882**

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

Дата на съставяне: 13.5.2020 г.

Съставител: Снежана Петрова Гелева

Представляващ/и:

Ива Христова Гарванска - Софиянска

"ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС" АД * София *

СПРАВКА ЗА ВЗЕМАНИЯТА, ЗАДЪЛЖЕНИЯТА И ПРОВИЗИИТЕ

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

А. ВЗЕМАНИЯ *(в хил.лева)*

ПОКАЗАТЕЛИ	Код на реда	Сума на вземанията	Степен на ликвидност	
			до 1 година	над 1 година
а	б	1	2	3
I. Невнесен капитал	***6-2010***			0
II. Нетекущи търговски и други вземания				
1. Вземания от свързани предприятия, в т.ч.:	6-2021	0	0	0
- предоставени заеми	6-2022			0
- продажба на активи и услуги	6-2241			0
- други	6-2023			0
2. Вземания от предоставени търговски заеми	6-2024			0
3. Други дългосрочни вземания, в т.ч.:	6-2026	0	0	0
- финансов лизинг	6-2027			0
- други	6-2029			0
Всичко за II:	***6-2020***	***0***	***0***	***0***
III. Данъчни активи				0
Активи по отсрочени данъци	***6-2030***			***0***
IV. Текущи търговски и други вземания				
1. Вземания от свързани предприятия, в т.ч.:	6-2031	162	0	162
- предоставени заеми	6-2032			0
- от продажби	6-2033	162		162
- други	6-2034			0
2. Вземания от клиенти и доставчици	6-2035	228		228
3. Вземания от предоставени аванси	6-2036	19		19
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	1	0	1
- корпоративни данъци върху печалбата	6-2043			0
- данък върху добавената стойност	6-2044	1		1
- възстановими данъчни временни разлики	6-2045			0
- други данъци	6-2046			0
8. Други краткосрочни вземания, в т.ч.:	6-2047	856	0	856
- по липси и начети	6-2048			0
- от осигурителните организации	6-2049			0
- по рекламации	6-2050			0
- други	6-2051	856		856
Всичко за IV:	***6-2060***	***1 266***	***0***	***1 266***
ОБЩО ВЗЕМАНИЯ (I+II+III+IV):	**6-2070**	**1 266**	**0**	**1 266**

Б. ЗАДЪЛЖЕНИЯ *(в хил.лева)*

ПОКАЗАТЕЛИ	Код на реда	Сума на задължението	Степен на изискуемост		Стойност на обезпечението
			до 1 година	над 1 година	
а	б	1	2	3	4
I. Нетекущи търговски и други задължения					
1. Задължения към свързани предприятия, в т.ч. от:	6-2111	0	0	0	0
- заеми	6-2112			0	
- доставки на активи и услуги	6-2113			0	
- други	6-2244			0	
2. Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции, в т.ч.:	6-2114	0	0	0	0
- банки, в.т.ч.:	6-2115			0	
- просрочени	6-2116			0	
- небанкови финансови институции, в т.ч.:	6-2114-1			0	
- просрочени	6-2114-2			0	
3. Задължения по ЗУНК	6-2123-1			0	
4. Задължения по получени търговски заеми	6-2118			0	
5. Задължения по облигационни заеми	6-2120	6 300		6300	
6. Други дългосрочни задължения, в т.ч.:	6-2123	1 673		1673	
- по финансов лизинг	6-2124			0	
Всичко за I:	***6-2130***	***7973***	***0***	***7973***	***0***
II. Данъчни пасиви					
Пасиви по отсрочени данъци	*6-2122*			0	
III. Текущи търговски и други задължения					
1. Задължения към свързани предприятия, в т.ч. от:	6-2141	141	0	141	0
- доставени активи и услуги	6-2142			0	
- дивиденти	6-2143			0	
-други	6-2143-1	141		141	
2. Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции, в т.ч.:	6-2144	375	0	375	0
- към банки, в т.ч.	6-2145	375		375	
- 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	362	0	362	0
Задължения по търговски заеми	6-2147	138		138	
Задължения към доставчици и клиенти	6-2149	47		47	
Задължения по получени аванси	6-2150	78		78	
Задължения към персонала	6-2151	61		61	
Данъчни задължения, в т.ч.:	6-2152	15	0	15	0
- корпоративен данък върху печалбата	6-2154			0	
- данък върху добавената стойност	6-2155	15		15	
- други данъци	6-2156			0	
Задължения към осигурителни предприятия	6-2157	23		23	
5. Други краткосрочни задължения	6-2161	432		432	
Всичко за III:	***6-2170***	***1310***	***0***	***1310***	***0***
ОБЩО ЗАДЪЛЖЕНИЯ (I+II+III):	**6-2180**	**9283**	**0**	**9283**	**0**

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
Обща сума (1+2+3):	***6-2240***	***0***	***0***	***0***	***0***

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

Дата на съставяне: 13.5.2020 г.

Съставител: Снежана Петрова Гелева

Представляващ/и:

Ива Христова Гарванска - Софиянска

"ГРИЙНХАУС ПРОШЪРТИС" АД * София *

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			
		обикновени	привиле-гировани	конверти-руеми	отчетна стойност	преоценка		преоценена стойност (4+5-6)
						увеличение	намаление	
а	б	1	2	3	4	5	6	7
I. Нетекущи финансови активи в ценни книжа								
1. Акции	7-3031							**0**
2. Облигации, в т.ч.:	7-3035							**0**
общински облигации	7-3035-1							**0**
3. Държавни ценни книжа	7-3036							**0**
4. Други	7-3039							**0**
Обща сума I:	***7-3040***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
II. Текущи финансови активи в ценни книжа								
1. Акции	7-3001	551 770			568			**568**
2. Изкупени собствени акции	7-3005							**0**
3. Облигации	7-3006							**0**
4. Изкупени собствени облигации	7-3007							**0**
5. Държавни ценни книжа	7-3008							**0**
6. Деривативи и други финансови инструменти	7-3010-1							**0**
7. Други	7-3010							**0**
Обща сума II:	***7-3020***	***551 770***	***0***	***0***	***568***	***0***	***0***	***568***

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

Дата на съставяне: 13.5.2020 г.

Съставител: Снежана Петрова Гелева

Представляващ/и:

Ива Христова Гарванска - Софиянска

"ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС" АД * София *

2019

ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ НА КОНСОЛИДИРАНА ОСНОВА

Акционерния капитал на емитента е 2 850 хил. лева, разпределен в 2 850 хил. броя налични поименни акции с право на глас и номинална стойност 1 лев всяка. Всички акции на дружеството са от един и същи клас. Броят на оторизираните акции е 2 850 хил.

Емисията ценни книжа на Дружеството не е регистрирана на БФБ – София АД.

Дружеството е вписано в публичния регистър на Комисията за Финансов Надзор.

Ограничение за прехвърляне на акции в Устава на Дружеството не е предвидено, което условие е синхронизирано с действащото законодателство към публичните дружества.

Собствеността върху наличните поименни ценни книжа се удостоверява посредством направените вписвания във водената книга на акционерите.

I. Глава първа ОДИТ И ВЪТРЕШЕН КОНТРОЛ

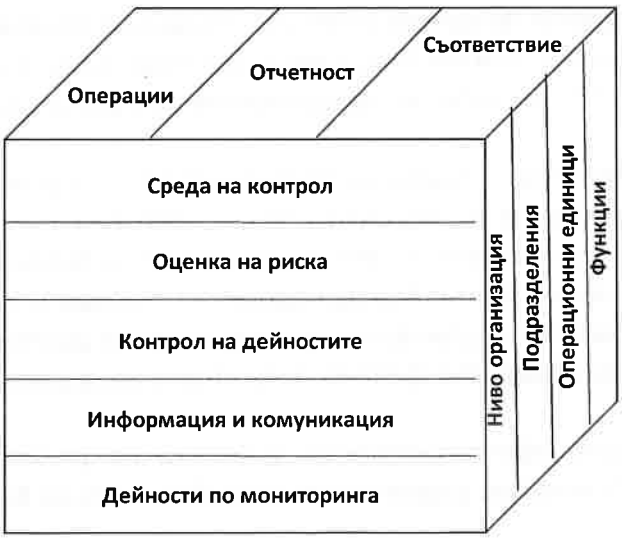
"Грийнхаус Пропъртис" АД има разработена и функционираща система за вътрешен контрол и управление на риска, която гарантира правилното идентифициране на рисковете, свързани с дейността на дружествата от Групата и подпомага ефективното им управление, обезпечава адекватното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация.

Вътрешният контрол и управлението на риска са динамични и итеративни процеси, осъществявани от управителните и надзорните органи, създадени да осигурят разумна степен на сигурност по отношение на постигане на целите на Групата в посока постигане на ефективност и ефикасност на операциите; надеждност на финансовите отчети; спазване и прилагане на съществуващите законови и регулаторни рамки.

Основните компоненти на системата за вътрешен контрол са:

- среда на контрол
- оценка на риска
- контрол на дейностите
- информация и комуникация
- дейности по мониторинга

Тези компоненти са релевантни към цялостната организация и към отделните ѝ нива и подразделения, или отделните операционни единици, функции или други нейни структурни елементи, като тази връзката е представена чрез „Куб на COSO"[1]



[1] COSO – БАЗОВА КОНЦЕПЦИЯ ЗА ВЪТРЕШЕН КОНТРОЛ

ефективното изпълнение на задълженията на одиторите на дружеството въз основа на изискванията на Закона за независимия финансов одит.

Независимият финансовият одит обхваща процедури за постигане на разумна степен на сигурност:

- за спазване принципите на счетоводството съгласно приложимата счетоводна база;
- доколко счетоводната политика на одитираното предприятие е целесъобразна за неговата дейност и е съвместима с приложимата счетоводна база и счетоводните политики, използвани в съответния отрасъл;
- за последователността на прилагането на оповестената счетоводна политика съгласно приложимата счетоводна база;
- за ефективността на системата на вътрешния контрол, ограничена до постигане целите на одита;
- за процеса на счетоводното приключване и изготвянето на финансовия отчет;
- за достоверността и необходимата за потребителите обхватност на представената и оповестена във финансовия отчет информация съгласно приложимата счетоводна база.
- за съответствието между информацията във финансовия отчет и тази в доклада за дейността на ръководството на одитираното предприятие, както и всяка друга информация, която органите на управление на предприятието предоставят заедно с одитирания финансов отчет.

Без да се засягат изискванията за докладване по Закона за независимия финансов одит и Регламент (ЕС) № 537/2014, обхватът на финансовия одит не включва изразяване на сигурност относно бъдещата жизнеспособност на одитираното предприятие, нито за ефективността или ефикасността, с които ръководството на одитираното предприятие е управлявало или ще управлява дейността на предприятието.

При предложенията за избор на външен одитор на дружеството е прилаган ротационен принцип съгласно препоръките на Националния кодекс за корпоративно управление.

"Грийнхаус Пропъртис" АД Във връзка с емитиран облигационен заем допуснат за търговия до регулиран пазар на 15.06. 2017 г. за дружеството е възникнало задължение за избор на одитен комитет.

Съгласно изискванията на новоприетия Закон за независимия финансов одит (ЗНФО), обнародван в ДВ, бр. 95 от 29.11.2016 г., Общото събрание на дружеството е избрало одитен комитет. При избора на членовете на одитния комитет е спазено изискването на закона, а именно, избрани са членове които притежават образователно – квалификационна степен „магистър", познания в областта в която работи предприятието, като поне едно от тях следва да има не по-малко от 5 години професионален стаж в областта на счетоводството или одита. Мнозинството на членовете на одитния комитет са външни и независими от предприятието лица. За председател на одитния комитет е избран един от независимите му членове.

<u>На 10.1.2018 г. на проведено събрание на едноличния собственик на капитала, на което е избран одитен комитет в следния състав:</u>

Радка Христова Кузманова - член на одитния комитет

Катрин Михайлова Петкова – независим член и Председател на одитния комитет

Атанаска Дончена Иванова – независим член на одития комитет

	на съвета и внасянето на изменения в учредителния договор	на директорите и внасянето на изменения в учредителния договор са определени в устройствените актове на "Грийнхаус Пропъртис" АД, приетите правила за работа на Съвета на директорите и политиката на многообразието.
Пар.1, б"и"	Правомощията на членовете на съвета, и по-специално правото да се емитират или изкупуват обратно акции;	Правомощията на членовете на Съвета на директорите са уредени в устройствените актове на "Грийнхаус Пропъртис" АД и приетите правилата за работа на Съвета на директорите.

Групата има разработена и функционираща система за управление на риска и вътрешен одит, както и осигурено интегрирано функциониране на системите за счетоводство и финансова отчетност.

За всички заседания на Съвета на директорите се водят протоколи, които се подписват от протоколчик и всички присъстващи членове, като се отбелязва как е гласувал всеки от тях по разглежданите въпроси. Вземането на решения на Съвета на директорите е съобразно разпоредбите на устройствените актове на дружеството.

За своята дейност Съветът на директорите изготвят отчет за управлението и годишен доклад за дейността, които се представят и се приемат от Общото събрание на акционерите.

През отчетната 2019 г. не са извършвани промени в Състава на съвета на директорите на "Грийнхаус Пропъртис" АД.

Настоящата декларация за корпоративно управление на консолидирана основа на "Грийнхаус Пропъртис" АД е съставена и подписана на 30.07.2020г.

Съвет на директорите:

Ива Гарванска-Софиянска: .....

Пламен Пеев Патев: .....

Николай Атанасов Дачев: .....

GREENHOUSE
PROPERTIES

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 Годишен консолидирани финансови отчети за 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. Годишният консолидиран доклад за дейността на „Грийнхаус Пропъртис“ АД за 2019 г. съдържа достоверен преглед на информацията по чл.100о, ал.4, т. 2 от ЗППЦК.

Декларатори:

1.....

Ива Гарванска-Софиянска

ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД * София *

2.....

Снежана Гелева

30.07.2020г., София