GREENHOUSE
PROPERTIES

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ

2023 ГОДИНА

„ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“АД

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

СЪДЪРЖАНИЕ:

1.	**Консолидиран финансов отчет**	**1**
2.	**Приложенията към консолидирания финансов отчет**	**5**
3.	**Годишен консолидиран доклад за дейността**	**47**
4.	**Декларация за корпоративно управление**	**82**
5.	**Декларация от отговорните лица**	**85**

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД
към 31 декември 2023 година

	Приложения	2023 *хил.лв.*	2022 *хил.лв.*
Приходи от договори с клиенти	7	1 105	1 101
Други доходи от дейността, нетно	8	29	197
Разходи за материали	9	(271)	(254)
Разходи за външни услуги	10	(279)	(233)
Разходи за персонал	11	(1 074)	(928)
Разходи за амортизации	12	(122)	(115)
Други разходи	13	(20)	(62)
Загуба от оперативна дейност		**(632)**	**(294)**
Финансови приходи	14	73	107
Финансови разходи	14	(797)	(532)
		(724)	**(425)**
Загуба преди данъци		**(1 356)**	**(719)**
Отсрочен данък	15	19	70
Загуба за годината		**(1 337)**	**(649)**
Друг всеобхватен доход за годината		**703**	**24**
Общ всеобхватен доход за годината		**(634)**	**(625)**
Притежателите на собствения капитал на дружеството майка		**(634)**	**(625)**
Загуба на акция (лева)		(0.746)	(0.735)

Приложенията от страница 5 до 46 са неразделна част от консолидирания финансов отчет.
Консолидирания финансов отчет е одобрен за издаване от Съвета на Директорите на 26.04.2024 г.

Изпълнителен директор
Снежана Гелева

SNEZHANA Petrova GELEVA
Digitally signed by SNEZHANA Petrova GELEVA
Date: 2024.04.26 12:10:16 +03'00'

Съставител
Снежана Гелева

Snezhana Petrova Geleva
Digitally signed by Snezhana Petrova Geleva
Date: 2024.04.26 12:06:09 +03'00'

Одиторско дружество
Ейч Ел Би България ООД
Рег. № 017
Стойчо Милев
Управител

Stoycho Kirilov Milev
Digitally signed by Stoycho Kirilov Milev
Date: 2024.04.26 14:52:35 +03'00'

Димитрина Стоянова
Регистриран одитор, отговорен за одита
Рег. № 0880

DIMITRINA YORDANOVA STOYANOVA
Digitally signed by DIMITRINA YORDANOVA STOYANOVA
Date: 2024.04.26 14:45:35 +03'00'

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
към 31 декември 2023 година

	Приложения	31.12.2023 *хил. лв.*	31.12.2022 *хил. лв.*
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	16	16 936	9 685
Репутация	18	94	94
Активи по отсрочени данъци	15	89	70
		17 119	**9 849**
Текущи активи			
Материални запаси	19	38	4
Текущи финансови активи	20	1 197	1 474
Търговски вземания	21	576	754
Парични средства и парични еквиваленти	22	119	121
		1 930	**2 353**
ОБЩО АКТИВИ		**19 049**	**12 202**
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Собствен капитал			
Акционерен капитал		850	850
Резерви		771	771
Резерв от преоценка		6 077	5 374
Натрупани загуби		(6 562)	(5 913)
Загуба за годината		(1 337)	(649)
Общо собствен капитал	23	**(201)**	**433**
Нетекущи пасиви			
Задължения по облигационни заеми	24	6 300	6 300
Задължение по лизингови договори	25	316	379
Нетекущи финансови пасиви	26	10 880	3 850
		17 496	**10 529**
Текущи пасиви			
Задължения по облигационни заеми	24	33	33
Задължения по лизингови договори	25	63	60
Текущи финансови пасиви	26	919	601
Търговски и други задължения	27	739	546
		1 754	**1 240**
Общо пасиви		**19 250**	**11 769**
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		**19 049**	**12 202**

Приложенията от страница 5 до 46 са неразделна част от консолидирания финансов отчет.
Консолидирания финансов отчет е одобрен за издаване от Съвета на Директорите на 26.04.2024 г.

Изпълнителен директор
Снежана Гелева

SNEZHANA Petrova GELEVA
Digitally signed by SNEZHANA Petrova GELEVA
Date: 2024.04.26 12:10:45 +03'00'

Съставител
Снежана Гелева

Snezhana Petrova Geleva
Digitally signed by Snezhana Petrova Geleva
Date: 2024.04.26 12:06:41 +03'00'

Одиторско дружество
Ейч Ел Би България ООД
Рег. № 017

Stoycho Kirilov Milev
Digitally signed by Stoycho Kirilov Milev
Date: 2024.04.26 14:52:57 +03'00'

Димитрина Стоянова
Регистриран одитор, отговорен за одита
Рег. № 0880

DIMITRINA YORDANOVA STOYANOVA
Digitally signed by DIMITRINA YORDANOVA STOYANOVA
Date: 2024.04.26 14:46:06 +03'00'

Стойчо Милев
Управител

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
към 31 декември 2023 година

		2023	2022
		хил. лв.	*хил. лв.*
Парични потоци от оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		1 189	1 472
Плащания на доставчици		(1 458)	(1 315)
Плащания на персонала и за социалното осигуряване		(971)	(908)
Платени данъци (без корпоративни данъци)		(83)	(51)
Възстановени данъци (без корпоративни данъци)		1 668	-
Други постъпления/(плащания), нетно		(3)	(41)
Нетни парични потоци от оперативна дейност		**342**	**(843)**
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Покупка на имоти, машини и съоръжения		(7 296)	(2 678)
Постъпления от продажба на имоти, машини и съоръжения		-	8
Постъпления от предоставени заеми		367	-
Получени лихви по предоставени заеми		-	8
Други постъпления/(плащания) от инвестиционна дейност		(3)	(3)
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност		**(6 932)**	**(2 665)**
Парични потоци от финансова дейност			
Постъпления по получени заеми		7 050	4 165
Плащания по получени заеми		(189)	(500)
Платени лихви и такси по получени заеми		(268)	(268)
Други постъпления / (плащания) от финансова дейност		(5)	(8)
Нетни парични потоци от финансова дейност		**6 588**	**3 389**
Нетно увеличение/(намаление) на паричните средства		**(2)**	**(119)**
Парични средства и парични еквиваленти в началото на периода		**121**	**240**
Парични средства и парични еквиваленти в края на периода	22	**119**	**121**

Приложенията от страница 5 до 46 са неразделна част от консолидирания финансов отчет.
Консолидирания финансов отчет е одобрен за издаване от Съвета на Директорите на 26.04.2024 г.

Изпълнителен директор
Снежана Гелева

SNEZHANA Petrova GELEVA
Digitally signed by SNEZHANA Petrova GELEVA
Date: 2024.04.26 12:11:05 +03'00'

Съставител
Снежана Гелева

Snezhana Petrova Geleva
Digitally signed by Snezhana Petrova Geleva
Date: 2024.04.26 12:07:01 +03'00'

Одиторско дружество
Ейч Ел Би България ООД
Рег. № 017

Стойчо Милев
Управител

Stoycho Kirilov Milev
Digitally signed by Stoycho Kirilov Milev
Date: 2024.04.26 14:53:10 +03'00'

Димитрина Стоянова
Регистриран одитор, отговорен за одита
Рег. № 0880

DIMITRINA YORDANOVA STOYANOVA
Digitally signed by DIMITRINA YORDANOVA STOYANOVA
Date: 2024.04.26 14:46:29 +03'00'

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
към 31 декември 2023 година

	Акционерен капитал	Резерви	Резерв от преоценка	Натрупани печалби (загуби)	Общо собствен капитал
	хил. лв.	*хил. лв.*	*хил. лв.*	*хил. лв.*	*хил. лв.*
Към 01 януари 2022 г.	**850**	**771**	**5 350**	**(5 913)**	**1 058**
Загуба за годината	-	-	-	(649)	**(649)**
Друг всеобхватен доход	-	-	24	-	**24**
Общо всеобхватен доход	-	-	**24**	**(649)**	**(625)**
Към 31 декември 2022 г.	**850**	**771**	**5 374**	**(6 562)**	**433**
Към 01 януари 2023 г.	**850**	**771**	**5 374**	**(6 562)**	**433**
Загуба за годината	-	-	-	(1 337)	(1 337)
Друг всеобхватен доход	-	-	703	-	703
Общо всеобхватен доход	-	-	**703**	**(1 337)**	**(634)**
Към 31 декември 2023 г.	**850**	**771**	**6 077**	**(7 899)**	**(201)**

Приложенията от страница 5 до 46 са неразделна част от консолидирания финансов отчет.
Консолидирания финансов отчет е одобрен за издаване от Съвета на Директорите на 26.04.2024 г.

Изпълнителен директор
Снежана Гелева

SNEZHANA Petrova GELEVA Digitally signed by SNEZHANA Petrova GELEVA Date: 2024.04.26 12:11:25 +03'00'

Съставител
Снежана Гелева

Snezhana Petrova Geleva Digitally signed by Snezhana Petrova Geleva Date: 2024.04.26 12:07:20 +03'00'

Одиторско дружество
Ейч Ел Би България ООД
Рег. № 017
Стойчо Милев
Управител

Stoycho Kirilov Milev Digitally signed by Stoycho Kirilov Milev Date: 2024.04.26 14:53:24 +03'00'

Димитрина Стоянова
Регистриран одитор, отговорен за одита
Рег. № 0880

DIMITRINA YORDANOVA STOYANOVA Digitally signed by DIMITRINA YORDANOVA STOYANOVA Date: 2024.04.26 14:46:53 +03'00'

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

1. Обща информация за Групата

1.2. Дружество – майка

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

Дружеството има издадена емисия облигации, които са регистрирани за търговия на Българска фондова борса. Емията е с код ISIN: BG 2100017164.

Собственост и управление

Регистрираният капитал на Дружеството – майка е 850 хил. лева, разпределен в 850 хил.броя (поименнни) акции с номинална стойност 1 лв.
Собственик на акционерния капитал на Дружеството – майка е :

1. Камалия Трейдинг ЛТД – Дружество учредено и валидно съществуващо съгласно законите на Кипър, с рег. I 122876, адрес ул. Михаракопуло 12, Никозия 1075, Кипър – 81%
2. Хай Рейт ЕООД – Дружество учередено и вписано в Агенция по вписванията, Търговски регистър с ЕИК 121452789, гр. София, ул."Н.Й.Вапцаров" № 47 – 19%.

Съгласно договор за покупко-продажба от 30.03.2023 г. „Пауър Лоджистикс" ЕАД продава всичките си 161 500 броя акции на „Хай Рейт" ЕООД. Хай Рейт ЕООД притежава 19% от капитала на Дружеството – майка.

Крайният собственик на Групата е дружеството „Хай Рейт" ЕООД, регистрирано в РБългария.

През периода не е извършвана промяна в името на Дружеството - майка.

Дружеството е с едностепенна система на управление.

Съвет на директорите към 20 април 2023 г.
Ива Христова Гарванска – Софиянска – Изпълнителен директор и член на СД
Пламен Пеев Патев - Член на СД
Николай Атанасов Дачев – Член на СД

Съвет на директорите към 31 декември 2023 г.
Иван Петков Петков – Председател на СД
Румяна Миткова Джорджанова – Заместник председател на СД
Снежана Петрова Гелина – Изпълнителен директор и член на СД

Представителството на „Грийнхаус Пропъртис " АД се осъществява от изпълнителния член на СД, а именно – Снежана Петрова Гелева.

Промените в състава на Съвета на директорите са в резултат на решение на Общото събрание на акционерите, проведено на 31.03.2023 г. Промяната е вписана в Търговския регистър на 20.04.2023 г.

Одитен комитет на Дружеството - майка има следния състав:
Катрин Михайлова Петкова – Председател
Атанаска Дончена Иванова – Член
Радка Христова Кузманова – Член

До 20.04.2023 г. Дружеството - майка се представлява и управлява от Изпълнителен директор Ива Христова Гарванска – Софиянска.

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Към 31 декември 2023 г. Дружеството - майка се представлява и управлява от Изпълнителния директор Снежана Петрова Гелева.

Персоналът на Групата към 31.12.2023 г . се състои от 63 служители (31.12.2022 г. – 38 служители).

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 19.01.2017 г.
На 01.02.2019 г. 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 04.02.2019 г. в Търговския регистър е вписана промяна в акционерната структура на капитала на дружеството като считано от тази дата „Грийнхаус Пропъртис" АД е едноличен собственик на капитала на „Еврохотелс" ЕАД.

1.2. 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", РБългария с 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 към 31 декември 2022 г.:

1. Ива Христова Гарванска-Софиянска
2. Пламен Пеев Патев
3. Маргарит Митев Цонев

Съветът на директорите към 31 декември 2023 г.:

1. Иван Петков Петков – Изпълнителен член и Председател на Съвета на Директорите
2. Румяна Миткова Джорджанова – Заместник председател на СД
3. Снежана Петрова Гелева – Член на СД

Към 31 декември 2022 г. Дружеството се представлява и управлява от Изпълнителния директор Маргарит Митев Цонев.

Към 31 декември 2023 г. Дружеството се представлява и управлява от Изпълнителния директор Иван Петков Петков.

Резюме на дейността

Предметът на дейност на Дружеството – майка 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.

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;

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

- ✓ 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 бързо хранене

2. База за изготвяне на консолидирания финансов 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 2023 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 Групата 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.

Дружествата от Групата изготвят и представят финансовите отчети в български лева, което е функционалната валута. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2022 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

Годишният консолидиран финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие, който допуска че Групата ще може адекватно да посреща и да погасява задълженията си в нормалния ход на дейността по отчетените стойности във финансовия отчет.

Ръководството има основание да счита, че ще успее да продължи дейността си като действащо предприятие в обозримо бъдеще.

Както е описано в **Приложение 24** Дружеството - майка има задължение по издадена емисия облигации на обща стойност 6,300,000 (шест млн. и триста хиляди) лева. На 13.09.2021 г. бе проведено Общо събрание на облигационерите на „Грийнхаус пропъртис" АД. Общото събрание на облигационерите прие промени в условията на облигационния заем а именно: Удължаване на срока на емисията с 60 месеца, считано от 16.11.2021 г. до 16.11.2026 г. Главничните плащания се променят, а именно 200 000 лева от главницата до 16.05.2024 г., 200 000 лева от главницата на 16.11.2024 г.; 200 000 лева от главницата на 16.05.2025 г.; 200 000 лева от главницата на 16.11.2025 г.; 200 000 лева от главницата на 16.05.2026 г.; и едно последно плащане по главница в размер на 5 300 000 лева на 16.11.2026 г. Определяне на лихвен купон на облигационния заем за новия срок, респ. от 16.11.2021 г. до 16.11.2026 г. на 4,25% годишна база.

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

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на Дружеството – майка да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. След извършения преглед на дейността ръководството очаква, че Групата има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на финансовия отчет. Ръководството е извършило оценка на приложимостта на принципа за действащо предприятие, като фундаментален принцип при изготвянето на финансовия отчет.

Взети са под внимание геополитическата несигурност произтичаща от военния конфликт в Украйна и военния конфликт Израел – Хамас. Взета е под внимание и макроикономическата среда, която оказва влияние върху предприятията в глобален мащаб чрез вериги на доставки, ограничения във вноса и износа, достъп до локални ресурси, флуктоации във валутни курсове и в цени на борсово търгуеми стоки. Въпреки, че тези последици не могат да бъдат оценени, те вече индикират за изключително сериозни ефекти върху цялостната глобална икономика. Очаква се ценовите сътресения да окажат влияние и в световен мащаб. Продължаването на военния конфликт засилва значимостта на икономическите щети. Очакванията са те да засегнат всички сектори на икономиката, както на България, така и на ЕС. Военните действия получиха широко международно осъждане и множество държави наложиха санкции върху активи и операции, притежавани от Руската държава и определени лица. В краткосрочен план неговата оценка е, че доколкото Групата няма преки търговски отношения с контрагенти от Русия и Украйна, няма ефекти и засегнати експозиции.

При оценката са взети предвид всички обстоятелства, включително и тези, които са възникнали след датата на съставяне на финансовия отчет.

За текущия период Групата е генерира счетоводна загуба в размер на 1 337 хил.лв. Натрупаните загуби на Групата са в размер на 6 562 хил.лв. Към 31 декември 2023 г. собствения капитал на Групата е под размера на регистрирания с 1 051 хил.лв. Паричните потоци от оперативна дейност на Групата са положителни в размер на 342 хил.лв.

В тези условия ръководството на Групата направи анализ и преценка на способността на Групата да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще и ръководството очаква, че Групата има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на консолидирания финансов отчет.

4. Функционална валута и валута на представяне

Консолидираният финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Групата. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2022 г.), освен ако не е посочено друго. Цялата финансова информация представена в лева е закръглена до хиляда, освен когато е посочено друго.

5. Промени в счетоводната политика

Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са влезли в сила от 1 януари 2023 г.

Групата е приложила следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2023 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Групата:

- **Изменения в МСС 1 „Представяне на финансовите отчети" и МСФО Изявления за приложение 2: Оповестяване на счетоводните политики в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС**

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Дружеството оповестява съществената информация свързана със счетоводната политика, вместо основните счетоводни политики. Измененията поясняват, че информацията за счетоводната политика е съществена, ако потребителите на финансовите отчети на предприятието се нуждаят от нея, за да разберат друга съществена информация във финансовите отчети и ако предприятието разкрива несъществена информация за счетоводната политика, тази информация не трябва да преобладава над съществената информация за счетоводната политика. За да подкрепи това изменение, СМСС измени също практическо изявление № 2 Изготвяне на преценки за същественост по МСФО, за да предостави насоки как да се прилага концепцията за същественост към оповестяванията на счетоводната политика.

- **Изменения в МСС 8 „Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки", в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС**

Измененията въвеждат определението за счетоводни приблизителни оценки и включват други изменения към МСС 8, които помагат на дружествата да разграничават промените в счетоводните приблизителни оценки от промените в счетоводните политики. Разграничението е важно, тъй като промените в счетоводните оценки се прилагат перспективно към бъдещи транзакции и други бъдещи събития, докато промените в счетоводната политика обикновено се прилагат ретроспективно към минали транзакции и други минали събития, както и към текущия период.
Измененията ще помогнат на дружествата да подобрят качеството на оповестяванията на счетоводната политика, така че информацията да бъде по-полезна за инвеститорите и другите основни потребители на финансовите отчети.

- **Изменения в МСС 12 „Данъци върху дохода": Отсрочените данъци свързани с активи и пасиви, произтичащи от единични транзакции в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС**

Предприятието трябва да прилага измененията в стандарта за транзакциите, които възникват на или след началото на най-скорошния представен сравнителен период. Също така Групата следва да признава в началото на най-скорошния представен сравнителен период отсрочени данъци за всички временни разлики, свързани с лизингови договори и задължения за извеждане от експлоатация и да признава кумулативния ефект от първоначалното прилагане на измененията като корекция на началното салдо на неразпределената печалба (или друг компонент на собствения капитал, ако е приложимо) на съответната дата.

- **Изменения в МСС 12 „Данъци върху дохода": Международна данъчна реформа - Втори стълб Моделни правила, в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС**

Измененията в МСС 12 са:
- Изключение от изискванията на МСС 12 предприятието да не признава и да не оповестява информация за отсрочените данъчни активи и пасиви, свързани с данъците върху дохода по втори стълб на ОИСР. Предприятието трябва да оповести, че е приложило изключението.
- Изискване за оповестяване, според което предприятието трябва да оповестява отделно своите текущи данъчни разходи (приходи), свързани с данъците върху дохода по втори стълб.
- Изискване за оповестяване, което гласи, че в периодите, в които законодателството по втори стълб е прието или по същество е прието, но все още не е влязло в сила, предприятието оповестява известна или разумно оценима информация, която помага на потребителите на финансовите отчети да разберат излагането на предприятието на данъци върху дохода по втори стълб, произтичащи от това законодателство.
- Изискването предприятието да прилага изключението и изискването да оповести, че е приложило изключението незабавно след издаването на измененията и ретроспективно в съответствие с МСС 8.

- **МСФО 17 „Застрахователни договори" в сила от 1 януари 2023 г., приет от ЕС**

МСФО 17 замества МСФО 4 Застрахователни договори. Той изисква прилагането на модел за текущо оценяване, съгласно който преценките се преразглеждат през всеки отчетен период. Договорите са оценяват, като се използват:

- дисконтирани парични потоци с претеглени вероятности;

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

- изрична корекция за риск, и
- надбавка за договорени услуги, представляваща нереализираната печалба по договора, която се признава като приход през периода на покритие.

Стандартът позволява избор при признаването на промени в нормата на дисконтиране или в печалбата или загубата, или в другия всеобхватен доход. Новите правила ще се отразят на финансовите отчети и на основните показатели на всички дружества, които издават застрахователни договори.

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

Към датата на одобряване за издаване на този годишен 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 2023 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:

- **Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила не по-рано от 1 януари 2024 г., приети от ЕС**

Измененията в класификацията на пасивите като текущи или нетекущи засягат само представянето на пасивите в отчета за финансовото състояние, но не и размера или момента на признаването на активи, пасиви, приходи или разходи или информацията, която дружествата оповестяват за тези елементи. Измененията имат за цел да изяснят следното:

- класификацията на пасивите като текущи или нетекущи трябва да се основава на съществуващи права в края на отчетния период и да се приведе в съответствие формулировката на текстовете във всички засегнати параграфи, за да се изясни „правото" на отсрочване на уреждането на пасива с поне дванадесет месеца. Изрично се посочва, че само наличните права „в края на отчетния период" трябва да влияят върху класификацията на пасива;
- класификацията не се влияе от очакванията на Групата дали ще упражни правото си да отсрочи уреждането на пасива; и
- уреждането на пасивите може да се осъществи чрез прехвърляне на парични средства, капиталови инструменти, други активи или услуги на контрагента.

- **Изменения в МСС 7 „Отчет за паричните потоци" и МСФО 7 „Финансови инструменти: Оповестявания": Финансови споразумения с доставчици, в сила от 1 януари 2024 г., все още не са приети от ЕС**

Измененията на МСС 7 и МСФО 7 ще добавят изисквания за оповестяване, както и „указания" в рамките на съществуващите изисквания за оповестяване, които изискват от предприятията да предоставят качествена и количествена информация за споразуменията за финансиране на доставчици. Тези изменения добавят две цели за оповестяване, които ще накарат предприятията да оповестяват в пояснителните приложения информация, която позволява на ползвателите на финансовите отчети да оценят как споразуменията за финансиране от доставчици влияят върху пасивите и паричните потоци на предприятието и да разберат ефекта на споразуменията за финансиране от доставчици върху изложеността на предприятието на ликвиден риск и как предприятието може да бъде засегнато, ако споразуменията вече не са достъпни за него.

- **Изменения на МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени" в сила от 1 януари 2016 г., не е приет от ЕС**

МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени" позволява на дружества, прилагащи за първи път МСФО, да продължат признаването на суми, свързани с регулирани цени в съответствие с изискванията на

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

тяхната предишна счетоводна база. С цел подобряване на съпоставимостта с отчети на дружества, които вече прилагат МСФО и не признават такива суми, стандартът изисква да бъде представен отделно ефектът от регулираните цени.

- **Изменения на МСФО 16 „Лизинг": Задължение по лизинг при продажба и обратен лизинг в сила не порано от 1 януари 2024 г., приети от ЕС**

Измененията на МСФО 16 изискват от Групата продавач-наемател да оценява впоследствие лизинговите пасиви, произтичащи от обратен лизинг, по начин, по който не признава никаква сума от печалбата или загубата, която се отнася до правото на ползване, което то запазва. Новите изисквания не възпрепятстват продавача-наемател да признае в печалбата или загубата печалба или загуба, свързана с частичното или пълното прекратяване на лизинговия договор. Измененията на МСФО 16 не предписват специфични изисквания за оценяване на лизинговите пасиви, произтичащи от обратен лизинг.

- **Изменения в МСС 21 „Ефекти от промените в обменните курсове", в сила от 1 януари 2025 г., не е приет от ЕС**

Измененията в МСС 21 касаещи липсата на заменяемост ще уточнят кога една валута може да бъде обменена в друга валута и кога не - една валута може да бъде обменена, когато предприятието е в състояние да обмени тази валута за другата валута чрез пазари или обменни механизми, които създават изпълними права и задължения без неоправдано забавяне към датата на оценяване и за определена цел; една валута не може да бъде обменена в друга валута, ако предприятието може да получи само незначителна сума от другата валута. Определяне на начина, по който предприятието определя обменния курс, който се прилага, когато валутата не може да се обменя - когато валутата не може да се обменя на датата на оценяване, предприятието оценява спот обменния курс като курса, който би се приложил при редовна сделка между пазарни участници на датата на оценяване и който би отразил вярно преобладаващите икономически условия.
Изискване за оповестяване на допълнителна информация, когато валутата не може да се обменя - когато валутата не може да се обменя, предприятието оповестява информация, която би позволила на потребителите на неговите финансови отчети да преценят как липсата на възможност за обмяна на валутата се отразява или се очаква да се отрази на неговите финансови резултати, финансово състояние и парични потоци. Промените включват и ново приложение с насоки за прилагане на заменяемостта и нов илюстративен пример.

- **Изменения на МСФО 10 и МСС 28 - Продажба или апорт на активи между инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие**

Измененията изясняват счетоводното третиране на продажби или апорт на активи между инвеститор и техните асоциирани предприятия или съвместни предприятия. Те потвърждават, че счетоводното третиране зависи от това дали непаричните активи, продадени или внесени в асоциирано или съвместно предприятие, представляват „бизнес" (както е дефинирано в МСФО 3 Бизнес комбинации).
Когато непаричните активи представляват бизнес, инвеститорът ще признае пълната печалба или загуба от продажбата или апорта на активи. Ако активите не отговарят на определението за бизнес, печалбата или загубата се признават от инвеститора само до степента на интересите на другия инвеститор в асоциираното или съвместното предприятие. Промените се прилагат перспективно.
* През декември 2015 г. СМСС реши да отложи датата на прилагане на това изменение до момента, в който СМСС финализира изследователския си проект относно метода на собствения капитал.

6. Съществена информация за счетоводна политика

6.1. Общи положения

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

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Консолидираният финансов 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 консолидирания финансов отчет.
Представянето на консолидирания 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 консолидирания финансов отчет, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от тях (като в условия на финансова криза несигурностите са по-значителни).

6.2. Представяне на консолидирания финансов отчет

Консолидираният финансов отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети".

Групата е приела да представя консолидирания отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.
В консолидирания отчет за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Групата:

а) прилага счетоводна политика ретроспективно;
б) преизчислява ретроспективно позиции в консолидирания финансовия отчет ;или
в) прекласифицира позиции в консолидирания финансов отчет и това има съществен ефект върху информацията в консолидирания отчет за финансово състояние към началото на предходния период.

6.3. Принципи на консолидация

Към 31 декември 2023 г. Групата се състои от Дружеството-майка и дъщерно дружество, изброени в приложение Обща информация за Групата.

Дъщерни 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 признато салдо се прибави дела на неконтролиращите акционери в промените в собствения капитал на

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

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, репутациите се разпределя на единиците генериращи парични потоци, които се очаква да се влияят положително от бизнес комбинацията.

6.4. 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.

6.5. Сравнителни данни и преизчисление на началните салда

Групата представя сравнителна информация в този консолидиран 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 в консолидирания финансов отчет.

6.6. Приходи

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

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

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 консолидирания отчет за финансово състояние. По същия начин, ако Групата удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в консолидирания отчет за финансово 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.

6.7. 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 консолидирания отчет за финансово 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".

6.8. 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;

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

- 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, в консолидирания отчет 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.

6.9. 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.

6.10. Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията се представят по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка.

Първоначално придобиване

При първоначално придобиване на имоти, машини и съоръжения, 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 машини и съоръжения е препоръчителния подход по МСС 16 – цена на придобиване, намалена с начислените амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Метод на справедливата стойност

Справедливата стойност на земя и сгради се определя на базата на пазарни доказателства чрез оценка, която се извършва от квалифициран оценител.

След първоначалното признаване на земите и сградите, чиято справедлива стойност може да се оцени надеждно, се отчита по преоценена стойност, която е справедливата стойност на актива към датата на преоценката минус всички последвали натрупани амортизации, както и последвалите натрупани загуби от обезценка. Преоценките се правят достатъчно редовно, за да се гарантира, че балансовата сума не се различава съществено от тази, която би била определена при използването на справедливата стойност към датата на счетоводния отчет за финансово състояние.

Когато балансовата сума на един актив се увеличава в резултат на преоценка, увеличението се признава в друг всеобхватен доход и се натрупва в собствен капитал в статията "Резерв от преоценки". Увеличението от преоценка обаче се признава за печалба или загуба, когато възстановява обратно намаление от преоценка на същия актив, което преди това е признато за печалба или загуба.

Когато балансовата стойност на един актив се намалява в резултат на преоценка, намалението се признава за печалба или загуба. Намалението обаче се признава в друг всеобхватен доход до степента на съществуващо кредитно салдо в резерва от преоценки по отношение на този актив. Намалението, признато в друг всеобхватен доход, намалява сумата, натрупана в собствен капитал в статията "Резерв от преоценки".

Резервът от преоценки, включен в собствения капитал по отношение на актив от имоти, машини и съоръжения, може да се прехвърля директно към неразпределената печалба, когато активът бъде отписан. Това може да означава прехвърляне на целия резерв при изваждане от употреба или освобождаване от актива. Част от преоценката обаче може да бъде прехвърлена при използването на актива от предприятието. В такива случаи сумата на прехвърлената преоценка представлява разликата между амортизацията въз основа на преоценената балансова стойност на актива и амортизацията въз основа на цената на придобиване. Прехвърлянето от "Резерв от преоценки" в неразпределената печалба не се извършва посредством отчета за всеобхватния доход .

През 2021 г. след извършен преглед на счетоводната политика на дружеството относно променените бъдещи намерения спрямо отчитания до момента инвестиционен имот, ръководството е констатирало необходимост от промяна на същата. Ръководството счита за целесъобразно Хотел „Ела" (инвестиционния имот) да бъде представен като дълготраен актив, отчитан по преоценена стойност.

Последващи разходи

Извършени последващи разходи, свързани с имоти, машини и съоръжения, 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 имоти, машини и съоръжения. 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

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

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

Определените срокове на полезен живот на имоти, машини и съоръжения 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 съоръженията 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 активите 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 консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, 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 консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

6.11. Нематериални активи

Нематериалните активи се отчитат по цена на придобиване, включваща всички платени мита, невъзстановими данъци и направените преки разходи във връзка с подготовка на актива за експлоатация.

Последващото оценяване се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка.

Последващите разходи, които възникват във връзка с нематериалните активи след първоначалното им признаване, се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода на тяхното възникване, освен ако благодарение на тях активът може да генерира повече от първоначално предвидените бъдещи икономически ползи и когато тези разходи могат надеждно да бъдат оценени и отнесени към актива. Ако тези условия са изпълнени, разходите се добавят към себестойността на актива.

Прилага се стойностен праг на същественост от 700 лева, под който придобитите активи, независимо че притежават характеристика на дълготраен актив, се отчитат като текущ разход в момента на придобиването им.

Балансовата стойност на нематериалните активи подлежи на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които посочват, че балансовата стойност би могла да надвиши възстановимата им стойност.

Печалбата или загубата от продажбата на нематериални активи се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на активите и се отразява в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „ Други Приходи/(Разходи), нетно".

6.12. Инвестиционни имоти

Инвестиционни имоти са тези имоти, които дългосрочно се държат от икономическата група за доходи от наеми и/или заради вътрешното увеличение на тяхната стойност. Те са представени в отчета за финансовото състояние по тяхната справедлива стойност. Печалбите или загубите от промените в справедливата стойност

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

на инвестиционните имоти се отчитат в отчета за всеобхватния доход към статия "други доходи/(загуби) от дейността, нетно" за периода, през който са възникнали. Реализираните приходи от инвестиционни имоти се представят в същата статия от отчета.

Инвестиционните имоти се отписват от отчета за финансовото състояние, когато се извадят трайно от употреба и не се очакват от тях бъдещи стопански изгоди или се продадат. Печалбите или загубите от продажби на отделни активи от групата на "инвестиционните имоти" се определят чрез сравняването на приходите от продажбата и балансовата стойност на актива към датата на продажбата. Те се посочват нетно, към "други доходи/(загуби) от дейността, нетно" в отчета за всеобхватния доход.

Трансфери от и към групата "инвестиционните имоти" се прави, когато има промяна в употребата на даден имот. В случай на прехвърляне от "инвестиционни имоти" към "имоти за използване в собствената дейност" активът се завежда в новата си група по намерена историческа цена, която представлява справедливата му стойност към датата на прехвърлянето. Обратно, когато от "имоти за използване в собствената дейност" има прехвърляне към "инвестиционни имоти", активът се оценява по справедливата му стойност към датата на прехвърлянето, като разликата до балансовата му стойност се третира и представя като компонент "преоценъчен резерв" на собствения капитал.

6.13. Лизинг

Лизинг (Наети активи)

Групата като лизингополучател
За всички нови договори, сключени на или след 1 януари 2019 г., Групата преценява дали договорът е или съдържа лизинг. Лизингът се дефинира като „договор или част от договор, който носи правото да се използва актив (основният актив) за период от време в замяна на заплащане". За да приложи това определение, Групата оценява дали договорът отговаря на три ключови оценки, които са дали:

- договорът съдържа определен актив, който или е изрично идентифициран в договора, или неявно е посочен, като бъде идентифициран в момента, в който активът е предоставен на Групата;
- Групата има право да получи по същество всички икономически ползи от използването на определеният актив през целия период на използване, като се вземат предвид неговите права в определения обхват на договора;
- Групата има право да насочва използването на определения актив през целия период на използване. Групата оценява дали има право да насочва „как и с каква цел" активът да се използва през целия период на използване.

Оценяване и признаване на лизинг от Групата като лизингополучател

На датата на започване на лизинга Групата признава актива с право на ползване и задължение за лизинга в консолидирания отчет за финансовото състояние.

Активът с право на ползване се оценява по себестойност, която се състои от първоначалната оценка на пасива по лизинга, всички първоначални преки разходи, направени от Групата, оценка на всички разходи за демонтаж и отстраняване на актива в края на лизинг и всякакви лизингови плащания, направени преди датата на започване на лизинга (без всякакви получени стимули).

Групата амортизира активите с право на ползване на линейна база от датата на започване на лизинга до по-ранния от края на полезния живот на актива с право на ползване или края на срока на лизинга. Групата, също така извършва преглед за обезценка на актива с право на ползване, когато има такива показатели.

Към датата на започване, Групата оценява лизинговото задължение по настоящата стойност на неизплатените към тази дата лизингови плащания, дисконтирани, като използва лихвения процент, който е включен в лизинговия договор. Ако този процент не може да бъде непосредствено определен, дружеството използва лихвения процент, който то би трябвало да плаща, за да заеме за сходен период от време при сходно

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

обезпечение средствата, необходими за получаването на актив със сходна стойност в сходна икономическа среда.

Лизинговите плащания, включени в оценяването на лизинговото задължение, се състоят от фиксирани плащания, променливи плащания въз основа на индекс или процент, суми, които се очаква да бъдат платими съгласно гаранция за остатъчна стойност и плащания, произтичащи от опции, разумно сигурни за да се упражняват.

След началната дата Групата оценява пасива по лизинга като увеличава балансовата стойност, за да отрази лихвата по пасива по лизинга и намалява балансовата стойност, за да отрази извършените лизинговите плащания, и преоценява балансовата стойност на пасива, за да отрази преоценките или измененията на лизинговия договор или да отрази коригираните фиксирани по същество лизингови плащания.

Групата е изложено на потенциални бъдещи увеличения в променливите лизингови плащания въз основа на индекс или лихвен процент, които не са включени в лизинговия пасив до влизането им в сила. Когато влязат в сила корекциите в лизинговите плащания, въз основа на индекс или лихва, лизинговото задължение се преоценява и коригира спрямо актива с право на ползване.

Когато лизинговият пасив се преоценява, съответната корекция се отразява в актива с право на ползване или в печалбата и загубата, ако активът с право на ползване вече е намален до нула.

Групата като лизингодател

Счетоводната политика на Групата, по МСФО 16 не се е променила от сравнителния период.

Като лизингодател Групата класифицира лизинговите си договори като експлоатационен или финансов лизинг.

Лизингът се класифицира като финансов лизинг, ако прехвърля по същество всички рискове и ползи, свързани със собствеността върху основния актив, и се класифицира като експлоатационен лизинг, ако не го прави, ако с него не се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив.

Активите, отдадени по експлоатационни 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.

6.14. 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 пормалния 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 Групата, като се използва информация за цени от последни доставки и/или офертни цени на материални запаси от същия вид.

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

6.15. Финансови инструменти

6.15.1. 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.

6.15.2. 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 консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

6.15.3. 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.

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

- **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.

6.15.4. 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

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

ангажименти и някои договори за финансова гаранция (при емитента), които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

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

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

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

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

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

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

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

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход

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

При оценяването на тези рискове Групата разчита на готовата налична информация като кредитните рейтинги, публикувани от основните агенции за кредитен рейтинг за съответния актив. 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, Групата признава за тези инструменти или този клас инструменти очаквани кредитни загуби за целия срок на инструмента.

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

6.15.5. 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.

6.16. 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.

6.17. 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 консолидиран финансов отчет се прави оценка на сумата на очакваните разходи по натрупващите се компенсируеми отпуски, която се очаква да бъде изплатена като резултат от

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

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 консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

6.18. Акционерен капитал и резерви

Акционерният капитал се представя по неговата номинална стойност съгласно съдебните решения за регистрацията му.

Премийният резерв включва премии, получени при първоначалното емитиране на собствен капитал. Всички разходи по сделки, свързани с емитиране на акции, са приспаднати от внесения капитал, нетно от данъчни облекчения.

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 Групата 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.
Неразпределената печалба включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.
Задълженията за плащане на дивиденти на акционерите са включени на ред „Други краткосрочни задължения" в отчета за финансовото състояние, когато дивидентите са одобрени за разпределение от общото събрание на акционерите преди края на отчетния период.

Всички транзакции със собствениците на Дружеството са представени отделно в отчета за промените в собствения капитал.

6.19. Доход на акция

Основните доходи на акция се изчисляват като се раздели нетна печалба или загуба за периода, подлежаща на разпределение между акционерите, притежатели на обикновени акции, на средно-претегления брой на държаните обикновени акции за периода.

Средно-претегленият брой акции представлява броят на държаните обикновени акции в началото на периода, коригиран с броя на обратно изкупените обикновени акции и на новоиздадените акции през

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

периода,умножен по средно-времевия фактор. Този фактор изразява броя на дните, през които конкретните акции са били държани, спрямо общия брой на дните през периода.

При капитализация, бонус емисия или разделяне, броят на обикновените акции, които са в обръщение до датата на това събитие, се коригира, за да се отрази пропорционалната промяна в броя на обикновените акции в обръщение така, сякаш събитието се е случило в началото на представения най-ранен период.

Доходи на акции с намалена стойност не се изчисляват, тъй като няма издадени потенциални акции с намалена стойност.

6.20. 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 2023г. е 10% (за 2022 г. също е 10%).

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

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

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

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

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

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

6.21. 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 приложение 6.15.

6.21.1. 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

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

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.

6.21.2. 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.

6.21.3. 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.

6.21.4. 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.

6.22. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на консолидирания финансов 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.

6.22.1. Полезен живот на амортизируеми активи

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период. Към 31 декември 2023 г. Ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Групата. Преносните стойности на активите са анализирани в приложение 6.10. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване, предимно на софтуерни продукти и компютърно оборудване.

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

6.22.2. 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.

6.22.3. Оценяване по справедлива стойност

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на финансови инструменти. 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. Групата 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 повтаряема 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 Групата са разработени вътрешни правила и процедури по измерването на справедливата стойност на различните видове активи и пасиви.

7. ПРИХОДИ ОТ ДОГОВОРИ С КЛИЕНТИ

	2023 *хил. лв.*	2022 *хил. лв.*
Приходи от комплексни бизнес услуги	770	391
Приходи от хотелско настаняване	147	624
Приходи от наеми	78	40
Печалба от продажба на стоки, в т.ч.:	110	46
Приходи от продажба на стоки от хотел	*173*	*124*
Отчетна стойност на продадени стоки	*(63)*	*(78)*
Общо приходи от дейност:	**1 105**	**1 101**

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Предметът на дейност на дружеството от м. юни 2019 г. е променен.
Прекратена е дейността по преотдаване под наем и управление на бизнес сграда и е насочена към предоставяне на комплексни бизнес услуги на малки и средни предприятия и корпоративни клиенти, като приходите към 31.12.2023 г. са формирани основно от следните видове сделки:

- ✓ Физическо архивиране и Деловодни услуги- 183 хил.лв.
- ✓ Счетоводно обслужване – 261 хил.лв.
- ✓ Администриране на персонал и обработка на работни заплати – 162 хил.лв.
  Бизнес консултации, в т.ч.: консултации по финансиране на компании, както и последващо обслужване на заеми – 164 хил.лв.

8.ДРУГИ ДОХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА, НЕТНО

	2023	2022
	хил. лв.	*хил. лв.*
Други приходи	1	114
Държавна помощ	-	75
Приходи от вторични суровини	-	8
Приходи от възстановени обезценки по МСФО 9	28	-
Общо:	**29**	**197**

През 2022 г. групата е получила компенсация по РМС по Програмата за компенсиране на небитови крайни клиенти на електрическа енергия в размер на - 75 хил.лв.

9. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ

	2023	2022
	хил. лв.	*хил. лв.*
Природен газ	(62)	(83)
Ел.енергия	(76)	(127)
Канцеларски материали	(2)	-
Консумативи по обслужване на сграда	(33)	(4)
Инвентар	(62)	(11)
Консумативи	(14)	(7)
Вода	(4)	(4)
Други	(18)	(18)
Общо:	**(271)**	**(254)**

10. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	2023	2022
	хил. лв.	*хил. лв.*
Комисионни	(10)	(10)
Пране на бельо	(11)	(18)
Разходи за поддръжка на сграда	-	(13)
Застраховки	(13)	(14)
Туристически данък	-	(11)
Транспортни разходи	(15)	(21)
Консултантски, одиторски, юридически	(89)	(44)
Банкови такси	(11)	(6)
Данък сгради и такса смет	(12)	(8)

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Пречистване на отпадъчни води	-	(2)
Пощенски, куриерски и далекосъобщителни	(28)	(7)
Ваучери	(25)	(12)
Абонаментни услуги	(14)	(7)
Поддръжка на сграда и оборудване	(6)	-
Озвучаване	(15)	-
Такси Централен депозитар	(7)	(8)
Други външни услуги	(23)	(52)
Общо:	**(279)**	**(233)**

11. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛ

	2023	**2022**
	хил. лв.	*хил. лв.*
Разходи за заплати	(916)	(785)
Разходи за осигурителни вноски	(158)	(143)
Общо:	**(1 074)**	**(928)**

12. РАЗХОДИ ЗА АМОРТИЗАЦИИ

	2023	**2022**
	хил. лв.	*хил. лв.*
Разходи за амортизация за имоти, машини и оборудване	*(59)*	*(52)*
Разходи за амортизация на активи с право на ползване	*(63)*	*(63)*
Общо:	**(122)**	**(115)**

13. ДРУГИ РАЗХОДИ

	2023	**2022**
	хил. лв.	*хил. лв.*
Обезценка за очаквани кредитни загуби	*(69)*	*(95)*
Възстановена обезценка за кредитни загуби	*79*	*47*
Нетно изменение на провизията за обезценка за кредитни загуби	**10**	**(48)**
Лихви ЗКПО	(3)	-
Представителни разходи	(2)	-
Отписани вземания	(14)	-
Липси и брак на активи	(2)	-
Други разходи	(9)	(14)
Общо:	**(20)**	**(62)**

14. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ/(РАЗХОДИ), НЕТНО

14.1. Финансови приходи:	**2023** *хил. лв.*	**2022** *хил. лв.*
Приходи от лихви	52	96
Приходи от оценки до справедлива стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбите и загубите	21	-
Положителни курсови разлики	-	11
Общо:	**73**	**107**

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

14.2. Финансови разходи:	**2023** *хил. лв.*	**2022** *хил. лв.*
Разходи за лихви по заеми, отчитани по амортизирана стойност	**(768)**	**(357)**
- Облигационни заеми	(268)	(267)
- Получени заеми от трети лица	(500)	(90)
Разходи за лихви по лизингови договори	(20)	(22)
Разходи от оценки до справедлива стойност на активи отчитани по справедлива стойност през печалбите и загубите	-	(4)
Нетни загуби от операциии с финансови активи	(4)	(130)
Банкови такси	(4)	(5)
Отрицателни курсови разлики	(1)	(12)
Други финансови разходи	-	(2)
Общо:	**(797)**	**(532)**

15. ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ	**2023** *хил. лв.*	**2022** *хил. лв..*
Отсрочени данъци в т.ч.		
• Начислена загуба от Обезценка на финансови активи	69	51
• Начисления за неизползван платен отпуск	2	2
• Слаба капитализация	3	-
• Обезценка на финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата	11	13
• Отсрочен данък Актив право на ползване	4	4
Общо:	**89**	**70**

16 . ИМОТИ МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ	**Земи и сгради**	**Актив с право на ползване**	**Машини, съоръжения и оборудване**	**Разходи по придобиване на ДМА**	**Други активи**	**Общо**
Отчетна стойност	*хил. лв.*	*хил. лв.*	*хил. лв.*	*хил. лв.*	*хил. лв.*	*хил. лв.*
Салдо на 01 януари 2022 г.	**6 067**	**734**	**944**	**12**	**14**	**7 771**
Придобити активи	-	-	7	3 007	-	3 014
Оценка по справедлива стойност	24	-	-	-	-	24
Отписани активи	-	-	(115)	-	-	(115)
Салдо на 31 декември 2022 г.	**6 091**	**734**	**836**	**3 019**	**14**	**10 694**
Придобити активи	-	-	206	6 596	-	6 802
Оценка по справедлива стойност	703	-	-	-	-	703
Отписани активи	-	-	-	(132)	-	(132)
Салдо на 31 декември 2023 г.	**6 794**	**734**	**1 042**	**9 483**	**14**	**18 067**
Натрупана амортизация						
Салдо към 01 януари 2022 г.	**-**	**(266)**	**(729)**	**-**	**(14)**	**(1 009)**
Начислена амортизация	-	(63)	(52)	-	-	(115)
Отписана амортизация	-	-	115	-	-	115
Салдо към 31 декември 2022 г.	**-**	**(329)**	**(666)**	**-**	**(14)**	**(1 009)**
Начислена амортизация	-	(63)	(59)	-	-	(122)
Салдо към 31 декември 2023 г.	**-**	**(392)**	**(725)**	**-**	**(14)**	**(1 131)**
Балансова стойност към 31 декември 2022 г.	**6 091**	**405**	**170**	**3 019**	**-**	**9 685**
Балансова стойност към 31 декември 2023 г.	**6 794**	**342**	**317**	**9 483**	**-**	**16 936**

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Земи и сгради отчетени по преоценена стойност е учредена договорна ипотека в полза на банка по договор за предоставен банков кредит на трето лице.

17 . НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ	**Програмни продукти**
Отчетна стойност	*хил. лв.*
Салдо на 01 януари 2022 г.	**12**
Салдо на 31 декември 2022 г.	**12**
Салдо на 31 декември 2023 г.	**12**
Натрупана амортизация	
Салдо на 01 януари 2022 г.	**(12)**
Салдо към 31 декември 2022 г.	**(12)**
Салдо към 31 декември 2023 г.	**(12)**
Балансова стойност към 31 декември 2022 г.	**-**
Балансова стойност към 31 декември 2023 г.	**-**

18. РЕПУТАЦИЯ	**31.12.2023** *хил. лв.*	**31.12.2022** *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 годишния консолидиран 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 31.12.2023 г. В резултат на направените анализи ръководството на Групата счита, че няма данни за обезценка на репутацията.

19. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ	**31.12.2023** *хил. лв.*	**31.12.2022** *хил. лв.*
Стоки	38	4
Общо:	**38**	**4**

20. ТЕКУЩИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ	**31.12.2023** *хил. лв.*	**31.12.2022** *хил. лв.*
Лихви по облигации, брутна сума преди обезценка	562	562
Очаквани кредитни загуби от обезценка	*(365)*	*(372)*
Лихви по облигации	**197**	**190**

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Предоставени заеми, несвързани лица брутна сума преди обезценка	-	71
Очаквани кредитни загуби от обезценка на предоставени заеми, несвързани лица	-	*(62)*
Предоставени заеми, несвързани лица	**-**	**9**
Предоставени заеми, свързани лица брутна сума преди обезценка	943	1 248
Очаквани кредитни загуби от обезценка на предоставени заеми, свързани лица	*(24)*	*(37)*
Предоставени заеми, свързани лица	**919**	**1 211**
Вземания придобити по цесии, брутна сума преди обезценка	5	5
Очаквани кредитни загуби от обезценка на вземания възникнали по цесии	*(3)*	*(3)*
Вземания придобити по цесии	**2**	**2**
Общо:	**1 118**	**1 412**

Към 31.12.2023г. Дружеството – майка има следните предоставени заеми:

- Сключен договор за предоставен заем на 30.03.2021г. с Хай Рейт ЕООД при размер на заема от 2 200 хил. лв. и лихвен процент от 5,50% на годишна база. Срок за погасяване на заема 30.03.2024 г.

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

	31.12.2023 *хил. лв.*	**31.12.2022** *хил. лв.*
Салдо към 1 януари	**(37)**	**(55)**
Коректив за очаквани кредитни загуби	13	18
Салдо към 31 декември	**(24)**	**(37)**

Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби на предоставени заеми, несвързани лица, облигации и вземания по цесии, може да бъде представено по следния начин:

	31.12.2023 *хил. лв.*	**31.12.2022** *хил. лв.*
Салдо към 1 януари	**(437)**	**(347)**
Коректив за очаквани кредитни загуби	69	(90)
Салдо към 31 декември	**(368)**	**(437)**

20.1. КРАТКОСРОЧНИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ

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

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

	31.12.2023	31.12.2022
	хил. лв.	*хил. лв.*
Борсови капиталови инструменти	79	62
Общо:	**79**	**62**

Борсовите капиталови инструменти включват:		
Еврохолд България АД	18	15
Еврохолд България АД/облигация/	2	2
ИП Дилингова Финансова Компания АД	58	40
Синтетика АД	-	1
Булленд инвестмънтс АДСИЦ	1	4
Общо:	**79**	**62**

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".

21. ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ

	31.12.2023	31.12.2022
	хил. лв.	*хил. лв.*
Вземания от клиенти, несвързани лица, брутна сума преди обезценка	240	123
Очаквани кредитни загуби от обезценка на търговски вземания	*(15)*	*(36)*
Вземания от клиенти, несвързани лица	**225**	**87**
Вземания от клиенти, свързани лица, брутна сума преди обезценка	66	12
Очаквани кредитни от обезценка на търговски вземания	*(2)*	**-**
Вземания от клиенти, свързани лица	**64**	**12**

Предплатени разходи	29	36
Предоставени аванси	12	14
Вземане по предоставена Държавна помощ Мярка 60/40	-	4
Възстановяване на ДДС	246	597
Предоставени гаранции	-	4
Общо:	**576**	**754**

Всички вземания са краткосрочни. Нетната балансова стойност на търговските и други вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Всички търговски и други финансови вземания на Дружеството – майка 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.

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

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

	31.12.2023 *хил. лв.*	31.12.2022 *хил. лв.*
Салдо към 1 януари	**(36)**	**(51)**
Възстановяване на загуба от обезценка	21	15
Салдо към 31 декември	**(15)**	**(36)**

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

	31.12.2023 *хил. лв.*	31.12.2022 *хил. лв.*
Салдо към 1 януари	-	-
Коректив за очаквани кредитни загуби	(2)	-
Салдо към 31 декември	**(2)**	-

22. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	31.12.2023 *хил. лв.*	31.12.2022 *хил. лв.*
Парични средства на каса	61	18
Парични средства по банкови сметки	57	103
Парични средства по сметки при инвестиционен посредник	1	-
Парични средства и еквиваленти	**119**	**121**

23. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ

	31.12.2023 *хил. лв.*	31.12.2023 *хил. лв.*
Акционерен капитал	850	850
Резерви	771	771
Резерв от преоценка	6 077	5 374
Непокрити загуби от минали години	(6 562)	(5 913)
Текущ финансов резултат загуба	(1 337)	(649)
Общо:	**(201)**	**433**

Към датата на консолидирания годишен финансов отчет акционерният капитал на дружеството – майка е в размер на 850 000 лв. (осемстотин и петдесет хиляди лева).

Увеличение на капитала

Първоначално регистрираният капитал на Дружеството – майка е 50 000 лева (13.11.2009 г.). 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.

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Намаление на капитала

На проведеното общо събрание на акционерите на 20.08.2021 г. бе взето следното решение за намаление на капитала на Грийнхаус Пропъртис АД:

- Реализираният положителен финансов резултат за 2020 г., а именно печалба 1 871 967,59 лева заделя 10% от реализираната печалба в размер на 187 196, 76 лева към фонд „Резервен".
- Намаляваване на капитала на „Грийнхаус Пропъртис" АД от 2 850 000/два милиона осемстотин и педесет хиляди/ лева на 850 000 /осемстотин и педесет хиляди/ лева, равняващ се на внесен капитал преди предходно увеличение, чрез обезсилване на 2 000 000/два милиона/броя налични, поименни непривилегировани акции с право на 1/един/ глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и ликвидационен дял с номинал 1/един/ лев всяка една, след придобиването им от дружеството на основание чл. 187а, ал.1, т.1 от ТЗ.
- Цел на намалението
- Обезсилване на всички акции от последното увеличение на капитала, решение за което е взето на ОСА, проведено на 28.06.2018 г. ;
- Покриване на загуби от предходни години;
- Привеждане в съответствие на записания капитал с чистата стойност на имуществото.
- Начин на намалението на капитала: капиталът се намалява на основание чл. 200, т.2 във връзка с чл. 187а, ал 1, т.1 от ТЗ.
- На основание чл. 73а от ТЗ задълженията на акционерите, произтичащи от последното увеличение на капитала на „Грийнхаус Пропъртис" АД, за остатъчните вноски в размер на 1 420 000 /милион четиристотин и двадесет хиляди/лева за невнесен капитал се опрощават
- Платените вноски от акционерите от увеличението на капитала в общ размер на 580 000 /петстотин и осемдесет хиляди/ лева се отнаса във фонд „Резервен" на Грийнхаус Пропъртис АД за покриване на загуби от минали години.

Съветът на директорите счита, че всички горепосочени действия по реализиране на процедурата по намаление на капитала на дружеството, попълване на фонд „Резервен" и покриване на загуби на дружеството следва да бъдат предприети, като решението за тях съгласно Търговския закон и Устава на дружеството, е на Общото събрание на акционерите.

Акционери в капитала на Дружеството – майка

- „Камалия Трейдинг" ЛТД - дружество, учредено и валидно съществуващо съгласно законите на Кипър притежаващо 688 500 /шестотин осемдесет и осем хиляди и петстотин/ броя акции представляващи 81% от капитала на дружеството.
- Хай Рейт ЕООД – Дружество учредено и вписано в Агенция по вписванията, Търговски регистър с ЕИК 121452789, гр. София, ул."Н.Й.Вапцаров" № 47 – 19%

Съгласно договор за покупко-продажба от 30.03.2023 год. „Пауър Лоджистикс" ЕАД продава всичките си 161 500 броя акции на Хай Рейт ЕООД. Хай Рейт ЕООД притежава 19% от капитала на дружеството.

24. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ОБЛИГАЦИОННИ ЗАЕМИ	**31.12.2023**	**31.12.2022**
	хил. лв.	*хил. лв.*
Нетекущи		
Облигация - главница	6 300	6 300
	6 300	**6 300**
Текущи		
Облигация - лихва	33	33
	33	**33**

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

На 14 Ноември 2016 година Дружеството -майка 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 16.05.2017 г.

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

На 13.09.2021 г. е проведено Общо събрание на облигационерите на „Грийнхаус Пропъртис" АД приема решение за удължаване срока на облигационния заем с нов 5 /пет/ годишен период, считано от 16.11.2021г. до 16.11.2026 г.
Приема се погасителен план за изплащане на главницата както следва: 200 000 лева от главницата на 16.05.2024 г.; 200 000 лева от главницата на 16.11.2024 г.; 200 000 лева от главницата на 16.05.2025 г.; 200 000 лева от главницата на 16.11.2025 г.; 200 000 лева от главницата на 16.05.2026 г.; и едно последно плащане по главница в размер на 5 300 000 лева на 16.11.2026 г. Определяне на лихвен купон на облигационния заем за новия срок, респ. от 16.11.2021 г. до 16.11.2026 г. - 4,25% на годишна база.

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 15.11.2016 г.
Общото събрание на облигационерите на „Грийнхаус Пропъртис" АД приема решение, Емитентът да сключи в качеството си на ЗАСТРАХОВАЩ, нова застрахователна полица под формата на Застрахователен договор „Облигационен заем" за обезпечаване на облигационния заем за новия удължен срок на емисията със „Застрахователно дружество Евроинс" АД, ЕИК 121265113 в качеството му на ЗАСТРАХОВАТЕЛ в полза на облигационерите като ЗАСТРАХОВАН, представлявани от избрания довереник на облигационерите, в които застрахователен договор са отразени приетите промени в условията по емисия облигации с ISIN код: BG2100017164, съгласно решенията по предходните точки, в срок не по-късно от седем работни дни след датата на провеждане на общото събрание на облигационерите и с покритие на 100% на риска от неплащане от страна на ЗАСТРАХОВАЩИЯ на което и да е и всяко едно лихвено и/или главнично плащане до пълното погасяване на облигационния заем.

Общото събрание на облигационерите прие решение, с което Емитентът „Грийнхаус Пропъртис" АД длъжен да спазва съотношението на минимум два от трите коефициента, като няма да се счита неизпълнение по емисията облигации с ISIN код: BG2100017164 и няма да бъдат предприемани последващи действия в случай на неспазването на един от трите поети за поддържане съотношения през периода до изплащането на облигационния заем.

- Коефициент „Пасиви / Активи" – максимална стойност на показателя за срока на облигационния заем – 0.98. Към 31.12.2023 г. стойността на този показател е 1,01.

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

- Коефициент „Покритие на разходите за лихви", изчислен като печалбата от обичайната дейност, увеличена с разходите за лихви, се раздели на разходите за лихви - минимална стойност на показателя за срока на облигационния заем – 1.01. Към 31.12.2023 г. стойността на този показател е под минималната стойност поради реализираната загуба за периода.

- Коефициент за „Текуща ликвидност", изчислен като общата сума на краткотрайни активи в консолидирания баланс, включваща: Краткосрочни вземания, Краткосрочни инвестиции и Парични средства се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви - минимална стойност на показателя за срока на облигационния заем – 1.01. Към 31.12.2023 г. стойността на този показател е 1,10.

25. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ЛИЗИНГОВИ ДОГОВОРИ

	31.12.2023 *хил. лв.*	31.12.2022 *хил. лв.*
Задължения по лизингови договори – нетекуща част	316	379
Задължения по лизингови договори – текуща част	63	60
Задължения по лизингови договори	**379**	**439**

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 консолидирания отчет 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 приложение 6.13).

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 31.12. 2023 г. са както следва:

	Дължими минимални лизингови плащания						
	До 1 година *хил. лв.*	До 2 години *хил. лв.*	До 3 години *хил. лв.*	До 4 години *хил. лв.*	До 5 години *хил. лв.*	След 5 години *хил. лв.*	Общо *хил. лв.*
31 декември 2023 г.							
Лизингови плащания	80	79	80	80	79	33	431
Финансови разходи	(17)	(14)	(10)	(7)	(4)	(-)	(52)
Нетна настояща стойност	**63**	**65**	**70**	**73**	**75**	**33**	**379**

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Лизингови плащания, които не се признават като пасив

Групата е избрала 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.

26. ФИНАНСОВИ ПАСИВИ

26.1. НЕТЕКУЩИ ФИНАНСОВИ ПАСИВИ	31.12.2023	31.12.2022
	хил. лв.	*хил. лв.*
Нетекущи		
Задължения по получени заеми, несвързани лица	10 880	3 850
Обща:	**10 880**	**3 850**

Към 31.12.2023 г. Групата има получени заеми, както следва:

- Сключен договор за получен заем на 21.08.2021 г. със Старком финанс ЕАД при размер на заема от 11 млн. лв. и лихвен процент от 6,0% на годишна база. Срок за погасяване на получения заем е 31.3.2025 г.

- Сключен договор за получен заем на 01.06.2021 г. с Лаудспикърс СИ ЕЙ ЕООД при размер на заема от 1 000 хил. лв. и лихвен процент от 5% на годишна база. Срок за погасяване на получения заем е 12.2025 г.

- Сключен договор за получен заем на 31.03.2021 г. с Старком холдинг АД при размер на заема от 1 000 хил. лв. и лихвен процент от 4,8% на годишна база. Срок за погасяване на получения заем е 31.3.2023 г.

  На 20.11.2023 г. получехме уведомленис от Старком холдинг АД за прехвърляне на взевaнето си на Афес АД, със седалище Ньогасе 17, 9490 Вадуц, Лихтенщайн, вписано в Търговсия регистър по № FL0001.043.557-7. Вземанията се прехвърлени на новия кредитор Афес АД изцяро и в пълния си обем,с произтичащите от същите привилегии, обезпечения и принадлежности, както и с всички акцесорни към вземанията права.

  На 19.03.2023 г. е подписно Споразумение към договор за прехвърляне на вземанията от 20.11.2023 г., с което е договорено срок за погасяване до 19.03.2027 г.

26.2. ТЕКУЩИ ФИНАНСОВИ ПАСИВИ	31.12.2023	31.12.2022
	хил. лв.	*хил. лв.*
Текущи		
Задължения по получени заеми, несвързани лица	263	263
Задължения по получени заеми, свързани лица	10	68
Задължения за лихви по заеми	646	270
Обща:	**919**	**601**

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Оповестяване на промените в пасивите, възникващи от финансови дейности, включително промени, възникващи от парични потоци и непарични промени.

Пасиви, възникващи от финансови дейности	На 1 януари	Парични потоци от финансова дейност		Промени с непаричен характер - безналични		На 31 декември
		Постъпления	Плащания	Придобити (увеличения)	Други промени	
Получени заеми	4 451	7 050	175	-	-473	11 799
Облигационни заеми	6 333	-	268	-	268	6 333
Лизингови пасиви	439	-	14	-	-46	379
Общо пасиви от финансови дейности:	**11 223**	**7 050**	**457**	**-**	**695**	**18 511**

27. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31.12.2023	31.12.2022
	хил. лв.	*хил. лв.*
Задължения към доставчици и клиенти	492	399
Задължения към персонал	115	65
Задължения за осигуровки	48	16
Задължения за застраховки	21	31
Задължения за данъци	60	15
Други задължения	3	20
Обща:	**739**	**546**

28. 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

Изпълнителен директор
До 20.04.2023 г. дружеството се представлява и управлява от Изпълнителен директор Ива Христова Гарванска – Софиянска.

Към 31 декември 2023 г. дружеството се представлява и управлява от Изпълнителния директор Снежана Петрова Гелева.

Съвет на директорите до 20 април 2023 г.
Ива Христова Гарванска – Софиянска – Изпълнителен директор и член на СД
Пламен Пеев Патев – Член на СД
Николай Атанасов Дачев – Член на СД

Съвет на директорите към 31 декември 2023 г.
Иван Петков Петков – Председател на СД

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Румяна Миткова Джорджанова – Заместник председател на СД
Снежана Петрова Гелева – Изпълнителен директор и член на СД

Други свързани лица до 20.04.2023 г.:
„Етропал" АД, „Синтетика" АД, „Етропал Трейд" ООД, „Евро Медик Трейд" ЕООД, „ Еско България" ЕООД, „Соларс Енерджи" АД, „Солар Ем Ес" ЕООД, „ЕС Солар" ЕООД, „Соларис Холдинг" ЕАД, „ИБ Медика" ЕАД и „Диализен Център Етропал" ЕООД, „Вапцаров Бизнес Център" ЕООД са свързани лица под общ контрол.

Други свързани лица от 20.04.2023 г. и към 31.12.2023 г.
Лозари" ЕООД, „Мотобул Експрес" ЕООД, „Евротрък" ЕООД, „Бензин" ЕООД, „Булвария" ЕООД, „Етропал" АД, „Етропал 98" АД, „Еврохотелс" ЕАД, „ИБ Медика" ЕАД, „Хай Рейт" ЕООД, „Натурика" ЕАД.

Сделки със свързани лица, отразени в отчета за всеобхватния доход		**Приходи от продажби на услуги и финансови приходи**
		хил. лв.
Други свързани лица (под общ контрол)		
Синтетика АД	2022г.	16
Синтетика АД	2023г.	2
Вапцаров Бизнес Център ЕООД	2022г.	18
Вапцаров Бизнес Център ЕООД	2023г.	4
Хай Рейт ЕООД	2022г.	4
Хай Рейт ЕООД	2023г.	7
Етропал АД	2022г.	-
Етропал АД	2023г.	34
Натурика ЕАД	2022г.	-
Натурика ЕАД	2023г.	9
Булвария ЕООД	2022г.	-
Булвария ЕООД	2023г.	1
Общо за 2022 г.	**2022г.**	**38**
Общо за 2023 г.	**2023г.**	**57**

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	2022г.	7	39
Синтетика АД	2023г.	-	-

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Вапцаров Бизнес Център ЕООД	2022г.	4	19
Вапцаров Бизнес Център ЕООД	2023г.	-	-
Булвария ЕООД	2022г.	-	
Булвария ЕООД	2023г.	2	-
Етропал АД	2022г.	-	-
Етропал АД	2023г.	40	-
Етропал Трейд ЕООД	2022г.	-	-
Етропал Трейд ЕООД	2023г.	4	-
Мотобул Експрес ЕООД	2022г	-	-
Мотобул Експрес ЕООД	2023г.	11	-
Хай Рейт ЕООД	2022г.	1 240	-
Хай Рейт ЕООД	2023г.	943	-
Камалия трейдинг лимитид	2022г.	9	10
Камалия трейдинг лимитид	2023г.	9	10
Общо 31.12.2022	2022г.	**1 260**	**68**
Общо 31.12.2023	**2023г.**	**1 009**	**10**

Сделки със свързани лица, отразени в отчета за паричните потоци		**Постъпления** *хил. лв.*	**Плащания** *хил. лв.*
Други свързани лица (под общ контрол)			
Хай Рейт ЕООД	2022г.	922	-
Хай Рейт ЕООД	2023г.	359	-
Синтетика АД	2022г.	10	-
Синтетика АД	2023г.	9	39
Вапцаров Бизнес Център	2022г.	15	105
Вапцаров Бизнес Център	2023г.	9	5
Натурика ЕАД	2022г.	-	-
Натурика ЕАД	2023г.	9	-
Етропал АД	2022г.	-	-
Етропал АД	2023г.	1	-
Общо 2022г.	**2022г.**	**947**	**105**
Общо 2023г.	**2023г.**	**387**	**44**

Условия на сделките със свързани лица

Продажбите 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.

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

29. КАТЕГОРИИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ И ПАСИВИ

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

Финансови активи	**Пояснение**	**31.12.2023**	**31.12.2022**
		хил. лв.	*хил. лв.*
Дългови инструменти по амортизирана стойност:			
Предоставени заеми, несвързани лица		278	201
Предоставени заеми, свързани лица		919	1 211
Търговски и други вземания, несвързани лица		225	87
Търговски и други вземания, свързани лица		64	12
Пари и парични еквиваленти		119	121
		1 605	**1 632**
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата и загубата:			
Капиталови инструменти		79	62
		79	**62**

Финансови пасиви	**Пояснение**	**31.12.2023**	**31.12.2022**
		хил. лв.	*хил. лв.*
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Облигационни заеми		6 333	6 333
Задължения по лизингов договор		379	439
Получени заеми, несвързани лица		11 789	4 383
Получени заеми, свързани лица		10	68
Търговски и други задължения		492	399
		19 003	**11 622**

Вижте приложение 6.15 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 6.15. Описание на политиката и целите за управление на риска на Групата относно финансовите инструменти е представено в приложение 29.

30. ЦЕЛИ И ПОЛИТИКА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

Групата е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Групата вижте приложение 29. Най-значимите финансови рискове, на които е изложена Групата са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Групата се осъществява от Ръководството на Групата. 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 възвръщаемост.

Групата не се занимава активно с търгуването на финансови активи за спекулативни цели, нито пък издава опции.

Най-съществените финансови рискове, на които е изложена Групата, са описани по-долу:

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Лихвен риск

Групата 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 Групата е да управлява разходите за лихви чрез използване на финансови инструменти, както с фиксирани, така и с плаващи лихвени проценти.

31.12.2023 г.	безлихвени	с плаващ лихвен %	с фиксиран лихвен %	Общо
Нетекущи пасиви	**-**	**316**	**17 180**	**17 496**
Нетекущи финансови пасиви	-	316	17 180	17 496
Излагане на дългосрочен риск	**-**	**316**	**17 180**	**17 496**
Текущи активи	**408**	**-**	**1 276**	**1 684**
Текущи финансови активи от свързани лица	-	-	919	919
Текущи финансови активи	-	-	357	357
Текущи търговски и други вземания от свързани лица	64	-	-	64
Текущи търговски и други вземания	225	-	-	225
Парични средства и парични еквиваленти	119	-	-	119
Текущи пасиви	**502**	**63**	**942**	**1 507**
Текущи финансови пасиви към свързани лица	10	-	-	10
Текущи финансови пасиви	-	63	942	1 005
Текущи търговски и други задължения	492	-	-	492
Излагане на краткосрочен риск	**(94)**	**(63)**	**334**	**177**
Общо финансови активи	**408**	**-**	**1 276**	**1 684**
Общо финансови пасиви	**502**	**379**	**18 122**	**19 003**
Общо излагане на лихвен риск	**(94)**	**(379)**	**(16 846)**	**(17 319)**

31.12.2022 г.	безлихвени	с плаващ лихвен %	с фиксиран лихвен %	Общо
Нетекущи пасиви	**-**	**379**	**10 150**	**10 529**
Нетекущи финансови пасиви	-	379	10 150	10 529
Излагане на дългосрочен риск	**-**	**(379)**	**(10 150)**	**(10 529)**
Текущи активи	**220**	**-**	**1 474**	**1 694**
Текущи финансови активи от свързани лица	-	-	1 211	1 211
Текущи финансови активи	-	-	263	263
Текущи търговски и други вземания от свързани лица	12	-	-	12
Текущи търговски и други вземания	87	-	-	87
Парични средства и парични еквиваленти	121	-	-	121
Текущи пасиви	**408**	**60**	**625**	**1 093**
Текущи финансови пасиви към свързани лица	9	-	59	68
Текущи финансови пасиви		60	566	626
Текущи търговски и други задължения	399	-	-	399
Излагане на краткосрочен риск	**(188)**	**(60)**	**849**	**601**
Общо финансови активи	**220**	**-**	**1 474**	**1 694**
Общо финансови пасиви	**408**	**439**	**10 775**	**11 622**
Общо излагане на лихвен риск	**(188)**	**(439)**	**(9 301)**	**(9 928)**

Валутен риск

По-голямата част от сделките на Групата 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".

Ликвиден риск

Ликвидният риск представлява рискът Групата да не може да погаси своите задължения. Групата 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 -

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

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 Групата за периода.

31.12.2023 г.	на виждане	до 1 м.	2-3 м.	4-6 м.	7-12 м.	1-2 г.	3-5 г.	над 5 г.	без матуритет	Общо
Нетекущи пасиви	-	-	-	-	-	10 945	6 443	108	-	17 496
Нетекущи финансови пасиви	-	-	-	-	-	10 945	6 443	108	-	17 496
Нетен ликвиден дисбаланс - дългосрочен	-	-	-	-	-	(10 945)	(6 443)	(108)	-	(17 496)
Комулативен ликвиден дисбаланс - дългосрочен	-	-	-	-	-	(10 945)	(17 388)	(17 496)	(17 496)	(17 496)
Текущи активи	119	86	70	-	395	1 014	-	-	-	1 684
Текущи финансови активи от свързани лица	-	-	-	-	-	919	-	-	-	919
Текущи финансови активи	-	79	-	-	278	-	-	-	-	357
Текущи търговски и други вземания от свързани лица	-	-	-	-	64	-	-	-	-	64
Текущи търговски и други вземания	-	7	70	-	53	95	-	-	-	225
Парични средства и парични еквиваленти	119	-	-	-	-	-	-	-	-	119
Текущи пасиви	-	215	-	252	121	909	-	-	10	1 507
Текущи финансови пасиви към свързани лица	-	-	-	-	-	-	-	-	10	10
Текущи финансови пасиви	-	33	-	-	63	909	-	-	-	1 005
Текущи търговски и други задължения	-	182	-	252	58	-	-	-	-	492
Нетен ликвиден дисбаланс - краткосрочен	119	(129)	70	(252)	274	105	-	-	(10)	177
Комулативен ликвиден дисбаланс - краткосрочен	119	(10)	60	(192)	82	187	187	187	177	177
Общо финансови активи	119	86	70	-	395	1 014	-	-	-	1 684
Общо финансови пасиви	-	215	-	252	121	11 854	6 443	108	10	19 003
Общо Нетен ликвиден дисбаланс	119	(129)	70	(252)	274	(10 840)	(6 443)	(108)	(10)	(17 319)
Общо Комулативен ликвиден дисбаланс	119	(10)	60	(192)	82	(10 758)	(17 201)	(17 309)	(17 319)	(17 319)

31.12.2022 г.	на виждане	до 1 м.	2-3 м.	4-6 м.	7-12 м.	1-2 г.	3-5 г.	над 5 г.	без матуритет	Общо
Нетекущи пасиви	-	-	-	-	-	64	10 357	108	-	10 529
Нетекущи финансови пасиви	-	-	-	-	-	64	10 357	108	-	10 529
Нетен ликвиден дисбаланс - дългосрочен	-	-	-	-	-	(64)	(10 357)	(108)	-	(10 529)
Комулативен ликвиден дисбаланс - дългосрочен	-	-	-	-	-	(64)	(10 421)	(10 529)	(10 529)	(10 529)
Текущи активи	121	99	1 211	62	201	-	-	-	-	1 694
Текущи финансови активи от свързани лица	-	-	1 211	-	-	-	-	-	-	1 211
Текущи финансови активи	-	-	-	62	201	-	-	-	-	263
Текущи търговски и други вземания от свързани лица	-	12	-	-	-	-	-	-	-	12
Текущи търговски и други вземания	-	87	-	-	-	-	-	-	-	87
Парични средства и парични еквиваленти	121	-	-	-	-	-	-	-	-	121
Текущи пасиви	-	404	273	48	89	270	-	-	9	1 093
Текущи финансови пасиви към свързани лица	-	-	-	-	59	-	-	-	9	68
Текущи финансови пасиви	-	5	273	48	30	270	-	-	-	626
Текущи търговски и други задължения	-	399	-	-	-	-	-	-	-	399
Нетен ликвиден дисбаланс - краткосрочен	121	(305)	938	14	112	(270)	-	-	(9)	601
Комулативен ликвиден дисбаланс - краткосрочен	121	(184)	754	768	880	610	610	610	601	601
Общо финансови активи	121	99	1 211	62	201	-	-	-	-	1 694
Общо финансови пасиви	-	404	273	48	89	334	10 357	108	9	11 622
Общо Нетен ликвиден дисбаланс	121	(305)	938	14	112	(334)	(10 357)	(108)	(9)	(9 928)
Общо Комулативен ликвиден дисбаланс	121	(184)	754	768	880	546	(9 811)	(9 919)	(9 928)	(9 928)

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

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:

31.12.2023 г.	Просрочени	С ненастъпил падеж	С предоговорен падеж, който не е настъпил	Общо
	обезценени	не обезценени	не обезценени	
Текущи активи	-	**567**	**998**	**1 565**
Текущи финансови активи от свързани лица	24	-	919	943
Текущи финансови активи от свързани лица-обезценка	(24)	-	-	(24)
Текущи финансови активи	368	278	79	725
Текущи финансови активи-обезценка	(368)	-	-	(368)
Текущи търговски и други вземания от свързани лица	2	64	-	66
Текущи търговски и други вземания от свързани лица-обезценка	(2)	-	-	(2)
Текущи търговски и други вземания	15	225	-	240
Текущи търговски и други вземания-обезценка	(15)	-	-	(15)
Общо финансови активи	-	**567**	**998**	**1 565**

31.12.2022 г.	Просрочени	С ненастъпил падеж	С предоговорен падеж, който не е настъпил	Общо
	обезценени	не обезценени	не обезценени	
Текущи активи	-	**213**	**1 360**	**1 573**
Текущи финансови активи от свързани лица	37	-	1 211	1 248
Текущи финансови активи от свързани лица-обезценка	(37)	-	-	(37)
Текущи финансови активи	375	201	62	638
Текущи финансови активи-обезценка	(375)	-	-	(375)
Текущи търговски и други вземания от свързани лица	-	12	-	12
Текущи търговски и други вземания	36	-	87	123
Текущи търговски и други вземания-обезценка	(36)	-	-	(36)
Общо финансови активи	-	**213**	**1 360**	**1 573**

	2023 *хил. лв.*	2023 *хил. лв.*
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Дългови инструменти по амортизирана стойност	1 486	1 511
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата и загубата	79	62
Балансова стойност	**1 565**	**1 573**

Групата 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 Групата е да извършва транзакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг.

По отношение на търговските и други вземания Групата не е изложена 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.

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

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 заеми	943	-	-	-
Търговски вземания	289			
Вземания по цесии	5	-	-	-
Лихви	562			
Очаквани кредитни загуби	(409)	-	-	-
	1 390	**-**	**-**	-

31. УПРАВЛЕНИЕ НА КАПИТАЛА

Основната цел на управлението на капитала на Групата е да се осигури стабилен кредитен рейтинг и капиталови показатели, с оглед продължаващото функциониране на бизнеса и максимизиране на стойността му за акционерите.
Групата 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, Групата може да коригира изплащането на дивиденти на акционерите, да изкупи обратно собствени акции, да намали или увеличи основния си капитал, по решение на акционерите.

	Консолидирани данни	
	2023 г.	2022 г.
1. Собствен капитал	(201)	433
2. Нетекущи пасиви	17 496	10 529
3. Текущи пасиви	1 764	1 240
4. Всичко пасиви (2+3)	19 250	11 769
Коефициент на финансова автономност (1 : 4)	(0.01)	0.04
Коефициент на задлъжнялост (4 : 1)	(95.77)	27.18

32. ДРУГИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ, ИЗИСКВАНИ ОТ ЗАКОН

Възнаграждение на одиторите

Съгласно изискванията на Закона за счетоводството и по-конкретно чл. 30, ал. 1, Групата оповестява начислени за годината суми за услуги, предоставяни от регистрираните одитори за задължителен финансов одит в размер на 29 хил. лв. Данъчни консултации и други услуги, несвързани с одита не са предоставяни от регистрираните одитори през периода.

33. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА ОТЧЕТА

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на годишния консолидиран финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване.

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Годишният консолидиран 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. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

1. ИСТОРИЯ ЗА КОМПАНИЯТА-МАЙКА

„Грийнхаус Пропъртис” АД е акционерно дружество, вписано в Агенцията по вписвания при Търговския регистър с ЕИК 200923185.

Дружеството има издадена емисия облигации, които са регистрирани за търговия на Българска фондова борса. Емията е с код ISIN: BG 2100017164.

През отчетния период не е извършвана промяна в наименованието на Дружеството.

2. ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ

Предметът на дейност на Дружеството - майка 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.

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:

Съвет на директорите към 20 април 2023 г.

ПЛАМЕН ПЕЕВ ПАТЕВ	Член на СД
НИКОЛАЙ АТАНАСОВ ДАЧЕВ	Член на СД
ИВА ХРИСТОВА ГАРВАНСКА - СОФИЯНСКА	Изпълнителен член на СД

Съвет на директорите към 31 декември 2023 г.

ИВАН ПЕТКОВ ПЕТКОВ	Председател на СД
РУМЯНА МИТКОВА ДЖОРДЖАНОВА	Заместник председател на СД
СНЕЖАНА ПЕТРОВА ГЕЛЕВА	Изпълнителен член на СД

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

2023 ГОДИНА

”ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС” АД

26 АПРИЛ, 2024 ГОДИНА

Представителството на „Грийнхаус Пропъртис " АД се осъществява от изпълнителния член на СД, а именно – Снежана Петрова Гелева.

Промените в състава на Съвета на директорите са в резултат на решение на Общото събрание на акционерите, проведено на 31.03.2023 г. Промяната е вписана в Търговския регистър на 20.04.2023 г.

Одитен комитет на Дружеството - майка има следния състав:
Катрин Михайлова Петкова – Председател
Атанаска Дончена Иванова – Член
Радка Христова Кузманова – Член

До 20.04.2023 г. Дружеството - майка се представлява и управлява от Изпълнителен директор Ива Христова Гарванска – Софиянска.

Към 31 декември 2023 г. Дружеството - майка се представлява и управлява от Изпълнителния директор Снежана Петрова Гелева.

Персоналът на Групата към 31.12.2023 г . се състои от 63 служители (31.12.2022 г. – 38 служители).

5. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ И АКЦИОНЕРНА СТРУКТУРА

Акционерен капитал

Към датата на консолидирания годишен финансов отчет акционерният капитал на дружеството – майка е в размер на 850 000 лв. (осемстотин и петдесет хиляди лева).

Увеличение на капитала

Първоначално регистрираният капитал на Дружеството - майка е 50 000 лева (13.11.2009 г.). 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.

Намаление на капитала

На проведеното общо събрание на акционерите на 20.08.2021 г. бе взето следното решение за намаление на капитала на „Грийнхаус Пропъртис" АД:

- Реализираният положителен финансов резултат за 2020 г., а именно печалба 1 871 967,59 лева заделя 10% от реализираната печалба в размер на 187 196, 76 лева към фонд „Резервен".
- Намаляваване на капитала на „Грийнхаус Пропъртис" АД от 2 850 000/два милиона осемстотин и педесет хиляди/ лева на 850 000 /осемстотин и педесет хиляди/ лева, равняващ се на внесен капитал преди предходно увеличение, чрез обезсилване на 2 000 000/два милиона/броя налични, поименни непривилегировани акции с право на 1/един/ глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и ликвидационен дял с номинал 1/един/ лев всяка една, след придобиването им от дружеството на основание чл. 187а, ал.1, т.1 от ТЗ.
- Цел на намалението
  - Обезсилване на всички акции от последното увеличение на капитала, решение за което е взето на ОСА, проведено на 28.06.2018 г.;

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

- Покриване на загуби от предходни години;
- Привеждане в съответствие на записания капитал с чистата стойност на имуществото.

- Начин на намалението на капитала: капиталът се намалява на основание чл. 200, т.2 във връзка с чл. 187а, ал 1, т.1 от ТЗ.
- На основание чл. 73а от ТЗ задълженията на акционерите, произтичащи от последното увеличение на капитала на „Грийнхаус Пропъртис“ АД, за остатъчните вноски в размер на 1 420 000 /милион четиристотин и двадесет хиляди/лева за невнесен капитал се опрощават.
- Платените вноски от акционерите от увеличението на капитала в общ размер на 580 000 /петстотин и осемдесет хиляди/ лева се отнаса във фонд „Резервен“ на „Грийнхаус Пропъртис“АД за покриване на загуби от минали години.

Съветът на директорите счита, че всички горепосочени действия по реализиране на процедурата по намаление на капитала на дружеството, попълване на фонд „Резервен” и покриване на загуби на дружеството следва да бъдат предприети, като решението за тях съгласно Търговския закон и Устава на дружеството, е на Общото събрание на акционерите.

Акционерна структура

Акционери в капитала на Дружеството са следните юридически лица:

- „Камалия Трейдинг“ ЛТД - дружество, учредено и валидно съществуващо съгласно законите на Кипър притежаващо 688 500 /шестотин осемдесет и осем хиляди и петстотин/ броя акции представляващи 81% от капитала на дружеството.
- „Хай Рейт ЕООД – Дружество учредено и вписано в Агенция по вписванията, Търговски регистър с ЕИК 121452789, гр. София, ул."Н.Й.Вапцаров" № 47 – 19%

Съгласно договор за покупко-продажба от 30.03.2023 год. „Пауър Лоджистикс“ ЕАД продава всичките си 161 500 броя акции на Хай Рейт ЕООД. Хай Рейт ЕООД притежава 19% от капитала на дружеството.

Не съществуват други юридически и физически 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

Основната дейност на „Грийнхаус Пропъртис“ АД е 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

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

2.2. ДЪЩЕРНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

„Грийнхаус Пропъртис" АД притежава контрол 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 „Еврохотелс“ ЕАД е в областта на туристическите услуги (хотелиерска и ресторантьорска 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 31.12.2022 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 01.02.2019 г. 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 04.02.2019 г. в Търговския регистър е вписана промяна в акционерната структура на капитала на дружеството като считано от тази дата „Грийнхаус Пропъртис“ АД е едноличен собственик на капитала на „Еврохотелс“ ЕАД.

Дружеството е с едностепенна система на управление.

Съветът на директорите към 31 декември 2022 г.:

1. Ива Христова Гарванска-Софиянска
2. Пламен Пеев Патев
3. Маргарит Митев Цонев

Съветът на директорите към 31 декември 2023 г.:

1. Иван Петков Петков – Изпълнителен член и Председател на Съвета на Директорите
2. Румяна Миткова Джорджанова – Заместник председател на СД
3. Снежана Петрова Гелева – Член на СД

Към 31 декември 2022 г. Дружеството се представлява и управлява от Изпълнителния директор Маргарит Митев Цонев.

На 08.03.2023 г. в Агенция по вписвания е вписан нов Изпълнителен директор - Иван Петков Петков.

Промените в състава на Съвета на директорите и изпълнителният директор са в резултат на решение на Общото събрание на акционерите, проведено на 01.03.2023 г.

На 18.12.2023 г. в Агенция по вписванията са вписани нови членове на борда на директорите.

Промените в състава на Съвета на директорите и изпълнителният директор са в резултат на решение на Общото събрание на акционерите, проведено на 18.12.2023 г.

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

III. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

3.1. ПРИХОДИ/ РАЗХОДИ

Размерът на приходите от цялостната дейност на Групата за 2023 година са в размер на 1 207 хил. лева. От тях 78 хил. лева са приходи от отдаване на помещения под наем, приходи от комплексни бизнес услуги- 770 хил. лева, хотелско настаняване - 147 хил. лева, от продажби на стоки - 110 хил. лева, други приходи - 29 хил. лева и финансови приходи 73 хил. лева.

Разходите по осъществяване на цялостната дейност са в размер на 2 563 хил. лева. От тях разходите за дейността са 1 766 хил. лева, и 797 хил. лева за финансова дейност.
Така Групата формира отрицателен финансов резултат след данъци за 2023 година в размер на 1 337 хил. лева. За сравнение през 2022 година Групата е формирала загуба 649 хил. лева.

Приходи /Разходи	2023 г. хил. лв.	2022 г. хил. лв.
Нетни приходи от продажба услуги		
Приходи от наеми	78	40
Приходи от комплексни бизнес услуги	770	391
Приходи от хотелско настаняване	147	624
Приходи от продажби на стоки	110	46
Общо приходи от услуги	**1 105**	**1 101**
Други доходи/ (загуби) от дейността, нетно	29	122
Държавна помощ небитови абонати ел.енергия	-	75
Общо приходи от дейността	**29**	**197**
Приходи от лихви	52	96
Приходи от оценки до справедлива стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбите и загубите	21	-
Положителни курсови разлики	-	11
Общо финансови приходи	**73**	**107**
ВСИЧКО ПРИХОДИ	**1 207**	**1 405**
Разходи за материали	271	254
Разходи за външни услуги	279	233
Разходи за възнаграждения	1 074	928
Разходи за амортизации	122	115
Други разходи	20	62
Общо разходи за дейността	**1 766**	**1 592**
Разходи за лихви по заеми, отчитани по амортизирана стойност, в т.ч.	768	357
- *Облигационни заеми*	*268*	*267*
- *Получени заеми от трети лица*	*500*	*90*
Разходи за лихви по лизингови договори	20	22
Разходи от оценки до справедлива стойност на активи отчитани по справедлива стойност през печалбите и загубите	-	4
Нетни загуби от операциии с финансови активи	4	130
Банкови такси	4	5
Отрицателни курсови разлики	1	12
Други финансови разходи	-	2
Общо финансови разходи	**797**	**532**
ВСИЧКО РАЗХОДИ	**2 563**	**2 124**

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

1.2. НЕТНА ЗАГУБА

Финансовият резултат на Групата за 2023 година е загуба в размер на 1 337 хил. лева. За сравнение през 2022 година, Групата формира загуба 649 хил. лева.

Печалба (Загуба)	2023 г. хил. лв.	2022 г. хил. лв.
Резултат от основната дейност	(632)	(294)
Резултат от финансовата дейност	(724)	(425)
Финансов резултат преди облагане с данъци	(1 356)	(719)
Отсрочен данък	19	70
Друг всеобхватен доход за периода	703	24
Нетен финансов резултат	**(634)**	**(625)**

3.3. ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ НА КОНСОЛИДИРАНА БАЗА

Динамика на активите

АКТИВИ	2023 г. хил. лв.	2022 г. хил. лв.
Нетекущи активи		
Имоти, машини и съоръжения	16 936	9 685
Репутация	94	94
Активи по отсрочени данъци	89	70
Общо нетекущи активи	**17 119**	**9 849**
Текущи активи		
Материални запаси	38	4
Текущи финансови активи	1 197	1 474
Търговски вземания	576	754
Парични средства и парични еквиваленти	119	121
Общо текущи активи	**1 930**	**2 353**
Общо АКТИВИ	**19 049**	**12 202**

Динамика на пасивите

ПАСИВИ	2023 г. хил. лв.	2022 г. хил. лв.
Нетекущи пасиви		
Задължение по облигационен заем	6 300	6 300
Задължения по лизингови договори	316	379
Нетекущи финансови пасиви	10 880	3 850
Общо нетекущи пасиви	**17 496**	**10 529**
Текущи пасиви		
Задължения по получени заеми, несвързани лица	263	263
Задължения по получени заеми, свързани лица	10	68
Задължения по облигационни заеми	33	33
Задължения по лизингови договори	63	60
Задължения към доставчици и клиенти	492	399
Задължения към персонал	115	65
Задължения по застраховки	21	31
Задължения към осигуровки	48	16
Задължения за данъци	60	15
Задължения по лихви	646	270

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Други задължения	3	20
Общо текущи пасиви	**1 754**	**1 240**
Общо ПАСИВИ	**19 250**	**11 769**
Собствен капитал		
Акционерен капитал	850	850
Резерви	771	771
Резерви от преоценка	6 077	5 374
Неразпределена печалба/(загуба)	(6 562)	(5 913)
Текуща загуба за годината	(1 337)	(649)
Общо СОБСТВЕН КАПИТАЛ	**(201)**	**433**
Общо СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	**19 049**	**12 202**

Капиталова структура

	Консолидирани данни	
	2023 г.	2022 г.
1. Собствен капитал	(201)	433
2. Нетекущи пасиви	17 496	10 529
3. Текущи пасиви	1 754	1 240
4. Всичко пасиви (2+3)	19 250	11 769
Коефициент на финансова автономност (1 : 4)	(0.01)	0.04
Коефициент на задлъжнялост (4 : 1)	(95.77)	27.18

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 31.12.2023 г. е налице превишение на задълженията спрямо собствения капитал.

IV. ОСНОВНИ РИСКОВЕ И НЕСИГУРНОСТИ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНА 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 Групата, като в това число влизат и държавните политики на съответните страни и в частност регулациите и решенията взети от съответните Централни Банки, които влияят на монетарната и лихвената политика, на валутните курсове, данъците, БВП, инфлация, бюджетен дефицит и външен дълг, процента на безработица и структурата на доходите.

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

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

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Риск от форсмажорни обстоятелства

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

Форсмажорни обстоятелства са всички природни, политически и други катаклизми (наводнения, земетресения, граждански неподчинения, сблъсъци, стачки и др.), които са с непредвиден характер. Форсмажорни обстоятелства могат да бъдат и грешки и аварии на материалната база от механичен характер, дължащи се на човешка или не системна грешка. Настъпването на такива събития могат да имат пряко и непосредствено влияние върху всички дейности, свързани с дейностите извършвани от Групата, като нарушат обичайната им дейност и окажат непосредствен ефект върху финансовото им състояние.

Естеството, мащабите и разпространението на пандемията от коронавируса, засегнала целия свят, драматично повлия на глобалната макроикономика и икономическия растеж. Наложени бяха ограничителни мерки на населението по цял свят, обявяване на извънредно положение в редица страни включително и в България, затваряне на граници, както и значително ограничаване и/или спиране на цели бизнес сектори.

Дори и след овладяването на COVID-19, „Грийнхаус Пропъртис"АД продължи да изпитва неблагоприятни отражения върху бизнеса си в резултат на глобалното икономическо въздействие на вируса, както и на въздействието на всяка рецесия, която е настъпила или може да настъпи в бъдеще. Извънредната епидемична обстановка в България с преустановсна, считано от 1 април 2022 г.

От решаващо значение за икономиката ще бъде развитието военния конфликт между Русия и Украйна, Наложените в следствие на това икономически санкции най-вероятно ще засилят инфлационния натиск. Много високите енергийни цени намаляват покупателната способност на доходите на населението и макар затрудненията в доставките да отслабват, те все още ограничават икономическата активност.

На този етап ръководството наблюдава и прави текущо анализи и оценки на възможни последици и ефекти от конфликта за Групата, неговата дейност, активи и перспективи. В краткосрочен план оценката е, че Дружеството не поддържа тесни икономически връзки и обмен на стоки и услуги с Русия и Украйна няма преки ефекти и засегнати експозиции. Непрякото влияние върху дейността, активите и пазарите ръководството преценява чрез очакваното значително повишаване на цените на петрола, газа и други суровини, както и повишаването на инфлацията.

Към настоящия момент създалата се военна обстановка е изключително динамична и ръководството на този етап не може да направи качествена и количествена оценка на нейното въздействие върху Групата. При наличие на индикация за съществени въздействия причинени от военните действия и последващите макроикономически сътресения, същите ще бъдат анализирани, оценени и оповестени в следващите финансови отчети за 2024 г. Ръководството на Групата е определило това събитие като некоригиращо по смисъла на МСС 10. Няма отчетени ефекти в настоящия финансов отчет, тъй като е оценено, че няма установени такива.

Кредитен риск

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

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

На 28.10.2023 г. международната рейтингова агенция Fitch Ratings потвърди дългосрочния кредитен рейтинг на България в чуждестранна и местна валута 'BBB' с положителна перспектива.

Рейтингът на България е подкрепен от силната външна и фискална позиция на страната в сравнение с държавите със същия рейтинг, надеждната политическа рамка от членството в ЕС и дългогодишното функциониране на режима на паричен съвет. От друга страна, ниският дял на инвестициите спрямо БВП и неблагоприятните демографски фактори тежат на потенциалния икономически растеж и на публичните финанси в дългосрочен период.

Положителната перспектива отразява плановете за членство на страната в еврозоната, което може да доведе до по-нататъшни подобрения в показателите за външната позиция на страната. Въпреки забавянето на процеса по присъединяване към еврозоната, анализаторите от рейтинговата агенция считат, че съществува широка политическа ангажираност за приемане на еврото през 2025 г. След сформирането на новото правителство парламентът е приел всички оставащи ангажименти след влизането на страната в ERM II, а изменението на закона за централната банка се очаква да бъде одобрено до края на 2023 г.

Приемане на еврото: Темпът на инфлация (ХИПЦ) в България следва тенденция на понижение, но остава значително над този в трите държави-членки на ЕС с най-ниска инфлация и в момента не отговаря на критерия за ценова стабилност. Предвид значителната несигурност по отношение на инфлационните процеси, за Fitch Ratings остава под въпрос изпълнението на критерия за ценова стабилност в средата на 2024 г. (ключовата дата за приемане в еврозоната през 2025 г.). България вероятно ще изпълни всички други номинални критерии за приемане на еврото (публични финанси, лихвен процент и валутен курс). Анализаторите от агенцията считат, че приемането на еврото е в подкрепа на рейтинга, тъй като при равни други условия това би подобрило оценката за рейтинга на страната с около две степени.

Ускоряване на растежа: След отчетения растеж през първото полугодие на 2023 г., въпреки забавянето на външното търсене, високата инфлация и повишената несигурност, Fitch повиши прогнозата си за ръста на БВП за тази година до 1.9% (от 1.3%, очакван през май). Очакванията са потреблението на домакинствата да бъде подкрепено от по-високите бюджетни разходи, стабилния пазар на труда, намаляване на склонността за спестяване и силния ръст на кредитите. Ръстът на инвестициите се очаква постепенно да се подобри през второто полугодие на 2023 г. с нарастването на трансферите от ЕС. Растежът на БВП ще се ускори до 2.8% през 2024 г. и 3% през 2025 г., като по-слабото частно потребление ще бъде балансирано от по-силни инвестиции, подкрепени от трансферите от ЕС. От рейтинговата агенция отчитат и ангажираността на правителството за прилагане на свързаните с Механизма за възстановяване и устойчивост реформи, след подаденото второто искане за плащане в размер на 724 млн. евро (0.8% от БВП за 2023 г.).

Постепенно понижение на инфлацията: Fitch прогнозира, че общата инфлация, според ХИПЦ, ще продължи постепенно да се забавя, докато базисната инфлация ще намалява по-бавно поради силното частно потребление, затегнатите условия на пазара на труда и вторичните ефекти. Агенцията очаква средногодишна инфлация от 9.1% през 2023 г., 4.6% през 2024 г. и 2.9% през 2025 г. Прогнозата за инфлацията остава обект на значителна несигурност, произтичаща главно от динамиката на цените на суровините и проявлението на вторичните ефекти.

Нарастване на бюджетния дефицит в средносрочен план и нисък дълг: Прогнозира се бюджетен дефицит в размер на 2.6% от БВП през 2023 г., в резултат от по-ниски от планирани разходи за мерки за енергийна подкрепа, по-високи социални и капиталови разходи и увеличения на заплатите в публичния сектор. Въпреки постигната фискална предпазливост, очакванията са настоящото правителство да поддържа малко по-високи дефицити в средносрочен план, за да повиши публичните

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

инвестиции и социалните трансфери за намаляване на неравенството. Очаква се бюджетен дефицит от 2.8% от БВП през 2024 г. и 3.5% от БВП през 2025 г.

Въпреки по-големите фискални дефицити, нивото на държавния дълг на България ще остане много по-ниско в сравнение със страните от ЕС, както и с държавите със същия рейтинг. Прогнозира се съотношението на общия държавен дълг към БВП да остане под 30% до 2027 г.

Основни фактори, които биха могли да доведат до положителни действия по рейтинга, са: напредък към присъединяването към еврозоната, включително увереност, че България отговаря на критериите за членство и срока за приемане на еврото; подобряване на потенциала за растеж на икономиката, например чрез въвеждане на структурни и управленски реформи за подобряване на бизнес средата и/или ефективно използване на средствата от ЕС.

Фактори, които биха могли да доведат до негативни действия по рейтинга, са: липса на напредък в присъединяването към еврозоната поради постоянна политическа нестабилност или неизпълнение на критериите за конвергенция; по-ниски перспективи за растеж в средносрочен период, предизвикани например от значителен неблагоприятен макроикономически шок или инфлация, която се е задържала на високи нива.

Източник: www.minfin.bg

На 25.11.2023 г. Международната рейтингова агенция S&P Global Ratings повиши перспективата пред рейтинга на страната ни до положителна от стабилна и потвърди дългосрочния и краткосрочния кредитен рейтинг на България в чуждестранна и местна валута 'BBB/A-2'. Положителната перспектива отразява мнението на рейтинговата агенция, че има вероятност, поне едно към три, България да се присъедини към еврозоната през следващите 24 месеца.

Управляващата коалиция, сформирана през юни, представлява първото стабилно правителство на България през последните две години, след проведени пет парламентарни избори. Една от основните политически цели на правителството е присъединяването на страната към еврозоната, което се планира да се постигне от 1 януари 2025 г. България може да не изпълни всички критерии за конвергенция, особено този за ценовата стабилност. Дори ако България не се присъедини към еврозоната през 2025 г., от рейтинговата агенция очакват, че присъединяването вероятно ще бъде отложено за 1 януари 2026 г.

Въпреки застаряващата работна сила, икономиката на България има силни перспективи за реален растеж, със средни темпове от 3% за периода 2024-2026 г., воден основно от вътрешното търсене. Потреблението ще остане силно поради доброто представяне на пазара на труда, който подкрепя нарастването на реалните заплати. Достатъчното средства от ЕС за България, които S&P Global Ratings оценяват на над 30% от БВП за 2023 г., ще подкрепят инвестиционната активност през следващите години. Получаването и използването на всички налични средства ще бъде предизвикателство, тъй като наближават крайните срокове по основните програми за финансиране - Многогодишната финансова рамка на ЕС 2014-2020 г. и Механизма за възстановяване и устойчивост, в рамките на програмата „Следващо поколение ЕС“ (NGEU).

S&P Global Ratings оценяват фискалните резултати на България като едни от най-добрите сред страните от Централна и Източна Европа и очакват, че текущите фискални планове ще доведат до дефицити под 3% от БВП в периода до 2026 г., запазвайки нетния държавен дълг под 20% от БВП. Очакват дефицитът по текущата сметка да остане нисък и свръхфинансиран от фондове от ЕС и потоци на преки чуждестранни инвестиции, ограничавайки нуждата от външно финансиране и запазвайки стабилна външна позиция.

S&P Global Ratings биха повишили кредитния рейтинг през следващите две години потенциално с няколко степени, ако България стане член на еврозоната. S&P отбелязват, че биха ревизирали

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

перспективата пред рейтинга на стабилна, ако очакванията за присъединяване на България към еврозоната станат по-малко вероятни.

Предприемането на последователна и дългосрочна икономическа политика в България би било основателна причина за потенциалното повишаване на кредитния рейтинг на страната, което от своя страна би имало благоприятно влияние върху Групата, изразяващо се във възможностите за финансиране. В случай на понижаване на кредитния рейтинг на България, вследствие на нестабилно управление на страната, може да има отрицателно влияние върху Групата и върху цената на финансиране, освен в случай, че заемните й споразумения не са с фиксирани лихви.

Източник: www.minfin.bg

Риск от високи нива на безработица

В страните с пазарна икономика безработицата е призната за социален риск по повод на труда. Като обществено оценен риск, безработицата подлежи на задължително обществено осигуряване и обещетяване при определени условия. Цялостната дейност по формирането и провеждането на държавната политика по социалното осигуряване на безработицата, както и насърчаването и подпомагането на безработните лица, при търсенето и започване на работа и/или друг тип икономическа дейност, дава съдържанието на процеса на управлението на този социален риск.

2023 г. приключи с безработица в България от 5,6%. На годишна база показателят се повишава с 0,9 пр. пункта, а на месечна е отчетен ръст от 0,1 пр. пункт. Регистрираната безработица в България през декември се е повишила до 5,6%, отчита Агенцията по заетостта. Спрямо предходния месец показателят се увеличава с 0,1 пр. пункт, а на годишна основа ръстът е с 0,9 пр. пункта.

Броят на регистрираните безработни в края на декември 2023 г. е общо 158 205 души, като повишението спрямо миналия месец е с 1580 лица.

Общо18 274 души са регистрираните нови безработни в бюрата по труда през последния месец на 2023 година.

Започналите работа безработни през декември са 8 880 души, показват данните на Агенция по заетостта за последния месец на 2023 г. Най-голям е делът на устроените на пазара на труда в преработващата промишленост – 15%, следват търговията – с 13,6%, хотелиерството и ресторантьорството – с 11,4%, хуманното здравеопазване – със 7%, строителството – с 4,9% и др.

През месеца работа с подкрепата на бюрата по труда са намерили и 247 пенсионери, учащи и заети. В страни от Европейския съюз работа са започнали 782 безработни с посредничеството на бюрата по труда.

Източник: https://www.az.government.bg/

Инфлационен риск

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

Основните рискове, свързани с прогнозата за инфлацията, се отнасят до динамиката на международните цени и до темпа на икономически растеж в България. Международните цени на суровините могат да нараснат по-значително в резултат от политическите кризи или нарастване на търсенето.

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

През декември 2023 г. месечната инфлация е 0.3%, а годишната инфлация за декември 2023 г. спрямо декември 2022 г. е 4.7%.

Средногодишната инфлация за периода януари - декември 2023 г. спрямо периода януари - декември 2022 г. е 9.5%.

Според ХИПЦ през декември 2023 г. месечната инфлация е 0.3%, а годишната инфлация за декември 2023 г. спрямо декември 2022 г. е 5.0%.

Средногодишната инфлация за периода януари - декември 2023 г. спрямо периода януари - декември 2022 г. е 8.6%.

Според индекса на цените за малката кошница през декември 2023 г. е регистрирано увеличение с 0.2% на месечна база и увеличение с 4.6% от началото на годината.

Валутен риск

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

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

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

Източник: www.nsi.bg

Валутен риск

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

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

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

Лихвен риск

Лихвеният риск е свързан с възможността за промяна на преобладаващите лихвени равнища в страната. Неговото влияние се изразява с възможността нетните доходи на компаниите да намалеят вследствие на повишение на лихвените равнища, при които Групата финансира своята дейност. Лихвеният риск се включва в категорията на макроикономическите рискове, поради факта, че основна предпоставка за промяна в лихвените равнища е появата на нестабилност във финансовата система като цяло. Този риск може да се управлява посредством балансираното използване на различни източници на финансов ресурс.

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

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Рискове, свързани с промени в нормативната уредба

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

НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

Рискове, свързани с дейността на дружеството - майка

„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.

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

Рискове, свързани със стратегията за развитие на дружеството

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

Рискове, свързани с управлението на дружеството

Рисковете, свързани с управлението на дружеството са следните:

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

Рискове, свързани с привличането и задържането на квалифицирани кадри

Бизнесът на „Грийнхаус Пропъртис” АД е зависим в значителна степен от приноса на членовете на Съвета на директорите. Към момента в Групата е назначаван оперативен персонал от 20 човека. Успехът на компанията 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 Дружеството, оперативните му резултати, както и финансовото му състояние. Разрастването на дейността на Групата ще доведе до необходимостта от назначаването на допълнителен, квалифициран персонал.

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

Съществува риск от затруднение или невъзможност Групата да осигури необходимите допълнителни средства за осъществяване на дейността си. Такова затруднение би възпрепятствало дейността и развитието на Групата, а от там и възможността му да изпълнява ангажиментите си.

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

„Грийнхаус Пропъртис“ АД е направил изчисления за необходимото финансиране за осъществяване на дейността си и евентуално затруднение или липса на финансиране ще принуди Групата да оперира до размерът на наличните ресурси, което ще рефлектира върху способността му да генерира допълнителни входящи парични потоци.

Риск от невъзможност или затруднение за Групата да събира вземанията си

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

Риск от сключване на значителни договори извън обичайната дейност на Групата

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

Кредитен риск

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

Риск от невъзможност дружеството да обслужва облигационната емисия

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

Финансов риск

Финансовия риск зависи от дела на дълга в целия капитал на фирмата. Акционерите носят общия бизнес риск за всички активи на фирмата и допълнителен риск от използването на заеми при формиране на нейния капитал. Този допълнителен риск, нарсчен 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 фирмата финансира дейността си, са под формата на заеми или дългови ценни книжа, то плащанията за тези средства представляват фиксирано задължение.

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

Валутен риск

Групата осъществява своите сделки основно на вътрешния пазар. Основните доставки и продажбите на услуги се осъществяват в лева. Групата не е изложено на значителен валутен риск, защото почти

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

всички негови операции и сделки са деноминирани в български лева и евро, а последното е с фиксиран курс спрямо лева по закон.

Ликвиден риск

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

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

МЕХАНИЗМИ ЗА УПРАВЛЕНИЕ И МИНИМИЗИРАНЕ НА РИСКА

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

Те включват текущ анализ в следните направления:

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

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

УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКА

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

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

V. НАСТОЯЩИ ТЕНДЕНЦИИ И ВЕРОЯТНО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ГРУПАТА

Ръководството на „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС" АД 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 Дружеството - майка като предпочитан доставчик на висококачествени услуги за местни компании, опериращи в България.

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 работи 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 Групата, 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;
- Правно облужване;
- Хотелско обслужване.

VI. ВАЖНИ СЪБИТИЯ ЗА ГРУПАТА, НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

А. Възнаграждение на одиторите

Съгласно изискванията на Закона за счетоводството и по-конкретно чл. 30, ал. 1, Групата оповестява начислени за годината суми за услуги, предоставяни от регистрираните одитори за задължителен финансов одит в размер на 29 хил. лв. Данъчни консултации и други услуги, несвързани с одита не са предоставяни от регистрираните одитори през периода.

VII. НАУЧНО ИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ

Групата не извършва самостоятелна научно изследователска и развойна дейност.

VIII. ЗАЩИТА НА ОКОЛНАТА СРЕДА

Групата е предприел всички необходими мерки при извършване на търговската си дейност за защита и опазване на околната среда.

IX. ОПОВЕСТЯВАНЕ НА СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Крайна компания- майка
Крайната компания-майка на Дружеството – майка е - „Хай Рейт" ЕООД

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

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Дъщерно предприятие
„Еврохотелс" ЕАД – гр. Самоков, КК Боровец, Хотел Ела

Изпълнителен директор
До 20.04.2023 г. дружеството се представлява и управлява от Изпълнителен директор Ива Христова Гарванска – Софиянска.

Към 31 декември 2023 г. дружеството се представлява и управлява от Изпълнителния директор Снежана Петрова Гелева.

Съвет на директорите до 20 април 2023 г.
Ива Христова Гарванска – Софиянска – Изпълнителен директор и член на СД
Пламен Пеев Патев – Член на СД
Николай Атанасов Дачев – Член на СД

Съвет на директорите към 31 декември 2023 г.
Иван Петков Петков – Председател на СД
Румяна Миткова Джорджанова – Заместник председател на СД
Снежана Петрова Гелева – Изпълнителен директор и член на СД

Други свързани лица до 20.04.2023 г.:
„Етропал" АД, „Синтетика" АД, „Етропал Трейд" ООД, „Евро Медик Трейд" ЕООД, „ Еско България" ЕООД, „Соларс Енерджи" АД, „Солар Ем Ес" ЕООД, „ЕС Солар" ЕООД, „Соларис Холдинг" ЕАД, „ИБ Медика" ЕАД и „Диализен Център Етропал" ЕООД, „Вапцаров Бизнес Център" ЕООД са свързани лица под общ контрол.

Други свързани лица от 20.04.2023 г. и към 31.12.2023 г.
Лозари" ЕООД, „Мотобул Експрес" ЕООД, „Евротрък" ЕООД, „Бензин" ЕООД, „Булвария" ЕООД, „Етропал" АД, „Етропал 98" АД, „Еврохотелс" ЕАД, „ИБ Медика" ЕАД, „Хай Рейт" ЕООД, „Натурика" ЕАД.

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 2023 г.

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 31.12.2023 година членовете на Съвета на Директорите не са получили възнаграждения от дружествата

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

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

4. Притежавани от членовете на СД акции на Групата

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

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

Членовете на СД на Групата могат да придобиват свободно акции от капитала, както и облигации 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.

На 31.03.2023 г. е проведено Общо събрание на акционерите на „Грийнхаус Пропъртис“ АД, взето е решение за промяна състава на членовете на Съвета на директорите.

Съвет на директорите до 20.04.2023 г.

	ИВА ХРИСТОВА ГАРВАНСКА - СОФИЯНСКА
Длъжност в дружеството:	Изпълнителен директор /Изпълнителен член на Съвета на директорите/ и представляващ „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС” АД
Период на заемане на длъжността:	1/. Като член на Съвета на директорите - от 16.12.2013г. - досега 2/. Като Изпълнителен директор и представляващ дружеството - от 16.12.2013г. - досега
	Настоящият мандат на лицето изтича: 17.12.2023 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:** ➢ “Образователно – спортен комплекс Лозенец” ЕАД – член на Съвета на директорите; ➢ “Формопласт 98” АД – член на Съвета на директорите; ➢ “Вапцаров Бизнес Център” ЕООД – Управител; ➢ „Синтетика“ АД – Изпълнителен директор /Изпълнителен член на Съвета на директорите/ и представляващ; ➢ „ЕС СОЛАР’’ ЕООД, ЕИК 206804476 – Управител; ➢ ."СОЛАРИС ХОЛДИНГ" ЕАД - Член на Съвета на директорите; ➢ "СОЛАРС ЕНЕРДЖИ" АД - Член на Съвета на директорите. ➢ **Прекратени:** ➢ “Уандър Груп” АД – Член на Съвета на директорите до 20.12.2016 г., като към датата на доклада– Съветът на

	директорите е заличен като орган на акционерното дружество по партидата на същото в ТРРЮЛНЦ и вместо него /вместо едностепенна система/ са вписани надзорен съвет и управителен съвет (двустепенна система), в които органи лицето няма участие; ➢ „Натурика“ ЕАД (с предишно наименование “Медикъл Асистънс Марцианопол” ЕАД) - член на Съвета на директорите до 12.08.2020г.; ➢ Еврохотелс” АД – Член на Съвета на директорите до 18.12.2023 г.
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.

	ПЛАМЕН ПЕЕВ ПАТЕВ
Длъжност в дружеството:	Член на Съвета на директорите
Период на заемане на длъжността:	От: 05 .11.2014 г. Настоящият мандат на лицето изтича: 17.12.2023 г.
Служебен адрес:	Гр. Етрополе, ул. Руски № 191
Основни функции и отговорности:	Участва в управлението на дружеството наред с останалите членове на Съвета на директорите
Данни за значителни участия в управлението, дейността и/или собствеността на други дружества:	**Настоящи:** ➢ “Диализа Етропал Сигма” ЕООД - Управител; ➢ “Диализа Етропал Делта” ЕООД - Управител; ➢ “Диализа Етропал Гама” ЕООД - Управител; ➢ “Етропал 98” АД - Изпълнителен член на Съвета на дирскторите и представляващ; ➢ “Етропал Трейд” ООД – съдружник; ➢ “ИБ Медика” ЕАД – изпълнителен директор и представляващ; „Еврохотелс „ ЕАД - член на съвета на директорите **Прекратени:** ➢ “Диал-Нет” ООД – управител и съдружник до 15.10.2020г. ➢ Специализирана медико- диагностична лаборатория – Гама Вижън” ЕООД (с предишно наименование “Диализа Етропал

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

	Алфа” ЕООД)– управител до 27.04.2015 г., като към датата на доклада лицето не е управител. ➢ “Диализен Център Етропал” ЕООД - едноличен собственик на капитала до 24.09.2015 г., като към датата на доклада лицето не е едноличен собственик на капитала ➢ „Хай рейт“ ЕООД – управител до 14.07.2022 г. и едноличен собственик на капитала до 14.07.2022 г. ➢ „Синтетика“ АД – член на съвета на директорите до 13.07.2022 г. ➢ “ИБ Медика” ЕАД – едноличен собственик на капитала до 20.09.2022 г.; ➢ “Етропал” АД – Изпълнителен член на Съвета на директорите и представляващ до 22.06.2022 г.;
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; ➢ „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.

	НИКОЛАЙ АТАНАСОВ ДАЧЕВ
Длъжност в дружеството:	Член на Съвета на директорите
Период на заемане на длъжността:	От: 05.11.2014 г. Настоящият мандат на лицето изтича: 17.12.2023 г.
Служебен адрес:	Гр. София 1592, бул. “Христофор Колумб” № 43
Основни функции и отговорности:	Участва в управлението на дружеството наред с останалите членове на Съвета на директорите
Данни за значителни участия в управлението, дейността и/или собствеността на други дружества:	Настоящи: ➢ “Синтетика“АД – член на Съвета на директорите; ➢ "СОЛАРС ЕНЕРДЖИ" АД - член на Съвета на директорите; ➢ “СОЛАРИС ХОЛДИНГ” ЕАД - член на Съвета на директорите.
Данни за всички други участия като член на управителен/ контролен орган и/или съдружник през последните 5 години	**Прекратени:** ➢ „Натурика“ ЕАД (с предишно наименование “Медикъл Асистънс Марцианопол” ЕАД) до 12.08.2020г.

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

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.

Съвет на директорите от 20.04.2023 г.

	СНЕЖАНА ПЕТРОВА ГЕЛЕВА
Длъжност в дружеството:	Изпълнителен директор /Изпълнителен член на Съвета на директорите/ и представляващ „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС" АД
Период на заемане на длъжността:	1/. Като член на Съвета на директорите - от 20.04.2023г. - досега 2/. Като Изпълнителен директор и представляващ дружеството - от 20.04.2023г. - досега
	Настоящият мандат на лицето изтича: 20.04.2028 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:** ➢ "Еврохотелс" АД – Член на Съвета на директорите;
	Прекратени: ➢ Няма
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.

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

	ИВАН ПЕТКОВ ПЕТКОВ
Длъжност в дружеството:	Член на Съвета на директорите
Период на заемане на длъжността:	От: 20.04.2023 г.
	Настоящият мандат на лицето изтича: 20.04.2028 г.
Служебен адрес:	Гр. София, бул. “Христофор Колумб” № 43
Основни функции и отговорности:	Участва в управлението на дружеството наред с останалите членове на Съвета на директорите
Данни за значителни участия в управлението, дейността и/или собствеността на други дружества:	**Настоящи:** ➢ “Булвария” ЕООД, ЕИК: 13102397 – Управител; ➢ “Етропал” АД, ЕИК: 832082699 – член на Съвета на директорите; ➢ “Етропал 98” АД, ЕИК: 122066559 – член на Съвета на директорите; ➢ „ИБ Медика“ ЕАД, ЕИК: 175249326 – член на Съвета на директорите; ➢ „Лозари“ ЕООД, ЕИК: 201153976 – Управител и едноличен собственик на капитала. ➢ „Хай Рейт“ ЕООД, ЕИК: 121452789 – Управител и едноличен собственик на капитала. ➢ „Мотобул Експрес“ ЕООД, ЕИК 121095216 – Управител; ➢ „Евротрък“ ЕООД, ЕИК 201614505 – Управител; ➢ „Бензин“ ЕООД, ЕИК 130335023 – Управител; ➢ „Еврохотелс“ ЕАД, ЕИК 130035983 – изпълнителен член на Съвета на директорите; **Прекратени:** НЯМА.
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.

	РУМЯНА МИТКОВА ДЖОРДЖАНОВА
Длъжност в дружеството:	Член на Съвета на директорите
Период на заемане на длъжността:	От: 20.04.2023 г.
	Настоящият мандат на лицето изтича: 20.04.2028 г.
Служебен адрес:	Гр. София 1592, бул. “Христофор Колумб” № 43
Основни функции и отговорности:	Участва в управлението на дружеството наред с останалите членове на Съвета на директорите

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Данни за значителни участия в управлението, дейността и/или собствеността на други дружества:	**Настоящи:** ➢ “ЕВРОХОТЕЛС“ЕАД – член на Съвета на директорите; **Прекратени:** ➢ НЯМА.
Роднински връзки с друг член на Съвта 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 2023 г. 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 31.12.2023 г. „Грийнхаус Пропъртис” АД има назначени служители на трудов договор – 20 лица.

Във връзка с преструктурирането на дейността, през отчетния период са назначени 4 нови служетели на трудов договор.

Към 31.12.2023 г. „Еврохотелс” ЕАД има назначени служители на трудов договор – 43 лица.

9. Наличие на клонове на Групата

Групата 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 консолидирано 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.

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ, съгласно изискванията на Приложение №2 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.

Основната дейност на „Грийнхаус Пропъртис“ АД е свързан с предоставяне на комплексни бизнес услуги на малки и средни предприятия и корпоративни клиенти, хотелиерски услуги, като и сключване 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;
- Хотелски услуги.

Приходите реализирани от оперативната дейност на „Грийнхаус Пропъртис“ АД за 2023 г. са на стойност от 770 хил. лв., както следва:

- Физическо архивиране – 183 хил.лв.
- Счетоводно обслужване – 261 хил.лв.
- Администриране на персонал и обработка на работни заплати – 162 хил.лв.
- Бизнес консултации, в т.ч.: консултации по финансиране на компании, както и последващо обслужване на заеми – 164 хил.лв.

През отчетния период реализираните други приходи от Групата възлизат на 29 хил. лв., а финансовите приходи са в общ размер на 73 хил. лв.

ПРИХОДИ ОТ ДОГОВОРИ С КЛИЕНТИ	2023 *хил. лв.*	2023 хил. лв.
Приходи от наеми*	78	40
Приходи от комплексни бизнес услуги**	770	391
Приходи от хотелско настаняване	147	624
Приходи от продажба на стоки от хотел	*173*	*124*
Отчетна стойност на продадени стоки	*(63)*	*(78)*
Печалба от продажба на стоки	110	46
Други приходи***	29	197
Общо приходи от дейност:	**1 134**	**1 298**

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

*Приходи по договор за наем на офисиси находяща се в кк. Боровец - 78 хил. лв.

**Приходи от сключени договори за предоставяне на бизнес услуги в размер на 770 хил. лв. – дейност на дружеството-майка.

***Другите приходи, Групата е получила компенсация по РМС по „Програма за компенсиране на небитови крайни клиенти на електрическа енергия" за 2022г са в размер на 75 хил. лв

През отчетния период Групата е реализирала други приходи в размер на 22 хил. лв.
За периода на 2023 г. ,Групата на Грийнхаус Пропъртис е реализирала следните финансови приходи:

ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ	31.12.2023	31.12.2022
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от лихви	52	96
Приходи от оценки до справедлива стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбите и загубите	21	-
Положителни курсови разлики	-	11
Общо:	**73**	**107**

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 2023 г. са формирани от основната дейност на дружеството-майка и дъщерното дружество - „Еврохотелс" ЕАД, 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.

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

3. Информация за сключени съществени сделки.

През отчетният период Дружеството не е сключвало съществени сделки.

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.

През 2023 г. „Грийнхаус Пропъртис" АД е сключил следните сделки със свързани лица:

Сделки със свързани лица през периода, по които предприятието е доставчик/заемодател – обем сделки:	***2023г.*** ***хил.лв.***
Приходи от бизнес услуги	57
Общ обем за периода	**57**

Задължения към свързани лица	***2023г.*** ***хил.лв.***
Предприятие - майка в т.ч.	**10**
- главница заем	*10*
ОБЩО	***10***

Вземания от свързани лица по видове	***2023г.*** ***хил.лв.***
Предприятие - майка в т.ч.	***9***
Договор за цесия	9
Свързано лице в групата в т.ч.	**-**
Договор за заем	**910**
-главница заем(при фиксиран лихвен процент – 6.1%)	*678*
- лихви по заем	*232*
- услуги	*33*
ОБЩО:	***1 009***

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 2023 г.
Преглед за обезценка се извършва всяка финансова година на база на анализ на финансовото състояние на свързаното лице и възрастовия състав на вземанията.

ОПОВЕСТЯВАНЕ НА СВЪРЗАНИ ЛИЦА

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

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

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

Дъщерно предприятие
„Еврохотелс“ ЕАД – гр. Самоков, КК Боровец, Хотел Ела

Към 31 декември 2023 г. дружеството се представлява и управлява от Изпълнителния директор Снежана Петрова Гелева.

Съвет на директорите до 20 април 2023 г.
Ива Христова Гарванска – Софиянска – Изпълнителен директор и член на СД
Пламен Пеев Патев – Член на СД
Николай Атанасов Дачев – Член на СД

Съвет на директорите към 31 декември 2023 г.
Иван Петков Петков – Председател на СД
Румяна Миткова Джорджанова – Заместник председател на СД
Снежана Петрова Гелева – Изпълнителен директор и член на СД

Други свързани лица до 20.04.2023 г.:
„Етропал“ АД, „Синтетика“ АД, „Етропал Трейд” ООД, „Евро Медик Трейд” ЕООД, „ Еско България” ЕООД, „Соларс Енерджи” АД, „Солар Ем Ес” ЕООД, „ЕС Солар” ЕООД, „Соларис Холдинг” ЕАД, „ИБ Медика” ЕАД и „Диализен Център Етропал” ЕООД, „Вапцаров Бизнес Център“ ЕООД са свързани лица под общ контрол.

Други свързани лица от 20.04.2023 г. и към 31.12.2023 г.
Лозари“ ЕООД, „Мотобул Експрес“ ЕООД, „Евротрък“ ЕООД, „Бензин“ ЕООД, „Булвария“ ЕООД, „Етропал“ АД, „Етропал 98“ АД, „Еврохотелс“ ЕАД, „ИБ Медика“ ЕАД, „Хай Рейт“ ЕООД, „Натурика“ ЕАД.

Към датата на изготвяне на Консолидирания 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 2023 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 на услуги
		хил. лв.
Други свързани лица (под общ контрол)		
Синтетика АД	2022г.	16
Синтетика АД	2023г.	2
Вапцаров Бизнес Център ЕООД	2022г.	18
Вапцаров Бизнес Център ЕООД	2023г.	4
Хай Рейт ЕООД	2022г.	4

Хай Рейт ЕООД	2023г.	7
Етропал АД	2022г	-
Етропал АД	2023г.	34
Натурика ЕАД	2022г.	-
Натурика ЕАД	2023г.	9
Булвария ЕООД	2022г.	-
Булвария ЕООД	2023г.	1
Общо за 2022 г.	**2022г.**	**38**
Общо за 2023 г.	**2023г.**	**57**

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	2022г.	7	39
Синтетика АД	2023г.	-	-
Вапцаров Бизнес Център ЕООД	2022г	4	19
Вапцаров Бизнес Център ЕООД	2023г.	-	-
Булвария ЕООД	2022г.	-	-
Булвария ЕООД	2023г.	2	-
Етропал АД	2022г	-	-
Етропал АД	2023г.	40	-
Етропал Трейд ЕООД	2022г.	-	-
Етропал Трейд ЕООД	2023г.	4	-
Мотобул Експрес ЕООД	2022г.	-	-
Мотобул Експрес ЕООД	2023г.	11	-
Хай Рейт ЕООД	2022г.	1 240	-
Хай Рейт ЕООД	2023г.	943	-
Камалия трейдинг лимитид	2022г.	9	10
Камалия трейдинг лимитид	2023г.	9	10
Общо към 31.12.2022 г.	**2022г.**	**1 260**	**68**
Общо към 31.12.2023 г.	**2023г.**	**1 009**	**10**

Сделки със свързани лица, отразени в отчета за паричните потоци	**период**	**Постъпления по заеми**	**Плащания по заеми**
		хил. лв.	хил. лв.
Други свързани лица		-	-
Хай Рейт ЕООД	2022г.	922	-
Хай Рейт ЕООД	2023г.	359	-
Синтетика АД	2022г	10	-
Синтетика АД	2023г.	9	39
Вапцаров Бизнес Център	2022г	15	105
Вапцаров Бизнес Център	2023г.	9	5
Натурика ЕАД	2022г.	-	-

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Натурика ЕАД	2023г.	9	-
Етропал АД	2022г	-	-
Етропал АД	2023г.	1	-
Общо към 31.12.2022 г.	**2022г.**	**947**	**105**
Общо към 31.12.2023 г.	**2023.**	**387**	**44**

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 2023 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 2023 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 04.02.2019 г.

В края на 2023 г. Дружеството притежава финансови активи в следните борсови капиталови инструменти:

	Количество - брой акции	**Справедлива стойност в хил. лв.**
Еврохолд България АД	10 400	18
Еврохолд България АД /облигация/	1	2
ИП Дилингова Финансова Компания АД	8 100	58
Буллсенд инвестмънтс АДСИЦ	1 000	1
Общо:	**19 501**	**79**

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

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	31.12.2023	31.12.2022
	хил. лв.	*хил. лв.*
Нетекущи		
Облигация - главница	6 300	6 300
	6 300	6 300
Текущи		
Облигация - лихва	33	33
	6 333	6 333

През отчетния период Групата не емитирала нови емисии ценни книжа.

„Грийнхаус Пропъртис" АД има издаден 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.

На 13.09.2021г е проведено Общо събрание на облигационерите на „Грийнхаус Пропъртис" АД приема решение за удължаване срока на облигационния заем с нов 5 /пет/ годишен период, считано от 16.11.2021 г. до 16.11.2026 г.

Приема се погасителен план за изплащане на главницата, както следва: 200 000 лв. от главницата на 16.05.2024 г.; 200 000 лв. от главницата на 16.11.2024 г.; 200 000 лв. от главницата на 16.05.2025 г.; 200 000 лв. от главницата на 16.11.2025 г.; 200 000 лв. от главницата на 16.05.2026 г.; и едно последно плащане по главница в размер на 5 300 000 лева на 16.11.2026 г. Определяне на лихвен купон на облигационния заем за новия срок, респ. от 16.11.2021 г. до 16.11.2026 г. - 4,25% на годишна база.

Общото събрание на облигационерите на „Грийнхаус Пропъртис" АД приема решение, Емитентът да сключи в качеството си на ЗАСТРАХОВАЩ, нова застрахователна полица под формата на Застрахователен договор „Облигационен заем" за обезпечаване на облигационния заем за новия удължен срок на емисията със „Застрахователно дружество Евроинс" АД, ЕИК 121265113 в качеството му на ЗАСТРАХОВАТЕЛ в полза на облигационерите като ЗАСТРАХОВАН, представлявани от избрания довереник на облигационерите, в които застрахователен договор са отразени приетите промени в условията по емисия облигации с ISIN код: BG2100017164, съгласно решенията по предходните точки, в срок не по-късно от седем работни дни след датата на провеждане на общото събрание на облигационерите и с покритие на 100% на риска от неплащане от страна на ЗАСТРАХОВАЩИЯ на което и да е и всяко едно лихвено и/или главнично плащане до пълното погасяване на облигационния заем.

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 15.11.2016 г.

НЕТЕКУЩИ ФИНАНСОВИ ПАСИВИ	31.12.2023	31.12.2022
	хил. лв.	*хил. лв.*
Задължения по получени заеми, несвързани лица	10 880	3 850
Общо нетекущи пасиви	**10 880**	**3 850**

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Към 31.12.2023 г. Групата има получени заеми, както следва:

- Сключен договор за получен заем на 21.08.2021 г. със Старком финанс ЕАД при размер на заема от 11 млн. лв. и лихвен процент от 6,0% на годишна база. Срок за погасяване на получения заем е 31.3.2025 г.
- Сключен договор за получен заем на 01.06.2021 г. с Лаудспикърс СИ ЕЙ ЕООД при размер на заема от 1 000 хил. лв. и лихвен процент от 5% на годишна база. Срок за погасяване на получения заем е 12.2025 г.
- Сключен договор за получен заем на 31.03.2021 г. с Старком холдинг АД при размер на заема от 1 000 хил. лв. и лихвен процент от 4,8% на годишна база. Срок за погасяване на получения заем е 31.3.2024 г.

  На 20.11.2023 г. получехме уведомление от Старком холдинг АД за прехвърляне на вземането си на Афес АД, със седалище Ньогасе 17, 9490 Вадуц, Лихтенщайн, вписано в Търговсия регистър по № FL0001.043.557-7. Вземанията се прехвърлени на новия кредитор Афес АД изцяро и в пълния си обем,с произтичащите от същите привилегии, обезпечения и принадлежности, както и с всички акцесорни към вземанията права.

  На 19.03.2023 г. е подписно Споразумение към договор за прехвърляне на вземанията от 20.11.2023 г., с което е договорено срок за погасяване до 19.03.2027 г.

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

Групата не е предоставял гаранции и не е поемал задължения на свързани и трети лица.

8. Информация за отпуснатите от емитент, или от негово дъщерно дружество заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, включително и на свързани лица с посочване на имена или наименование и ЕИК на лицето, характера на взаимоотношенията между емитента, или техните дъщерни дружества и лицето заемополучател, размер на неизплатената главница, лихвен процент, дата па сключване на договора, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, специфични условия, различни от посочените в тази разпоредба, както и целта за която са отпуснати, в случай че са сключени като целеви.

Към 31.12.2023г. „Грийнхаус Пропъртис" АД има следните предоставени заеми:

ВЗЕМАНИЯ ПО ПРЕДОСТАВЕНИ ЗАЕМИ	31.12.2023 *хил. лв.*	31.12.2022 хил. лв.
Предоставени заеми, несвързани лица брутна сума преди обезценка	-	71
Очаквани кредитни загуби и *загуби от обезценка на предоставени заеми на несвързани лица*	-	*(62)*
Предоставени заеми, несвързани лица	-	**9**
Предоставени заеми, свързани лица брутна сума преди обезценка	943	1 248
Очаквани кредитни загуби и *загуби от обезценка на предоставени заеми на свързани лица*	(24)	(37)
Предоставени заеми, свързани лица	**919**	**1 211**

Към 31.12.2022г. Дружеството – майка има следните предоставени заеми:

- ✓ Сключен договор за предоставен заем на 30.03.2021 г. с Хай Рейт ЕООД при размер на заема от 2 200 хил. лв. и лихвен процент от 5,50% на годишна база. Срок за погасяване на заема 30.03.2024 г.

Всички търговски и други финансови вземания на Групата 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 Групата не емитирала нови емисии 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 година и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.

Групата 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 - майка 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-майка 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.

Групата 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 предприятия по смисъла на Закона за счетоводството

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

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

Групата 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 Групата 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 Групата 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 Групата чрез пряко участие на Ръководството в дейността;

▪ **Контролни дейности** – преобладаващо ръчни контролни дейности, насочени към минимизирането на риска и увеличаване на вероятността целите и задачите на Групата 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 са настъпвали промени в Съвета на директорите на Групата.

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

На проведено заседание на Съвета на директорите на „Грийнхаус Пропъртис“АД на 31.03.2023г за избор на Председател, Зам.председател и Изпълнителен член на Съвета на директорите взе следното решение:

- ✓ Избира Иван Петков Петков за Председател на Съвета на директорите на „Грийнхаус Пропъртис“АД;
- ✓ Избира Румяна Миткова Джорджанова за Заместник председател на Съвета на директорите на „Грийнхаус Пропъртис“АД;
- ✓ Избира Снежана Петрова Гелева за Изпълнителен член/Изпълнителен директор/ на „Грийнхаус Пропъртис“АД

„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 2023 година членовете на Съвета на Директорите не са получили възнаграждения от дружеството-майка, както и от дъщерното 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 известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери

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

19. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента, в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента, по всички

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно

„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.

20. Вътрешна информация

Дружеството разкрива публично вътрешна информация по чл. 7 от Регламент (ЕС) №596/2014 на Европейския парламент и на Съвета на Европа чрез финансовата медия Екстри Нюз - http://www.x3news.com/?page=Company&BULSTAT=200923185

СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА ОТЧЕТА

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на годишния консолидиран финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване.

Изпълнителен директор,

Снежана Петрова Гелева

SNEZHANA Petrova GELEVA
Digitally signed by SNEZHANA Petrova GELEVA
Date: 2024.04.26 12:12:50 +03'00'

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Декларация за корпоративно управление
съгласно чл. 100н, ал.8 във връзка с ал. 7, т.1 от ЗППЦК

Настоящата декларация за корпоративно управление се основава на определените от българското законодателство принципи и норми за добро корпоративно управление посредством разпоредбите на Националния кодекс за корпоративно управление, Търговския закон, Закона за публично предлагане на ценни книжа, Закона за счетоводството, Закона за независим финансов одит и други законови и подзаконови актове и международно признати стандарти.

I.Информация по чл. 100н, ал. 8, т.3 от Закона за публично предлагане на ценни книжа

В 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 Групата 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.

Вътрешният контрол и управлението на риска имат за цел да осигурят разумна степен на сигурност по отношение на постигане на стратегическите цели на групата в посока постигане на ефективност и ефикасност на операциите, надежност на финансовите отчети, спазване и прилагане на съществуващите законови и регулаторни рамки. Вътрешният контрол и управлението на риска се осъществява от управителните и надзорните органи, както и от ръководителите на структурните подразделения на групата и изпълнителните директори на дъщерните дружества. Служители в Групата също участват в осъществяването на вътрешния контрол съобразно функционалните си компетентности като докладват на ръководството за всички проблеми в дейностите и процесите или нарушения в политиките на Групата.
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 Групата 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 Групата 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 Групата да бъдат постигнати. Такива са процедурите за:
- одобрение и разрешение при вземане на решения (оторизация);

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

GREENHOUSE
PROPERTIES

ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД

ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

- 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 коректривни мерки пряко от Ръководството.

Една от основните цели на въведената система за вътрешен контрол и управление на риска е да подпомага мениджмънта и други заинтересовани страни при оценка надеждността на финансовите отчети на дружеството.

Годишният индивидуален финансов отчет и годишният консолидиран финансов отчет на Грийнхаус Пропъртис АД подлежат на независим финансов одит, чрез който се постига обективно външно мнение за начина, по който те са изготвени и представени. Дружеството - майка изготвя и поддържа счетоводната си отчетност в съответствие с Международните счетоводни стандарти.

Политиката по управлението на рисковете се прилага интегрирано и съобразно с всички останали политики и принципи, регламентирани във вътрешните актове на Грийнхаус Пропъртис АД.

Подробно описание на рисковете, характерни за дейността на Грийнхаус Пропъртис АД е представено в т. IV "Основни рискове, оказващи влияние върху дейността на групата" от годишния доклад за дейността на Грийнхаус Пропъртис АД.

II. Информация по чл. 100н, ал. 8, т.4 от Закона за публично предлагане на ценни книжа

Съветът на директорите на Грийнхаус Пропъртис АД предоставя информация по член 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане:

Пар.1, б"в"	Значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и кръстосани акционерни	ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД притежава следните значими преки или косвени акционерни участия: Еврохотелс АД – 100 %

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

	участия) по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО.	
Пар.1, б"г"	Притежателите на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права	Няма акции, които да дават специални права на контрол.
Пар.1, б"е"	Всички ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа;	Не са налични ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа.
Пар.1, б"з"	Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета и внасянето на изменения в учредителния договор	Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на Съвета на директорите и внасянето на изменения в Устава са определени в устройствените актове на Грийнхаус Пропъртис АД, приетите правилници за работата на Съвета на директорите.
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 Устава на Грийнхаус Пропъртис АД и приетите правила за работата на Съвета на директорите.

Настоящата декларация за корпоративно управление на Грийнхаус Пропъртис АД е неотменима част от Годишния консолидиран доклад за дейността за 2023 г. и е приета на заседание на Съвета на директорите заедно с Годишния консолидиран финансов отчет и Годишния консолидиран доклад за дейността за 2023 г.

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

GREENHOUSE PROPERTIES

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 100н, ал.4, т.4 от ЗППЦК

Долуподписаните,

1. Снежана Гелева – Изпълнителен директор на СД на „Грийнхаус Пропъртис“ АД
2. Снежана Гелева – Съставител на финансовите отчети на „Грийнхаус Пропъртис“ АД

ДЕКЛАРИРАМЕ, че доколкото ни е известно:

1. Комплектът консолидирани финансови отчети за 2023 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 2023 г. съдържа достоверен преглед на информацията, както и описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено дружеството.

Декларатори:

1. Снежана Гелева

SNEZHANA Petrova GELEVA
Digitally signed by SNEZHANA Petrova GELEVA
Date: 2024.04.26 12:13:38 +03'00'

2. Снежана Гелева

Snezhana Petrova Geleva
Digitally signed by Snezhana Petrova Geleva
Date: 2024.04.26 12:08:32 +03'00'

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ДО АКЦИОНЕРИТЕ НА

"ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС" АД

Доклад относно одита на консолидирания финансов отчет

Мнение

Ние извършихме одит на консолидирания финансов отчет на **"ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС" АД** и неговото дъщерно дружество („Групата"), съдържащ консолидирания отчет за финансовото състояние към 31 декември 2023 г. и консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, консолидирания отчет за промените в собствения капитал и консолидирания отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към консолидирания финансов отчет, съдържащи съществена информация за счетоводната политика и друга пояснителна информация

По наше мнение, приложеният консолидиран финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, консолидираното финансовото състояние на Групата към 31 декември 2023 г. и нейните консолидирани финансови резултати от дейността и консолидираните парични потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет". Ние сме независими от Групата в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на консолидирания финансов отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Съществена несигурност, свързана с предположението за действащо предприятие

Обръщаме внимание на приложение 3 "Действащо предприятие" от консолидирания финансов отчет, в което се посочва, че текущия период Групата е генерира счетоводна загуба в размер на 1 337 хил.лв. Натрупаните загуби на Групата са в размер на 6 562 хил.лв. Към 31 декември 2023 г. собствения капитал на Групата е под размера на регистрирания с 1 051 хил.лв.

hlb.bg
HLB Bulgaria, София 1309, бул. Константин Величков 149-151
ТЕЛ: +359 2 920 22 01 **ФАКС:** +359 2 920 36 65 **E-MAIL:** office@hlb.bg

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Нашето мнение не е квалифицирано във връзка с този въпрос.

Обръщане на внимание

Ние обръщаме внимание на приложение 24 "Задължения по облигационни заеми" към консолидирания финансов отчет.

Общото събрание на облигационерите е приело решение, с което Емитентът „Грийнхаус Пропъртис" АД е длъжно да спазва съотношението на минимум два от трите коефициента, като няма да се счита неизпълнение по емисията облигации с ISIN код: BG2100017164 и няма да бъдат предприемани последващи действия в случай на неспазването на един от трите поети за поддържане съотношения през периода до изплащането на облигационния заем. Към датата на отчета не са спазени два от трите коефициента.

Нашето мнение не е квалифицирано във връзка с този въпрос.

Ключови одиторски въпроси

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на консолидирания финансов отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на консолидирания финансов отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси.

Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
1. Оценяване по справедлива стойност на имоти, машини и съоръжения - Приложение 6.10 „Имоти, машини и съоръжения", дава информация за счетоводната политика на Групата и Приложение 16 „Имоти, машини и съоръжения" Групата прилага модела на преоценената стойност за последваща оценка на земи и сгради. За целите на консолидирания финансов отчет Групата възлага изготвяне на оценка по справедлива стойност на имотите, предствани в отчета. Към датата на финансовия отчет справедливата стойност на земите и сградите е в размер на 6,794 хил.лв., което представлява 36 % от стойността на	В тази област нашите одиторски процедури включиха, без да са ограничавани до: • Преглед на възприетата счетоводна политика на Групата по отношение на последващото отчитане на тази група активи в съответствие с приложимите стандарти; • Преглед на определения полезен живот на тази група активи; • Преглед на политиката за обезценка на тази група активи в съответствие с приложимите стандарти; • Анализ на независимостта,

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

активите на Групата. Преоценъчният резерв към 31 декември 2023 г. е на стойност 6,077 хил. лв. Преоценката на имотите по тяхната справедлива стойност е сложен процес, свързан с изчисляване на приблизителни оценки, при използване на множество допускания и прилагане на специфични методи и модели. Ние определихме преоценката на „Имоти, машини и съоръжения“ по справедлива стойност като ключов одиторски въпрос поради финансовата значимост на тези активи, както и поради наличието на значителни преценки и предположения при определянето на справедливата стойност.	обективността, компетентността и квалификацията на независимия оценител, извършил последната оценка; • Оценка и анализ на използваните методи от независимия оценител; • Равнение на резултатите от оценителския доклад със счетоводните регистри на дружествата от Групата.

Друга информация, различна от консолидирания финансов отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от консолидиран доклад за дейността, декларация за корпоративно управление, изготвени от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва консолидирания финансов отчет и нашия одиторски доклад, върху него, която получихме преди датата на нашия одиторски доклад.

Нашето мнение относно консолидирания финансов отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на консолидирания финансов отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с консолидирания финансов отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване.

В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

HLB BULGARIA

Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление за консолидирания финансов отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този консолидиран финансов отчет в съответствие с МСФО, приложими в ЕС и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на консолидираните финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на консолидирания финансов отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Групата да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Групата или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.
Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Групата.

Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали консолидираният финансов отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този консолидиран финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

— идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания в консолидирания финансов отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.

— получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Групата.

— оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.

— достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Групата да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания в консолидирания финансов отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Групата да преустанови функционирането си като действащо предприятие.

— оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на консолидирания финансов отчет, включително оповестяванията, и дали консолидираният финансов отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

— получаваме достатъчни и уместни одиторски доказателства относно финансовата информация на предприятията или стопанските дейности в рамките на Групата, за да изразим мнение относно консолидирания финансов отчет. Ние носим отговорност за инструктирането, надзора и изпълнението на одита на Групата. Ние носим изключителната отговорност за нашето одиторско мнение.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Ние предоставяме също така на лицата, натоварени с общо управление, изявление, че сме изпълнили приложимите етични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникираме с тях всички взаимоотношения и други въпроси, които биха могли разумно да бъдат разглеждани като имащи отношение към независимостта ни, а когато е приложимо, и предприетите действия за елиминиране на заплахите или приложените предпазни мерки.

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Сред въпросите, комуникирани с лицата, натоварени с общо управление, ние определяме тези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на консолидирания финансов отчет за текущия период и които следователно са ключови одиторски въпроси. Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад, освен в случаите, в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в изключително редки случаи, ние решим, че даден въпрос не следва да бъде комуникиран в нашия доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че неблагоприятните последствия от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществения интерес от тази комуникация.

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

Допълнителни въпроси, които поставят за докладване Законът за счетоводството и Законът за публичното предлагане на ценни книжа

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от консолидирания финансов отчет и одиторския доклад върху него" по отношение на консолидирания доклад за дейността и декларацията за корпоративно управление на Групата, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискванията по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора" на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)". Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа, (чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК), приложими в България.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

а) Информацията, включена в консолидирания доклад за дейността за финансовата година, за която е изготвен консолидираният финансов отчет, съответства на консолидирания финансов отчет.
б) Консолидираният доклад за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството и на чл. 100(н), ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.
в) В декларацията за корпоративно управление на Групата за финансовата година, за която е изготвен консолидираният финансов отчет, е представена изискваната от чл. 100(н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация.

СЪРНО С ОРИГИНАЛА

Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 във връзка с чл. 100 н, ал. 8, т. 3 и 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на Групата и средата, в която тя работи, по наше мнение, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на Групата във връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от консолидирания доклад за дейността (като елемент от съдържанието на декларацията за корпоративно управление) и информацията по чл. 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 година относно предложенията за поглъщане, не съдържат случаи на съществено неправилно докладване.

Докладване за съответствие на електронния формат на консолидирания финансов отчет, включен в годишния консолидиран финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал.5 от ЗППЦК с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ

Ние извършихме ангажимент за изразяване на разумна степен на сигурност по отношение на съответствието на електронния формат на консолидирания финансов отчет на "ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС" АД за годината, завършваща на 31 декември 2023 година, приложен в електронния файл „747800M0MC6XHILSRO59-20231231-BG-CON.zip", с изискванията на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/815 на Комисията от 17 декември 2018 г. за допълнение на Директива 2004/109/ЕО на Европейския парламент и на Съвета чрез регулаторни технически стандарти за определянето на единния електронен формат за отчитане („Регламент за ЕЕЕФ"). Нашето становище е само по отношение на електронния формат на консолидирания финансов отчет и не обхваща другата информация, включена в годишния консолидиран финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал. 5 от ЗППЦК.

Описание на предмета и приложимите критерии

Ръководството е изготвило електронен формат на консолидирания финансов отчет на Групата за годината, завършваща на 31 декември 2023 година по реда на Регламента за ЕЕЕФ с цел спазване на изискванията на ЗППЦК. Правилата за изготвяне на консолидирани финансови отчети в този електронен формат са посочени в Регламента за ЕЕЕФ и те по наше мнение притежават характеристиките на подходящи критерии за формиране на становище за разумна степен на сигурност.

Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление

Ръководството на Групата е отговорно за прилагането на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ при изготвяне на електронния формат на консолидирания финансов отчет в XHTML. Тези отговорности включват избора и прилагането на подходящи iXBRL маркировки, използвайки таксономията на Регламента за ЕЕЕФ, както и въвеждането и прилагането на такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството счита за необходима за

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

изготвянето на електронния формат на годишния консолидирания финансов отчет на Групата, който да не съдържа съществени несъответствия с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по изготвянето на годишния консолидиран финансов отчет на Групата, включително прилагането на Регламента за ЕЕЕФ.

Отговорности на одитора

Нашата отговорност се състои в изразяване на становище за разумна степен на сигурност относно това дали електронният формат на консолидирания финансов отчет е в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ. За тази цел ние изпълнихме „Указания относно изразяване на одиторско мнение във връзка с прилагането на единния европейски електронен формат (ЕЕЕФ) за финансовите отчети на дружества, чиито ценни книжа са допуснати за търгуване на регулиран пазар в Европейския съюз (ЕС)" на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)" и извършихме ангажимент за изразяване на разумна степен на сигурност съгласно МСАИС 3000 (преработен) „Ангажименти за изразяване на сигурност, различни от одити и прегледи на историческа финансова информация" (МСАИС 3000 (преработен)). Този стандарт изисква от нас да спазваме етичните изисквания, да планираме и изпълним подходящи процедури, за да получим разумна степен на сигурност дали електронният формат на консолидирания финансов отчет на Групата е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с приложимите критерии, посочени по-горе. Характерът, времето и обхвата на избраните процедури зависят от нашата професионална преценка, включително оценката на риска от съществени несъответствия с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че ангажимент, извършен в съответствие с МСАИС 3000 (преработен), винаги ще разкрива съществено несъответствие с изискванията, когато такова съществува.

Изисквания за управление на качеството

Ние прилагаме Международен стандарт за управление на качеството (МСУК) 1, който изисква да разработим, внедрим и поддържаме система за управление на качеството, включително политики или процедури относно спазването на етичните изисквания, професионалните стандарти и приложимите законови и регулаторни изисквания към регистрираните одитори в България.

ВЕРНО С ОРИГИНАЛА

Ние отговаряме на етичните и изискванията за независимост на Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), приет от ИДЕС чрез ЗНФО.

Обобщение на извършената работа

Целта на планираните и извършени от нас процедури беше получаването на разумна степен на сигурност, че електронният формат на консолидирания финансов отчет е изготвен, във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента ЕЕЕФ. Като част от оценяване на спазването на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ по отношение на електронния (XHTML) формат за отчитане на консолидирания отчет на Групата, ние запазихме професионален скептицизъм и използвахме професионална преценка. Ние също така:

— получихме разбиране за вътрешния контрол и процесите, свързани с прилагането на Регламента за ЕЕЕФ по отношение на консолидирания финансов отчет на Групата и включващи изготвянето на консолидирания финансов отчет на Групата в XHTML формат и маркирането му в машинно четим език (iXBRL);

— проверихме дали приложеният XHTML формат е валиден;

— проверихме дали четимата от човек част на електронния формат на консолидирания финансов отчет съответства на одитирания консолидиран финансов отчет;

— оценихме пълнотата на маркировките в консолидирания финансов отчет на Групата при използването на машинно четим език (iXBRL) съобразно изискванията на Регламента за ЕЕЕФ;

— оценихме уместността на използваните iXBRL маркировки, избрани от основната таксономия, както и създаването на елемент от разширената таксономия в съответствие с Регламента за ЕЕЕФ, когато липсва подходящ елемент в основната таксономия;

— оценяваме уместността на съотнасянето (фиксиране) на елементите от разширената таксономия в съответствие с Регламента за ЕЕЕФ.

Ние считаме, че доказателствата, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето становище.

Становище за съответствие на електронния формат на консолидирания финансов отчет с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.

По наше мнение, на база на извършените от нас процедури, електронният формат на консолидирания финансов отчет на Групата за годината, завършваща на 31 декември 2023 година, съдържащ се в приложения електронен файл „747800M0MC6XHILSRO59-20231231-BG-CON.zip", е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

HLB BULGARIA

Докладване съгласно чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014 във връзка с изискванията на чл. 59 от Закона за независимия финансов одит

Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит във връзка с чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014, ние докладваме допълнително и изложената по-долу информация.

— ЕЙЧ ЕЛ БИ БЪЛГАРИЯ ООД е назначено за задължителен одитор на консолидирания финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2023 г. на **"ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС" АД** от общото събрание на акционерите, проведено на 19 декември 2023 г., за период от една година.

— Одитът на консолидирания финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2023 г. на Групата представлява трети пълен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на тази група, извършен от нас.

— Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на **"ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС" АД**, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит.

— Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит забранени услуги извън одита.

— Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Групата.

— За периода, за който се отнася извършеният от нас задължителен одит, освен одита, ние не сме предоставили други услуги на Групата.

Одиторско дружество

„ЕЙЧ ЕЛ БИ БЪЛГАРИЯ" ООД

Регистрационен номер 017

Стойчо Милев

Управител

Stoycho Kirilov Milev
Sofia, Bulgaria
2024.04.26 14:51:46+03'00'

Димитрина Стоянова

DIMITRINA YORDANOVA STOYANOVA
Digitally signed by DIMITRINA YORDANOVA STOYANOVA
Date: 2024.04.26 14:50:03 +03'00'

Регистриран одитор, отговорен за одита

Регистрационен номер 0880

26 април 2024 г.

hlb.bg
HLB Bulgaria, София 1309, бул. Константин Величков 149-151
ТЕЛ: +359 2 920 22 01 **ФАКС:** +359 2 920 36 65 **E-MAIL:** office@hlb.bg

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА


ВЕРНО С ОРИГИНАЛА