

Годишен доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
Финансов отчет

Грийнхаус Стрелча ЕАД

31 декември 2023 г.

Съдържание

	Страница
Годишен доклад за дейността	-
Доклад на независимия одитор	-
Отчет за финансовото състояние	1
Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	2
Отчет за промените в собствения капитал	3
Отчет за паричните потоци	4
Пояснения към финансовия отчет	5

Годишен доклад за дейността

Годишният доклад за дейността на Грийнхаус Стрелча ЕАД (Дружеството) за 2023 г. представя коментар и анализ на финансовия отчет, както и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството. Изготвен е в съответствие с изискванията на чл. 39 от Закона за счетоводството.

1. **Обща информация.**

Дружеството е еднолично акционерно дружество, регистрирано в Търговски регистър с ЕИК: 203828597. Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. София, р-н Възраждане, бул. Тодор Александров № 137, офис 20.

2. **Управление на Дружеството**

Органите на управление на Дружеството са едноличния собственик и Съвет на директорите.

Едноличен собственик на капитала е Премиер Фонд АДСИЦ, ЕИК: 148006882, представлявано от Антония Видинлиева.

Дружеството има едностепенна система на управление, включваща Съвет на директорите в следния състав към 31 декември 2023 г.:

- Антония Стоянова Видинлиева – Изпълнителен директор
- Десислава Великова Иванова – Председател на съвета на директорите
- Михаил Динчев Неделев – Член на Съвета на директорите

Дружеството се представлява и управлява от Изпълнителния директор - Антония Стоянова Видинлиева.

3. **Капитал**

На 27 февруари 2023 г. е взето решение от едноличния собственик на капитала Премиер Фонд АДСИЦ да бъде увеличен основния капитал на Дружеството. Капиталът е увеличен от 8 850 хил. лв., разпределен в 88 500 бр. обикновени поименни акции с номинална стойност 100 лв., на 8 900 хил. лв., разпределени в 89 000 бр. обикновени поименни акции с номинална стойност 100 лв. Увеличението на капитала е извършено чрез парична вноска. Обстоятелството е вписано в Търговския регистър на 9 март 2023 г.

Регистрираният капитал на Дружеството към 31 декември 2023 г. е в размер на 8 900 хил. лв. и се състои от 89 000 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 100 лв. за акция.

Едноличен собственик на капитала към 31 декември 2023 г. е Премиер Фонд АДСИЦ, чиито капиталови и дългови инструменти се котират на Българска фондова борса АД - акциите се търгуват на Основен пазар (BSE), сегмент за дружества със специална инвестиционна цел, а облигациите се търгуват на Основен пазар (BSE), сегмент облигации.

Към 31 декември 2023 г. членовете на съвета на директорите на Дружеството не притежават акции от Дружеството.

4. **Предмет на дейност и състояние на Дружеството**

Предметът на дейност на Грийнхаус Стрелча ЕАД съгласно неговия устав е: придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

Към 31 декември 2023 г. Грийнхаус Стрелча ЕАД не е инвестирало свободни парични средства в ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и в банкови депозити.

Към 31 декември 2023 г. Дружеството не притежава дялови участия в други дружества.

5. **Сключени съществени сделки**

През месец април 2022 г. е сключен договор за наем за период от 1 година за отдаване под наем на инвестиционни имоти (земя и сгради), находящи се в град Стрелча, област Пазарджик, който е продължен с анекси до края на 2024 г.

6. Важни събития за Дружеството през периода

През разглеждания период са настъпили следните събития от съществено значение за Дружеството:

На 27 февруари 2023 г. е взето решение от едноличния собственик на капитала Премиер Фонд АДСИЦ да бъде увеличен основния капитал на Дружеството. Капиталът е увеличен от 8 850 хил. лв., разпределен в 88 500 бр. обикновени поименни акции с номинална стойност 100 лв., на 8 900 хил. лв., разпределени в 89 000 бр. обикновени поименни акции с номинална стойност 100 лв. Увеличението на капитала е извършено чрез парична вноска. Обстоятелството е вписано в Търговския регистър на 9 март 2023 г.

7. Вероятното бъдещо развитие на предприятието.

Ръководството на Дружеството планира постепенно стабилизиране на състоянието на Дружеството, както и активно развитие на основната дейност в обозримото бъдеще.

Грийнхаус Стрелча ЕАД е създадено с основната цел да реализира инвестиционно предложение за интегриран проект за изграждане на иновативен и високотехнологичен оранжерийен комплекс за производство на краставици по холандска технология, в едно с логистичен център за сортиране, пакетиране, съхранение и дистрибуция на краставици, от който да генерират стабилни приходи от наем и печалба.

През 2023 г. Дружеството е възложило на външна фирма извършването на предпроектни проучвания и разработване на идеен проект за изграждане на Фотоволтаична Електрическа Централa (ФЕЦ).

8. Действията в областта на научноизследователската и развойната дейност

През периода Дружеството не е извършвало научноизследователска или развойна дейност.

9. Информация за придобиване на собствени акции, изисквана по реда на чл. 187д от Търговския закон.

През периода Дружеството не е придобило собствени акции.

10. Наличието на клонове на предприятието

Дружеството няма клонове в България и/или в чужбина.

11. Преглед на дейността през 2023 г.

Финансовият резултат от дейността на Грийнхаус Стрелча ЕАД за годината, приключваща на 31 декември 2023 г. е печалба в размер на 22 хил. лв. (2022 г.: загуба в размер на 43 хил. лв.).

Сумата на активите на Дружеството към 31 декември 2023 г. е 9 886 хил. лв. (2022 г.: 9 846 хил. лв.).

Паричните средства към 31 декември 2023 г. са 7 хил. лв. (2022 г.: 5 хил. лв.).

Пасивите към 31 декември 2023 г. са в размер на 488 хил. лв. (2022 г.: 520 хил. лв.).

Собственият капитал на Дружеството към 31 декември 2023 г. възлиза на 9 398 хил. лв. (2022 г.: 9 326 хил. лв.).

Влияние на инфлационните процеси върху дейността на Дружеството

От последното тримесечие на 2022 г. е налице тенденция към намаление на годишния темп на инфлацията според ХИПЦ. От септември 2022 г., когато беше отчетена най-високата стойност на инфлация от 15.6% на годишна база, тя се забави до 8,6 % през декември 2023 г. Забавянето на инфлационните процеси в страната се дължи в най-голяма степен на понижението на международните цени на енергийните стоки и другите суровини.

Годишната инфлация, измерена чрез хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), се очаква да се забави до 3.1% в края на 2024 г., а средногодишната инфлация да възлезе на 4.1%. Основните фактори, които ще допринасят за низходящата динамика на инфлацията, са очакваното поевтиняване на хранителните продукти и понижаването на петрола на международните пазари. Същевременно в краткосрочен се очаква проинфлационният натиск да остане съществен, тъй като запазващото се силно потребителско търсене и нарастващите разходи за труд на единица продукция в условия на недостиг на работна ръка ще продължат да бъдат фактори, които ограничават степента на пренасяне от страна на фирмите на по-ниските

международни цени на суровините върху крайните потребителски цени, най-вече в групата на услугите. Темпът на нарастване на ХИПЦ се прогнозира да възлезе на 3.1% в края 2025 г.

Пазарът на недвижими имоти е част от глобалната икономическа система и като такъв той отразява тенденциите в световната икономика и се влияе от различни фактори с регионално и международно значение. За разлика от финансовите пазари, които са бързо ликвидни, пазарът на недвижими имоти се характеризира с по-бавен темп на изменения. Амплитудите на промени в цените не са толкова големи в сравнения с други пазари. Всичко това характеризира недвижимите имоти като предпочитани и атрактивни активи в сравнение с други класове активи, което обуслови инвестиционна активност.

Прилагане на принципа – предположение за действащо предприятие

През 2023 г. Дружеството продължи да осъществява своята дейност, свързана с недвижими имоти. Основен източник на приходи са приходите от наеми, които през отчетния период са нараснали със 71 хил. лв. спрямо 2022 г. в резултат, на което Дружеството реализира печалба за годината, приключваща на 31 декември 2023 г. в размер на 22 хил. лв. спрямо загуба за 2022 г. в размер на 43 хил. лв. На 9 март 2023 г. е извършено увеличение на акционерния капитал на Дружеството от 8 850 хил. лв. на 8 900 хил. лв. Увеличението на капитала в размер на 50 хил. лв. е извършено чрез парична вноска като средствата са използвани за покриване на текущи задължения. Паричният поток от оперативна дейност за годината, приключваща на 31 декември 2023 г. е отрицателен в размер на 14 хил. лв. като към тази дата текущите активи превишават текущите пасиви с 30 хил. лв.

Бъдещите финансови резултати на Дружеството зависят от по-широката икономическа среда, в която то осъществява дейността си. Ръководството на Дружеството е преценило, че на този етап икономическите санкции и потенциалните макроикономически ефекти в България и в Европа, вследствие на продължаващия военен конфликт между Русия и Украйна, не оказват влияние върху способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие.

Към датата на изготвяне на този финансов отчет ръководството е направило оценка на способността на дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие на базата на наличната информация в обзримо бъдеще. След направените проучвания ръководството има разумни очаквания, че Дружеството разполага с достатъчно ресурси, за да продължи да функционира в обзримо бъдеще. Съответно то продължава да приемат принципа на действащо предприятие при изготвянето на годишния финансов отчет.

12. Използваните от предприятието финансови инструменти.

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

Финансови активи	31 декември 2023	31 декември 2022
	хил. лв.	хил. лв.
Дългови инструменти, отчитани по амортизирана стойност:		
Търговски и други вземания	8	2
Пари и парични еквиваленти	7	5
	15	7
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Търговски и други задължения	3	20
	3	20

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти, като най-значимите са кредитен риск и ликвиден риск.

12.1 Кредитен риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти, се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

12.2 Ликвиден риск

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност.

13. Информация по чл. 247 ал. 2 от Търговския закон:

- Получените брутни възнаграждения общо от членовете на Съвета на директорите през 2023 г. са 17 хил. лв.
- Освен получените брутни възнаграждения за 2023 г., членовете на СД не са получавали други парични или непарични възнаграждения. Нямат условни или разсрочени възнаграждения от 2023 г., както и други суми за пенсии, обезщетения или други подобни обезщетения.
- Членовете на СД не притежават акции от Дружеството.
- Правата на членовете на СД да придобиват акции или облигации на дружеството се определят от Общото събрание на акционерите. Към датата на съставяне на настоящия Доклад, ОСА не е взело решение за придобиване от членовете на СД на акции или облигации от Дружеството.

14. Участие на членовете на съвета на директорите 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

Антония Стоянова Видинлиева:

- "НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ" АД – Председател на Съвета на директорите;
- „ПРЕМИЕР ФОНД“ АДСИЦ – Изпълнителен директор.

Десислава Великова Иванова:

- „ПРЕМИЕР ФОНД“ АДСИЦ – Председател на Съвета на директорите.

Михаил Динчев Неделев:

- ПОТРЕБИТЕЛНА КООПЕРАЦИЯ „БАРИКАДИ“ – Член на Контролен съвет;
- СДРУЖЕНИЕ „СПЕЦИАЛИЗИРАН УЧЕНИЧЕСКИ БАТАЛЪОН „ВАСИЛ ЛЕВСКИ“ – Управител.

15. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на оторизирането му за издаване.

6 март 2024 г.

гр. Варна

Изпълнителен директор: _____

/Антония Видинлиева/

Грант Торнтон ООД

адрес: бул. Черни връх № 26, 1421 София
адрес: бул. Княз Борис I №111, 9000 Варна
тел.: (+3592) 987 28 79, (+35952) 69 55 44
факс: (+3592) 980 48 24, (+35952) 69 55 33
ел. поща: office@bg.gt.com
уеб сайт: www.grantthornton.bg

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До едноличния акционер на
Грийнхаус Стрелча ЕАД
гр. София, бул. "Тодор Александров" №137, офис 20

Доклад относно одита на финансовия отчет

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на Грийнхаус Стрелча ЕАД („Дружеството“), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2023 г. и отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи съществена информация относно счетоводната политика и друга пояснителна информация.

По наше мнение, приложеният финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2023 г., неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от ЕС и българското законодателство.

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 финансовия отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с „Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС)“, заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит, приложим в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с тези изисквания. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, изготвен от ръководството съгласно Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад върху него.

Нашето мнение относно финансовия 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 финансовия 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 финансовия 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.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от ЕС и българското законодателство, както и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството

определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване на способността на Дружеството 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 Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият 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 и Закона за независимия финансов одит, 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 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 във финансовия 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 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 Дружеството;
- 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 Дружеството 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 във финансовия 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 Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие;
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

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.

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискванията по МОС, съгласно Указанията

на професионалната организация на дипломираните експерт-счетоводители и регистрираните одитори в България – Институт 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, приложим 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 доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.
- (б) докладът за дейността е изготвен в съответствие с приложимите законови изисквания; и
- (в) в резултат на придобитото познаване и разбиране на дейността на Дружеството и средата, в която то функционира, не сме установили случаи на съществено невярно представяне в доклада за дейността.

Марий Апостолов
Управител

Диян Ганчев
Регистриран одитор отговорен за одита

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество, рег. № 032

6 март 2024 г.
България, гр. София, бул. Черни връх №26

Грийнхаус Стрелча ЕАД
 Финансов отчет
 31 декември 2023 г.

Отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31 декември 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	5	9 838	9 838
Нетекущи активи		9 838	9 838
Текущи активи			
Търговски и други вземания	6	8	2
Предплащания и други активи	7	33	1
Пари и парични еквиваленти	8	7	5
Текущи активи		48	8
Общо активи		9 886	9 846
Собствен капитал			
Акционерен капитал	9.1	8 900	8 850
Преоценъчен резерв	9.2	4 269	4 269
Натрупана загуба		(3 771)	(3 793)
Общо собствен капитал		9 398	9 326
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Отсрочени данъчни пасиви	10	470	474
Нетекущи пасиви		470	474
Текущи пасиви			
Търговски и други задължения	11	17	44
Задължения към свързани лица	19	1	2
Текущи пасиви		18	46
Общо пасиви		488	520
Общо собствен капитал и пасиви		9 886	9 846

Съставил:

Изпълнителен директор:

Грозьо Грозев

Антония Видинлиева

Дата: 6 март 2024 г.

С одиторски доклад:

Грант Торнтон ООД, одиторско дружество, рег. № 032

Марий Апостолов, управител

Диян Ганчев, регистриран одитор, отговорен за одита

Грийнхаус Стрелча ЕАД
 Финансов отчет
 31 декември 2023 г.

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за годината, приключваща на 31 декември

	Пояснение	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Приходи от наеми	5	226	155
Други приходи		-	1
Разходи за материали	12	(10)	(9)
Разходи за външни услуги	13	(16)	(5)
Разходи за персонала	14	(112)	(113)
Други разходи	15	(69)	(71)
Печалба / (загуба) от оперативна дейност		19	(42)
Финансови разходи	16	(1)	(1)
Печалба / (загуба) преди данъци		18	(43)
Приходи от данъци върху дохода	17	4	-
Печалба / (загуба) за годината		22	(43)
Общо всеобхватен доход / (загуба) за годината		22	(43)

Съставил:

Изпълнителен директор:

Грозьо Грозев

Антония Видинлиева

Дата: 6 март 2024 г.

С одиторски доклад:

Грант Торнтон ООД, одиторско дружество, рег. № 032

Марий Апостолов, управител

Диян Ганчев, регистриран одитор, отговорен за одита

Отчет за промените в собствения капитал за годината, приключваща на 31 декември

Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Преоценъчен резерв	Натрупана загуба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2023 г.	8 850	4 269	(3 793)	9 326
Емитиране на акции	50	-	-	50
Сделки със собствениците	50	-	-	50
Печалба за годината	-	-	22	22
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	22	22
Салдо към 31 декември 2023 г.	8 900	4 269	(3 771)	9 398

Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Преоценъчен резерв	Натрупана загуба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2022 г.	8 850	4 269	(3 750)	9 369
Загуба за годината	-	-	(43)	(43)
Общо всеобхватна загуба за годината	-	-	(43)	(43)
Салдо към 31 декември 2022 г.	8 850	4 269	(3 793)	9 326

Съставил:

Изпълнителен директор:

Грозьо Грозев

Антония Видинлиева

Дата: 6 март 2024 г.

С одиторски доклад:

Грант Торнтон ООД, одиторско дружество, рег. № 032

Марий Апостолов, управител

Диян Ганчев, регистриран одитор, отговорен за одита

Отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 31 декември

	Пояснение	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		265	266
Плащания към доставчици		(50)	(21)
Плащания към персонал и осигурителни институции		(106)	(105)
Платени данъци, различни от корпоративен данък		(120)	(136)
Други парични потоци, нетно		(3)	(1)
Нетен паричен поток от оперативна дейност		(14)	3
Инвестиционна дейност			
Предоставен аванс за придобиване на нетекущи активи		(33)	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		(33)	-
Финансова дейност			
Емитиране на акции		50	-
Плащания на лихви, такси и комисионни		(1)	(1)
Нетен паричен поток от финансова дейност		49	(1)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти		2	2
Пари и парични еквиваленти в началото на годината		5	3
Пари и парични еквиваленти в края на годината	8	7	5

Съставил:

Изпълнителен директор:

Грозьо Грозев

Антония Видинлиева

Дата: 6 март 2024 г.

С одиторски доклад:

Грант Торнтон ООД, одиторско дружество, рег. № 032

Марий Апостолов, управител

Диян Ганчев, регистриран одитор, отговорен за одита

Пояснения към финансовия отчет

1. Предмет на дейност

Основната дейност на „Грийнхаус Стрелча“ ЕАД се състои в придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

Дружеството е регистрирано като акционерно дружество в Търговски регистър към Агенция по вписванията с ЕИК: 203828597. Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. София, р-н Възраждане, бул. Тодор Александров № 137, офис 20.

Капиталът на Дружеството е в размер на 8 900 хил. лв., разпределен в 89 000 бр. поименни акции с право на глас. Номиналната стойност на една акция е 100 лв.

Грийнхаус Стрелча ЕАД се управлява от Съвет на директорите в състав:

- Антония Стоянова Видинлиева – Изпълнителен директор
- Десислава Великова Иванова – Председател на Съвета на директорите
- Михаил Динчев Неделев – Член на Съвета на директорите.

Дружеството се представлява и управлява от Изпълнителния директор Антония Стоянова Видинлиева.

Броят на наетите лица в Дружеството към 31 декември 2023 г. е 10 души – седем на трудов договор, двама на договор за управление и контрол и един на трудов договор и договор за управление и контрол.

Средносписъчният брой на заетите лица за 2023 г. е 7 души.

Едноличен собственик на капитала е Премиер Фонд АДСИЦ с ЕИК 148006882, чиито капиталови и дългови инструменти котират на Българска фондова борса АД – акциите се търгуват на основен пазар (BSE), сегмент за дружества със специална инвестиционна цел, а дълговите инструменти се търгуват на основния пазар (BSE), сегмент облигации.

2. Изявление за съответствие с МСФО и прилагане на принципа за действащо предприятие

2.1 Изявление за съответствие с МСФО, приети от ЕС

Финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчетяване (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

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

2.2. Прилагане на принципа за действащо предприятие

През 2023 г. Дружеството продължи да осъществява своята дейност, свързана с недвижими имоти. Основен източник на приходи са приходите от наеми, които през отчетния период са нараснали със 71 хил. лв. спрямо 2022 г. в резултат, на което Дружеството реализира печалба за годината, приключваща на 31 декември 2023 г. в размер на 22 хил. лв. спрямо загуба за 2022 г. в размер на 43 хил. лв. На 9 март 2023 г. е извършено увеличение на акционерния капитал на Дружеството от 8 850 хил. лв. на 8 900 хил. лв. Увеличението на капитала в размер на 50 хил. лв. е извършено чрез парична вноска като средствата са използвани за покриване на текущи задължения. Паричният поток от оперативна дейност за годината, приключваща на 31 декември 2023 г. е отрицателен в размер на 14 хил. лв. като към тази дата текущите активи превишават текущите пасиви с 30 хил. лв.

Бъдещите финансови резултати на Дружеството зависят от по-широката икономическа среда, в която то осъществява дейността си. Ръководството на Дружеството е преценило, че на този етап икономическите санкции и потенциалните макроикономически ефекти в България и в Европа,

вследствие на продължаващия военен конфликт между Русия и Украйна, не оказват влияние върху способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие.

Към датата на изготвяне на този финансов отчет ръководството е направило оценка на способността на дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие на базата на наличната информация в обозримо бъдеще. След направените проучвания ръководството има разумни очаквания, че Дружеството разполага с достатъчно ресурси, за да продължи да функционира в обозримо бъдеще. Съответно то продължава да приемат принципа на действащо предприятие при изготвянето на годишния финансов отчет.

3. Промени в счетоводната политика

3.1. Нови стандарти, разяснения и изменения в сила от 1 януари 2023 г.

Дружеството е приело следните нови стандарти, изменения и разяснения на МСФО, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти и одобрени от ЕС, които са в сила за финансовия отчет на Дружеството за годишния период, започващ на 1 януари 2023 г., но нямат съществено влияние върху финансовите резултати или финансовото състояние на Дружеството:

- МСФО 17 Застрахователни договори в сила от 1 януари 2023 г., приет от ЕС;
- Изменения в МСФО 17 Застрахователни договори: Първоначално прилагане на МСФО 17 и МСФО 9 – Сравнителна информация в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС;
- Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети, МСФО Изявления за приложение 2: Оповестяване на счетоводни политики, в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС;
- Изменения в МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки: Определение на счетоводни приблизителни оценки, в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС;
- Изменения в МСС 12 Данъци върху дохода: Отсрочени данъци свързани с активи и пасиви произтичащи от единични транзакции в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС;
- Изменения в МСС 12 Данъци върху дохода: Международна данъчна реформа - примерни правила от втори стълб, в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС

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

Към датата на одобрение на тези финансови отчети са издадени някои нови стандарти, изменения и разяснения на съществуващите 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 по-рано от Дружеството. Не се очаква те да имат съществено влияние върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила. По-долу е даден списък с промените в стандартите:

- Изменения в МСС 1 Представяне на финансови отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила от 1 януари 2024 г., все още неприети от ЕС;
- Изменения в МСС 1 Представяне на финансови отчети: Нетекущи пасиви, обвързани с финансови показатели, в сила от 1 януари 2024 г., все още неприети от ЕС
- Изменения в МСФО 16 Лизинг: Задължение по лизинг при продажба и обратен лизинг в сила не по-рано от 1 януари 2024 г., приети от ЕС;
- Изменения в МСС 7 Отчет за паричните потоци и МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестявания: Споразумения за финансиране на доставчици, в сила от 1 януари 2024 г., все още не са приети от ЕС;
- Изменения в МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове: Липса на конвертируемост, в сила от 1 януари 2025 г., все още не са приети от ЕС.

4. Съществена информация за счетоводната политика

4.1. Общи положения

Най-значимата информация за счетоводните политики, прилагани при изготвянето на този финансов отчет, са представени по-долу.

Финансовият отчет е изготвен на база принципа на начисляване и в съответствие с принципа на историческата цена, с изключение на инвестиционните имоти по справедлива стойност през печалбата и загубата. Базите за оценяване са описани по-подробно в счетоводната политика по-долу.

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2022 г.), освен ако не е посочено друго.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

4.2. Представяне на финансовия отчет

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети”. Дружеството прие да представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

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

В случаите, в които има корекции по отношение на класифицирането на елементите на финансовите отчети, съответните сравнителни данни също са били рекласифицирани с оглед осигуряването на сравнимост между отчетните периоди.

4.3. Сделки с чуждестранна валута

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

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

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

4.4. Приходи

Основните приходи и печалби, които Дружеството генерира са свързани с печалба от преоценка по справедлива стойност на инвестиционните имоти, приходи от наеми и други. Тези приходи са извън обхвата на МСФО 15 и се отчитат по реда на други стандарти (виж пояснения 4.6 и 4.7).

4.5. Оперативни разходи

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им.

4.6. Инвестиционни имоти

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

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

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

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход съответно на ред „Приходи от наеми“ и ред „Други разходи“, и се признават, както е описано в пояснение 4.7 и пояснение 4.5.

4.7. Лизинг

Дружеството като лизингодател

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

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

Активите, отдадени по оперативни лизингови договори, се отразяват в отчета за финансовото състояние на Дружеството. Приходите от оперативни лизингови договори се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на линейна база за срока на договора на ред „Приходи от наеми“.

4.8. Финансови инструменти

4.8.1.Признаване и отписване

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

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

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

4.8.2.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 като дългови инструменти по амортизирана стойност.

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

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

Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват във финансови разходи, финансови приходи или други финансови позиции с изключение на начислените очаквани кредитни загуби на финансовите активи и тяхното обратно проявление, които се представят на ред други разходи в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

4.8.3.Последващо оценяване на финансовите активи

Дългови инструменти по амортизирана стойност

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

- дружеството управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;

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

Тази категория включва търговски и други вземания и пари и парични еквиваленти. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен. Дружеството класифицира в тази категория парите и паричните еквиваленти, както и търговските и други финансови вземания.

Търговски вземания

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

Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой и парични средства по банкови сметки. Оценяването е по номинална стойност.

4.8.4.Обезценка на финансовите активи

Изискванията за обезценка използват информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“.

Инструментите, които попадат в обхвата са търговски вземания и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност.

Признаването на кредитни загуби не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Дружеството разглежда 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 (Фаза 1) и
- финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък (Фаза 2)
- „Фаза 3“ обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата. Нито един от финансовите активи на Дружеството не попада в тази категория.

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

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Дружеството и всички парични потоци, които Дружеството очаква да получи. На всяка отчетна дата Дружеството оценява и определя очакваните кредитни загуби на търговските и други вземания като се взема предвид цялата разумна и аргументирана информация, включително и за бъдещи периоди. При оценката си Дружеството отчита промяната в риска от настъпване на неизпълнение през очаквания срок на финансовия инструмент и се базира в значителна степен на прогнози, приблизителна оценка и преценка за макроикономическите условия, икономическия сектор и географския регион, от значение за всеки контрагент, в допълнение към минал опит и специфични, оперативни и други индивидуални характеристики. Предвид малкия брой контрагенти се извършва индивидуален преглед на събираемостта и други съпътстващи фактори, на всеки един от тях, за постигане на по-голяма точност при определяне на

евентуалната загуба от обезценка. Всички съмнителни вземания се третират като несъбираеми и се обезценяват изцяло, доколкото ръководството преценява на база исторически опит, че съществува висока несигурност за тяхното събиране в бъдеще.

Пари и парични еквиваленти

Размерът на очакваните кредитни загуби на парични средства, вложени в банки се формира при прилагането на стандартизирания подход за определяне на очакваните кредитни загуби. Компонентите на формулата за определяне на очакваните кредитни загуби за парични средства се основават на кредитния рейтинг на финансовите институции, в които са вложени паричните средства.

Значително увеличение на кредитния риск

Очакваните кредитни загуби се измерват като коректив, равен на 12-месечни очаквани кредитни загуби за активи във фаза 1, или очаквани кредитни загуби за целия срок на актива от фаза 2 или фаза 3. Активът преминава към фаза 2, когато кредитният му риск се е увеличил значително от първоначалното признаване. МСФО 9 не дефинира какво представлява значително увеличение на кредитния риск. При оценката дали кредитният риск на даден актив се е увеличил значително, Дружеството взема предвид качествената и количествената разумна и подкрепяща бъдеща информация.

4.8.5.Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват задължения по лизингови договори, 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, освен ако Дружеството не е определило даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва, с изключение на деривативи и финансови пасиви, които са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата.

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

4.9. Данъци върху дохода

Разходите за данъци, признати в печалбата или загубата, включват сумата на отсрочените и текущи данъци, които не са признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал.

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения към или вземания от данъчните институции, отнасящи се за текущи или предходни отчетни периоди, които не са платени към датата на финансовия отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата или загубата във финансовите отчети. Изчисляването на текущия данък е базиран на данъчните ставки и на данъчните закони, които са в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната данъчна основа. Отсрочен данък не се предвижда при първоначалното признаване на актив или пасив, освен ако съответната транзакция не засяга данъчната или счетоводната печалба.

Отсрочените данъчни активи и пасиви не се дисконтират. При тяхното изчисление се използват данъчни ставки, които се очаква да бъдат приложими за периода на реализацията им, при условие че те са влезли в сила или е сигурно, че ще влезнат в сила, към края на отчетния период.

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират, само когато Дружеството има право и намерение да компенсира текущите данъчни активи или пасиви от същата данъчна институция.

Промяната в отсрочените данъчни активи или пасиви се признава като компонент от данъчния приход или разход в печалбата или загубата, освен ако те не са свързвани с позиции, признати в другия всеобхватен доход (напр. преоценка на земя) или директно в собствения капитал, при което съответният отсрочен данък се признава в другия всеобхватен доход или в собствения капитал.

4.10. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой и парични средства по банкови сметки.

4.11. Собствен капитал и резерви

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Преоценъчният резерв включва печалби от преоценка на нефинансови активи – земи и сгради, които са рекласифицирани от имоти, машини и съоръжения в инвестиционни имоти, отчитани по справедлива стойност.

Натрупаната загуба включва текущия финансов резултат и неразпределените печалби и непокрити загуби от минали години.

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

4.12. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъде ползван в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват заплати и социални осигуровки.

4.13. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.14.

4.13.1. Отсрочени данъчни активи

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

4.14. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи. Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати. Информацията 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.

4.14.1. Оценяване по справедлива стойност на инвестиционни имоти

Ръководството използва доклади на независими лицензирани оценители за определяне на справедливата стойност на инвестиционните имоти. Те са базирани в максимална степен на пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден недвижим имот, които са коригирани относно специфичните особености на активите на Дружеството. Степента и посоката на тази корекция зависи от броя и характеристиките на

наблюдаваните пазарни сделки с подобни имоти, които са използвани за целите на оценката. Въпреки че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения към текущата отчетна дата. 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. Информация за оценителските методи и допускания е представена в пояснение 5.

4.14.2. Измерване на очаквани кредитни загуби

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Дружеството и всички парични потоци, които Дружеството очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Дружеството. На всяка отчетна дата Дружеството оценява и определя очакваните кредитни загуби на търговските и други вземания като се взема предвид цялата разумна и аргументирана информация, включително и за бъдещи периоди. Предвид малкия брой контрагенти с остатъчни салда в края на разглежданите периоди, се извършва индивидуален преглед на събираемостта и други съпътстващи фактори, на всеки един от тях, за постигане на по-голяма точност при определяне на евентуалната загуба от обезценка. Към 31 декември 2023 г. и 2022 г. оценената стойност е определена като несъществена и не е начислена във финансовите отчети на Дружеството (виж пояснения 6 и 8).

5. Инвестиционни имоти

В края на 2020 г. 100 % от акциите на дружеството са придобити от Премиер фонд АДСИЦ, който става едноличен собственик на капитала на Дружеството. В съответствие със законите изисквания и счетоводната политиката на новия собственик, дълготрайните материални активи на Дружеството са рекласифицирани от имоти, машини и съоръжения в инвестиционни имоти.

Инвестиционните имоти включват земи и сгради, които се държат за получаване на приходи от наем и/или за увеличение на капитала, по модела на справедливата стойност и разходи по издаване на проект и разрешително за строеж на инвестиционен имот.

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в отчета за финансовото състояние по пазарните им стойности. Те се определят от независими оценители с професионална квалификация и значителен професионален опит към 31 декември всяка година и в предвидените от ЗДСИЦДС случаи в зависимост от характера и местонахождението на инвестиционните имоти, базирайки се на доказателства за пазарните условия. Последната преоценка на инвестиционните имоти е била извършена към 31 декември 2023 г.

Като инвестиционни имоти в годишния отчет за финансовото състояние на Дружеството са представени недвижими имоти, представляващи земеделска земя 360 дка и 8 сгради, находящи се в град Стрелча, обл. Пазарджик.

Балансовата стойност на инвестиционните имоти към 31 декември 2023 г. е в размер на 9 838 хил. лв. (2022 г.: 9 838 хил. лв.). Инвестиционните имоти на Дружеството не са заложили като обезпечение по задължения.

През м. април 2022 г. Дружеството е сключило договор за наем за отдаване на инвестиционни имоти за срок от една година. През 2023 г. срокът е удължен до 1 януари 2025 г. Приходите от наеми за 2023 г. в размер на 226 хил. лв. (2022 г.: 155 хил. лв.) са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от наеми”.

Бъдещите минимални лизингови постъпления (до 1 година) са в размер на 210 хил. лв.

Преките оперативни разходи (местни данъци и такси) на отдаваните под наем инвестиционни имоти в размер на 68 хил. лв. (2022 г. - 70 хил. лв.) са отнесени на ред „Други разходи”.

Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Земи и сгради (Ниво 3)

Справедливата стойност на инвестиционните имоти на Дружеството се определя на базата на доклад на независим лицензиран оценител към 31 декември всяка година и в предвидените от ЗДСИЦДС случаи.

При определяне на стойността на инвестиционните имоти се прилагат различни методи.

- Метод на пазарните сравнения – при който се изхожда както от цените на сравними имоти, така и от ориентировъчни стойности за имота. Оценката се базира на наблюдавани цени на скорошни пазарни сделки за подобни имоти, коригирани за специфични фактори като площ, местоположение и настоящо използване. Съществени ненаблюдавани данни са свързани с корекцията за специфичните за земите и сградите на Дружеството фактори. Степента и посоката на тази корекция зависи от броя и характеристиките на наблюдаваните пазарни сделки с подобни имоти, които са използвани за целите на оценката. Въпреки че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения.
- Метод на вещната стойност – представлява анализ на стойността на оценяваният имот, основан на евентуалните разходи за неговото създаване към момента на оценката, увеличени със стойността на земята или на правото на строеж и извършените подобрения, намалени с акумулираната амортизация. Той се основава на принципа на заместването, т.е. че при отсъствие на неблагоприятни фактори, свързани с време, неудобства, рискове или други обстоятелства, цената, която купувач на пазара би платил за оценявания актив, няма да бъде по – висока от разходите за монтаж или изграждане на еквивалентен актив. При определяне на стойностите на обекта се изчисляват обичайните производствени разходи за единица обем или площ. Определените стойности на квадратен или кубичен метър се умножават по съответните величини на

оценявания обект, като стойности за производствената стойност за строителството на един квадратен метър, при които за база се взимат действащите пазарни цени на строителните материали, услуги, съоръжения и транспорт.

- Тежестен метод – използва се комбинация от горепосочените методи за определяне на справедливата стойност на определени имоти на база на относителни тегла на използваните техники.

Методите и техниките за оценяване, използвани при определянето на справедливата стойност са базирани в максимална степен на пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден недвижим имот, които са коригирани относно специфичните особености на активите на Дружеството. Степента и посоката на тази корекция зависи от броя и характеристиките на наблюдаваните пазарни сделки с подобни имоти, които са използвани за целите на оценката. 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.

6. Търговски и други вземания

	31 декември 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Вземания по договори за наем	8	2
Търговски и други вземания	8	2

Всички търговски и други финансови вземания на Дружеството са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение на индивидуална база за определяне на очакваните кредитни загуби към края на периода. Оценената стойност е определена като несъществена и не е начислена във финансовите отчети на Дружеството.

7. Предплащания и други активи

	31 декември 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Предоставен аванс за проектиране	33	-
Други	-	1
Други активи, нефинансови	33	1

През 2023 г. Дружеството е предоставило аванс в размер на 33 хил. лв. за предпроектни проучвания и разработване на идеен проект за изграждане на Фотоволтаична Електрическа Централa (ФЕЦ). Общата стойност на услугата по договора възлиза на 109 хил. лв.

8. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31 декември 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Парични средства в банки:		
- български лева	7	5
Пари и парични еквиваленти	7	5

Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

Дружеството е извършило оценка на очакваните кредитни загуби върху парични средства и парични еквиваленти. Оценената стойност е определена като несъществена и не е начислена във финансовите отчети на Дружеството.

9. Собствен капитал

9.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството към 31 декември 2022 г. е в размер на 8 850 хил. лв. и се състои от 88 500 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 100 лв. за акция.

На 27 февруари 2023 г. е взето решение от едноличния собственик на капитала Премиер Фонд АДСИЦ да бъде увеличен основния капитал на Дружеството. Капиталът е увеличен от 8 850 хил.

лв., разпределен в 88 500 бр. обикновени поименни акции с номинална стойност 100 лв., на 8 900 хил. лв., разпределени в 89 000 бр. обикновени поименни акции с номинална стойност 100 лв. Увеличението на капитала е извършено чрез парична вноска. Обстоятелството е вписано в Търговския регистър на 9 март 2023 г.

Регистрираният капитал на Дружеството към 31 декември 2023 г. е в размер на 8 900 хил. лв. и се състои от 89 000 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 100 лв. за акция.

Едноличен собственик на капитала е Премиер Фонд АДСИЦ.

9.2. Преоценъчен резерв

Резервите в размер на 4 269 хил. лв. (2022 г.: 4 269 хил. лв.) са формирани във връзка с преоценка на нефинансови активи – земи и сгради, които са рекласифицирани към 31 декември 2020 г. в инвестиционни имоти. При последващо освобождаване от инвестиционния имот преоценъчният резерв ще бъде прехвърлен в неразпределена печалба.

10. Отсрочени данъчни пасиви

Отсрочените данъци възникват в резултат на временни разлики и неизползвани данъчни загуби и могат да бъдат представени както следва:

Отсрочени данъчни пасиви	1 януари 2022	1 януари 2023	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2023
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи активи				
Инвестиционни имоти	474	474	(4)	470
	474	474	(4)	470
Признати като:				
Отсрочени данъчни пасиви	474	474		470
Нетно отсрочени данъчни пасиви	474	474		470

Дружеството е реализирало данъчни загуби за периода 2018 г. - 2022 г. в общ размер на 858 хил. лв. За годината, приключваща на 31 декември 2023 г. Дружеството е приспаднало данъчна загуба в размер на 6 хил. лв. и не е признало отсрочени данъчни активи в размер на 85 хил. лв. поради несигурността и невъзможността да се предвиди дали и с какво темпо Дружеството ще успее да използва данъчните загуби, които има право да приспада от облагаеми печалби през следващите пет години.

11. Търговски и други задължения

	31 декември 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Текущи:		
Търговски задължения	3	20
Финансови пасиви	3	20
Задължения към персонала	8	9
Данъци и такси	5	14
Други задължения	1	1
Нефинансови пасиви	14	24
Текущи търговски и други задължения	17	44

12. Разходи за материали

Разходите за материали включват:

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Ел. енергия	(7)	(7)
Други разходи за материали	(3)	(2)
	(10)	(9)

13. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Ремонтни дейности	(11)	-
Независим финансов одит	(3)	(2)
Професионални услуги	(1)	(1)
Други	(1)	(2)
	<u>(16)</u>	<u>(5)</u>

14. Възнаграждения на персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Разходи за заплати	(94)	(94)
Разходи за осигуровки	(18)	(18)
Компенсируеми отпуски	-	(1)
Разходи за персонала	<u>(112)</u>	<u>(113)</u>

15. Други разходи

Другите разходи на Дружеството включват:

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Разходи за местни данъци и такси	(68)	(70)
Други	(1)	(1)
Други разходи	<u>(69)</u>	<u>(71)</u>

16. Финансови разходи

Финансовите разходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Други финансови разходи	(1)	(1)
Финансови разходи	<u>(1)</u>	<u>(1)</u>

17. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, са базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2022 г.: 10 %). Пояснение 10 предоставя информация за отсрочените данъчни пасиви, включваща стойностите, признати директно в другия всеобхватен доход.

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Печалба/ (Загуба) преди данъчно облагане	18	(43)
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данък върху дохода	(2)	-
Данъчен ефект от:		
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	1	15
Приспадане на непризнати данъчни загуби	1	-
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	-	(4)
Текущ разход за данък върху дохода	<u>-</u>	<u>-</u>
Възникване и обратно проявление на временни разлики	4	-
Приходи от данъци върху дохода	<u>4</u>	<u>-</u>

18. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на дружеството включват едноличния акционер и ключов управленски персонал. Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции. Разчетните суми обикновено се изплащат по банков път.

Свързаните лица, с които Дружеството е било страна по сделки към 31 декември 2023 г. включват ключов управленски персонал.

18.1 Сделки с едноличния акционер

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Постъпления от емитиране на акции	50	-

18.2 Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват:

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Краткосрочни възнаграждения: Заплати	17	18

19. Разчети със свързани лица в края на годината

	31 декември 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Текущи задължения към:		
- ключов управленски персонал	1	2
Общо текущи задължения към свързани лица	1	2
Общо задължения към свързани лица	1	2

20. 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 декември 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Дългови инструменти по амортизирана стойност:			
Търговски и други финансови вземания	6	8	2
Пари и парични еквиваленти	8	7	5
		15	7
Финансови пасиви			
Финансови пасиви по амортизирана стойност:			
Търговски и други задължения	11	3	20
		3	20

21. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Дружеството вижте пояснение 20. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са ценови, кредитен и ликвиден риск.

21.1. Анализ на ценовия риск

От последното тримесечие на 2022 г. е налице тенденция към намаление на годишния темп на инфлацията според ХИПЦ. От септември 2022 г., когато беше отчетена най-високата стойност на инфлация от 15.6% на годишна база, тя се забави до 8,6 % през декември 2023 г. Забавянето на инфлационните процеси в страната се дължи в най-голяма степен на понижението на международните цени на енергийните стоки и другите суровини.

Годишната инфлация, измерена чрез хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), се очаква да се забави до 3.1% в края на 2024 г., а средногодишната инфлация да възлезе на 4.1%. Основните фактори, които ще допринасят за низходящата динамика на инфлацията, са очакваното поевтиняване на хранителните продукти и понижаването на петрола на международните пазари. Същевременно в краткосрочен се очаква проинфлационният натиск да остане съществен, тъй като запазващото се силно потребителско търсене и нарастващите разходи за труд на единица продукция в условия на недостиг на работна ръка ще продължат да бъдат фактори, които ограничават степента на пренасяне от страна на фирмите на по-ниските международни цени на суровините върху крайните потребителски цени, най-вече в групата на услугите. Темпът на нарастване на ХИПЦ се прогнозира да възлезе на 3.1% в края 2025 г.

Пазарът на недвижими имоти е част от глобалната икономическа система и като такъв той отразява тенденциите в световната икономика и се влияе от различни фактори с регионално и международно значение. За разлика от финансовите пазари, които са бързо ликвидни, пазарът на недвижими имоти се характеризира с по-бавен темп на изменения. Амплитудите на промени в цените не са толкова големи в сравнения с други пазари. Всичко това характеризира недвижимите имоти като предпочитани и атрактивни активи в сравнение с други класове активи, което обуслови инвестиционна активност.

21.2. Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложено на този риск във връзка със следните финансови активи:

Финансови активи	Пояснение	31 декември 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Дългови инструменти по амортизирана стойност:			
Търговски и други вземания	6	8	2
Пари и парични еквиваленти	8	7	5
		15	7

Дружеството не е предоставяло финансовите си активи като обезпечение по други сделки.

Към датата на финансовия отчет няма необезценени търговски вземания или такива с изтекъл срок на плащане. По отношение на търговските и други вземания Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти, се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

21.3. Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност.

Към 31 декември 2023 г. падежите на договорните задължения на Дружеството са обобщени, както следва:

31 декември 2023 г.	Текущи До 6 месеца хил. лв.
Търговски и други задължения	3
Общо	3

В предходния отчетен период падежите на договорните задължения на Дружеството са обобщени, както следва:

31 декември 2022 г.	Текущи До 6 месеца хил. лв.
Търговски и други задължения	20
Общо	20

22. Политики и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие; и
- да осигури адекватна рентабилност за собствениците, като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Дружеството наблюдава капитала на базата на съотношението на собствения капитал към общата сума на активите.

Капиталът за представените отчетни периоди може да бъде анализиран, както следва:

	31 декември 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Собствен капитал	9 398	9 326
Общо активи	9 886	9 846
Съотношение на капитал към общо активи	95,06 %	94,72 %

Дружеството управлява структурата на капитала и прави необходимите корекции в съответствие с промените в икономическата обстановка и рисковите характеристики на съответните активи.

За да поддържа или коригира капиталовата структура, Дружеството може, да емитира нови акции или да продаде активи, за да намали задълженията си.

Дружеството не е променяло целите, политиките и процесите за управление на капитала, както и начина на определяне на капитала през представените отчетни периоди.

23. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на оторизирането му за издаване.

24. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2023 г. (включително сравнителната информация за 2022 г.) е оторизиран за издаване от Съвета на директорите на 6 март 2024 г.