

Годишен доклад за дейността  
Доклад на независимия одитор  
Финансов отчет

Грийнхаус Стрелча ЕАД

31 декември 2020 г.

# Съдържание

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



## Годишен доклад за дейността

Грийнхаус Стрелча ЕАД

За 2020 г.

### 1. Обща информация и информация за важни събития.

През 2020г. основната дейност на „Грийнхаус Стрелча“ ЕАД се състои в развитие и управление на модерни оранжерийни инсталации за култивиране, отглеждане и преработка на висококачествени органични зеленчуци.

В началото на 2021 г. основният предмет на дейност на Дружеството е променен и включва 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 с ЕИК: 203828597. Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. София, бул. „Братя Бъкстон“ № 40.

С оглед подобряване на капиталовата структура на Дружеството, през декември 2020г. по предложение на Съвета на директорите на дружеството е свикано извънредно общо събрание на акционерите с предложение за увеличение на капитала на дружеството с 8 850 хил. лв. чрез издаване на нови акции. Общото събрание е взело решение за увеличение на капитала на дружеството съгласно предложението на Съвета на директорите и капитала е увеличен до 8 850 хил. лв. Търговският регистър към Агенция по вписванията е отразил промяната на 29 декември 2020г. Средствата от увеличението на капитала са използвани за погасяване на инвестиционен банков заем, получен през 2019 г.

През 2020г., Дружеството продължава развитието на своята основна дейност - Развитие и управление на модерни оранжерийни инсталации за култивиране, отглеждане и преработка на висококачествени органични зеленчуци посредством високотехнологични геотермални енергийни решения.

Земите и сградите, собственост на Дружеството са рекласифицирани в края на 2020 г. като инвестиционни имоти, отчитани по метода на справедливата стойност.

Справедливата стойност на недвижимите имоти на Дружеството е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители, за 2020г. корекцията на тези фактори води до увеличаване на справедливата стойност в размер на 1 332 хил. лв. Подробна информация е предоставена в точна 23 от Поясненията към Финансовия отчет на Дружеството.

### 2. Управление на Дружеството

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

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

Към 31.12.2020 г. Съветът на директорите се състои от трима членове, както следва:

Емил Венев Младенов – Изпълнителен директор

Дима Климентова Шаранкова – изпълнителен директор

Весела Пламенова Манчева – член на Съвета на директорите

В отношенията си с трети страни Дружеството се представява от двамата изпълнителни директори само ЗАЕДНО.

### 3. Вид и клас на предлаганите акции

Към 31.12.2020г. Дружеството е с регистриран капитал от 8 850 000 (осем милиона осемстотин и петдесет хиляди) лева, разпределени в 88 500 броя обикновени, налични, поименни акции, с право на глас, с номинална стойност 100 (сто) лева всяка една.



Всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и право на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната стойност на акцията. Акциите на Дружеството се прехвърлят с джиро.

#### 4. Структура на капитала

Единоличен собственик на капитала към 31.12.2020г. е „Премьер Фонд“ АДСИЦ, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 148006882, със седалище и адрес на управление гр. Варна, ул. „Цар Асен“ № 5, ет.2.

Членовете на съвета на директорите на Дружеството към края на 2020г. не притежават акции от Дружеството.

#### 5. 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 31.12.2020г. „Грийнхаус Стрелча“ ЕАД не е инвестирало свободни парични средства в ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и в банкови депозити.

Към 31.12.2020г. Дружеството не притежава дялови участия в други дружества.

#### 6. Важни събития за Дружеството през периода 01.01.2020г. – 31.12.2020 г.

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

През декември 2020 г. Общото събрание на акционерите е взело решение за увеличение на капитала на Дружеството на 8 850 000 (осем милиона осемстотин и петдесет хиляди) лева.

През декември 2020г. е настъпила промяна в собствеността на Дружеството. Промяната е отразена в досието на „Грийнхаус Стрелча“ ЕАД на 14.01.2021г. от Търговския регистър. Информация за собствеността на Дружеството е представена в т. 4 от настоящия Доклад.

Към датата на изготвяне на настоящия Доклад продължават да бъдат в сила редица ограничителни мерки, свързани с коронавирусната пандемия, започнала през март 2020г., които оказват своя негативен ефект върху икономическата активност като цяло, фондовите пазари, туризма, транспорта и редица други индустрии.

Разработването на ваксини срещу коронавируса поражда надежда за постигането на имунитет от по-широк кръг от населението, в резултат на което да бъдат предприети действия към облекчаване на ограничителните мерки. На тази база, очакванията са през второто тримесечие на 2021 г. да започне постепенно възстановяване на икономическата активност и в средносрочна перспектива от две години тя постепенно се върне на нивата отпреди кризата. Несигурността в очакванията остава поради недостатъчния към момента производствен капацитет на фармацевтичните компании за изпълнение на всички поръчки от засегнатите държави, което води до забавяне на масовата ваксинация. Това поражда риск от последващи вълни от инфекция, както и мутиране на вируса по подобие на откритите наскоро вариации с по-силно заразен щам, което може да доведе до необходимост от адаптиране на ваксините. В този смисъл в различните държави скоростта на връщането на икономическите нива преди COVID-19 ще зависи от степента на заразата и достъпа до ваксини, като е възможно да се наблюдават различни темпове на възстановяване на икономическата активност на местните пазари. Това е възможно да засили неравенството между засегнатите от коронакризата пазари и да наложи взимането на решения от правителствата и централните банки за поддържане или увеличаване на фискалния и паричния стимул на тези пазари. Рестартирането на икономиката може и да не бъде толкова лесен процес, тъй като това зависи от поведението на потребителите и тяхната активност. Продължителната безработица, несигурността за работните места, както и ефекта на фелити, сливания и придобивания в световен мащаб може да забави този процес.

Ръководството на Дружеството не е в състояние да оцени влиянието на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му, но счита, че въздействието ще доведе до волатилност на пазарния и ценови рисци, свързан с финансовите активи на Дружеството и е възможно да има негативен ефект върху дейността на Дружеството. В допълнение, увеличаването на фирмената задлъжнялост, породена от Covid-19, може да има негативен ефект върху кредитоспособността на длъжниците на Дружеството и върху признатите от Дружеството очаквани кредитни загуби. Промяната в бизнес средата и несигурната икономическа обстановка биха могли да доведе до промяна в балансовите стойности на активите на Дружеството, които във финансовия отчет са оценени след извършването на редица преценки и допускания, отчитайки най-надеждната налична информация към датата на приблизителните оценки. Степента, до която Дружеството ще понесе негативни ефекти включително и ликвидни затруднения, зависи пряко от продължителността на тази нова непозната обстановка и икономическите мерки, които директно засягат бизнеса.

**7. Вероятното бъдещо развитие на предприятието.**

Ръководството на Дружеството планира постепенно стабилизиране на състоянието на Дружеството, както и начало на активност в основната дейност в обозримото бъдеще. Приходите генерирани от основната дейност на Дружеството след приключване на процесите по подготовка на оранжерните инсталации биха били достатъчни за да позволят на Дружеството да финансира дейността си чрез собствени средства.

**8. Действията в областта на научноизследователската и развойната дейност**

През текущата и предходната година, Дружеството няма действия в областта на научноизследователската и развойната 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**

Към 31.12.2020 г., Дружеството няма клонове в България и/или чужбина.

**11. Систематизирана финансова информация към 31.12.2020г. Данните са представени в хил. лв.**

Показател	Стойност
Нетенущи активи	9 838
Текущи активи	49
Общо активи	9 887
Собствен капитал	9 368
Нетенущи пасиви	474
Текущи пасиви	46
Общ всеобхватен доход за периода	912



## 12. Използваните от предприятието финансови инструменти.

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

Финансови активи	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
<b>Дългови инструменти, отчитани по амортизирана стойност:</b>		
Търговски и други вземания	3	5
Предоставени заеми	10	-
Краткосрочни вземания от свързани лица	-	643
Пари и парични еквиваленти	36	1
	<u>49</u>	<u>649</u>
<b>Финансови пасиви</b>		
	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
<b>Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:</b>		
Търговски и други задължения	45	99
Задължения към свързани лица	1	42
Дългосрочни заеми	-	7 041
Краткосрочни заеми	-	18
	<u>46</u>	<u>7 143</u>

Рисковете, които Дружеството отчита, при използваните финансови инструменти могат да бъдат обобщени както следва:

### 12.1 Пазарен риск

Дружеството не е изложено на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, както и риск от промяната на конкретни цени.

Към 31 декември 2020 г. Дружеството е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по банковия си заем, който е с променлив лихвен процент. Всички други финансови активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти. Към 31 декември 2020 г. Дружеството е погасило своите дългосрочни и краткосрочни заеми и не е изложено на лихвен риск.

### 12.2 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.

### 12.3 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 вл. 2 от Търговския закон:

Получените брутни възнаграждения общо от членовете на Съвета на директорите през 2020г. са 18 хил. лв.

Освен получените брутни възнаграждения за 2020г., членовете на СД не са получавали други парични или непарични възнаграждения. Няма т условни или разсрочени възнаграждения от 2020г., както и други суми за пенсия, 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.

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

	Дима Климентова Шаранкова		Емил Венев Младенов		Весела Пламенова Манчева	
Ограничено отговорен съдружник	„ЕЙЕМЕЛСИЕФТИ БГ“ ООД с 99% от капитала		Сигма-95 ЕООД със 100 % от капитала		Не участва като неограничено отговорен съдружник в търговски дружества	
Неограничено отговорни съдружници			Марива-Младенов С-ие СД			
Участие в управлението на дружества	Участие в управителен/ контролен орган	Дружество	Участие в управителен/ контролен орган	Дружество	Участие в управителен/ контролен орган	
	Управител	„Есвакада“ ЕООД	Управител	„Сигма-95“ ЕООД		
	Управител	„ЕЙЕМЕЛСИЕФТИ БГ“ ООД				
	Управител	„Пътница и съоръжения – ГМС“ ЕООД	Представяващ	Марива-Младенов С-ие СД	Изп. директор и член на СД	„Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД
	Изп. директор и член на СД	„Дивелъпмънт Асетс“ ЕАД				
	Изп. директор и член на СД	„Дивелъпмънт груп“ АД				

#### 14. Важни събития, настъпили след датата на изготвяне на финансовия отчет

Не са възникнали други коригиращи събития или значителни не коригиращи събития между датата на годишния финансов отчет и датата на одобрението му за издаване.

Изпълнителен директор:



Емил Младенов

Изпълнителен директор:



Дима Шаранкова

## ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До единичния собственик на  
Грийнхаус Стрелча ЕАД  
гр. София, бул. "Братя Бъкстон" № 40

### 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 2020 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, включващи и обобщено оповестяване на съществени счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2020 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 Етичния кодекс на професионалните счетоводители 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 до степените, до които 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 заключението, 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 необходимата 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. Разузната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС и Закон 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 рискът 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 разумноста на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството;
- достигаем 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 основополагащото за него съдържание и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с лицата, натоваарени 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 изпълняваме 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 касат 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 докладанките, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството, приложим в България.

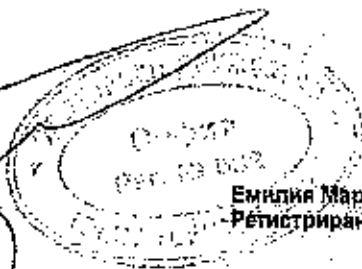
**Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството**

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.

Грант Торнтон ООД  
Одиторско дружество

Марий Апостолов  
Управител





Емилия Маринова  
Регистриран одитор отговорен за работата

29 март 2021 г.  
гр. София, България

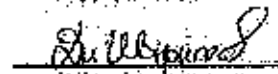
Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен  
 доход за годината, приключваща на 31 декември

Пояснение	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Други приходи	5	1
Въстановена загуба от обезценка на нефинансови активи	11	-
Печалба от промяна в справедливата стойност на имоти	12	-
Разходи за материали	(1)	(1)
Разходи за външни услуги	6	(62)
Разходи за персонала	0	(110)
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	11	(69)
Други разходи	0	(43)
<b>Загуба от оперативна дейност</b>	<b>(47)</b>	<b>(284)</b>
Финансови приходи	9	56
Финансови разходи	9	(201)
<b>Загуба преди данъци</b>	<b>(214)</b>	<b>(429)</b>
Разходи за данъци	-	-
<b>Загуба за годината</b>	<b>(214)</b>	<b>(429)</b>
<b>Друг всеобхватен доход в т.ч.:</b>		
Преоценка на нефинансови активи:		
- печалби от текущата година	1 251	2
Данък върху дохода, отнасящ се до компоненти, които не са реласифицират в печалбата или загубата	15	-
<b>Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци</b>	<b>1 126</b>	<b>2</b>
<b>Общо всеобхватен доход / (загуба) за годината</b>	<b>912</b>	<b>(427)</b>

Съставил: Кроу България Адвайзъри ЕООД

  
 Гюля Рахман  


Изпълнителен директор:

  
 Дима Шаранкова

Изпълнителен директор:

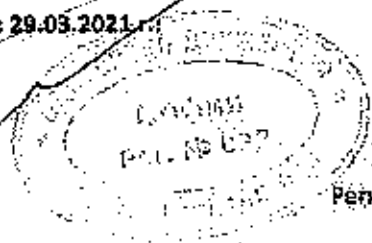
  
 Емил Младанов

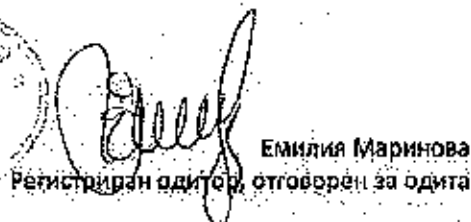
Дата: 18.03.2021 г.

С одиторски доклад от дата: 29.03.2021 г.

Грант Торнтон ООД  
 Одиторско дружество

  
 Марий Апостолов  
 Управител



  
 Емилия Маринова  
 Регистриран одитор, отговорен за одита

## Отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31 декември 2020 '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.
<b>Нетекущи активи</b>			
Имоти, машини и съоръжения	11		8 506
Инвестиционни имоти	12	9 838	-
<b>Нетекущи активи</b>		<b>9 838</b>	<b>8 506</b>
<b>Текущи активи</b>			
Търговски и други вземания	20	3	8
Предоставени заеми	20	10	-
Краткосрочни вземания от свързани лица	19	-	643
Пари и парични еквиваленти	13	36	1
<b>Текущи активи</b>		<b>49</b>	<b>649</b>
<b>Общо активи</b>		<b>9 887</b>	<b>9 155</b>
<b>Собствен капитал</b>			
Акционерен капитал	14.1	8 850	2 000
Преоценъчен резерв	14.2	4 269	3 143
Натрупа на загуба		(3 751)	(3 537)
<b>Общо собствен капитал</b>		<b>9 368</b>	<b>1 606</b>
<b>Пасиви</b>			
<b>Нетекущи пасиви</b>			
Дългосрочни заеми	16	-	7 041
Отсрочени данъчни пасиви	15	474	349
<b>Нетекущи пасиви</b>		<b>474</b>	<b>7 390</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Краткосрочни заеми	15	-	18
Търговски и други задължения	17	45	99
Задължения към свързани лица	19	1	42
<b>Текущи пасиви</b>		<b>46</b>	<b>159</b>
<b>Общо пасиви</b>		<b>519</b>	<b>7 549</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>		<b>9 887</b>	<b>9 155</b>

Съставил: Кроу България Адвойлъри ЕООД

  
 Гюля Рахман

Изпълнителен директор:

  
 Дима Шаранков

Дата: 18.03.2021 г.

Изпълнителен директор:

  
 Емил Младенов

С одиторски доклад от дата: 29.03.2021 г.

Грант Торнтон ООД  
 Одиторско дружество  
 Марий Апостолов  
 Управител

  
 Емилия Маринова  
 Регистриран одитор, отговорен за одита

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

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Процентен резерв	Нагрупана загуба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2020 г.	2 000	3 143	(3 537)	1 606
Вноски в капитала	6 850	-	-	6 850
Сделки със собствениците	6 850	-	-	6 850
Загуба за годината	-	-	(214)	(214)
Друг всеобхватен доход	-	1 126	-	1 126
Общо всеобхватен доход за годината	-	1 126	(214)	912
Салдо към 31 декември 2020 г.	8 850	4 269	(3 751)	9 368

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Процентен резерв	Нагрупана загуба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2019 г.	2 000	3 141	(3 108)	1 171
Загуба за годината	-	-	(429)	(429)
Друг всеобхватен доход	-	2	-	2
Общо всеобхватен доход за годината	-	2	(429)	(427)
Салдо към 31 декември 2019 г.	2 000	3 143	(3 537)	1 606

Съставил: Кроу България Адвайзъри ЕООД

Гюлий Рахман

Изпълнителен директор:

Дима Шарайкова

Изпълнителен директор:

Емил Младенов

Дата: 18.03.2021 г.

С одиторски доклад от дата: 29.03.2021 г.:

Грант Торнтон ООД  
Одиторско дружество

Марий Апостолов  
Управител

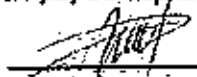
Емилия Маринова  
Регистриран одитор, отговорен за одита

Грийнхаус Стрелча ЕАД  
 Финансов отчет  
 31 декември 2020 г.

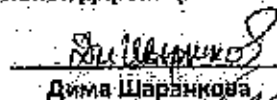
## Отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 31 декември

Пояснение	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
<b>Оперативна дейност</b>		
Постъпления от клиенти	-	2
Плащания към доставчици	(32)	(63)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(90)	(108)
Възстановени данъци, различни от корпоративен данък	4	7
Други парични потоци	(62)	(20)
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>	<b>(180)</b>	<b>(182)</b>
<b>Инвестиционна дейност</b>		
Придобиване на дълготрайни активи	-	(7 041)
Придобиване на финансови активи	18 (2 262)	-
Постъпления от продажба на финансови активи	18 2 260	-
Постъпления от предоставени заеми	551	352
Получени лихви	81	-
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>	<b>630</b>	<b>(6 679)</b>
<b>Финансова дейност</b>		
Парични потоци от емитиране на акции	6 850	-
Платени заеми	(7 056)	-
Плащания на лихви, такси и комисионни	(209)	(196)
Получени заеми	-	7 056
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>	<b>(415)</b>	<b>6 860</b>
<b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>	<b>35</b>	<b>(1)</b>
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	1	2
Пари и парични еквиваленти в края на годината	12 36	1

Съставил: Кроу България Адвайзъри ЕООД

  
 Гюляя Рахман

Изпълнителен директор:

  
 Дима Шаранкова

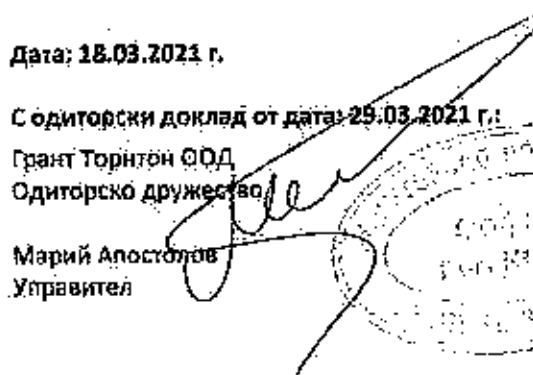
Изпълнителен директор:

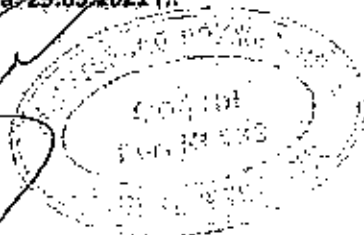
  
 Емил Младенов

Дата: 18.03.2021 г.

С одиторски доклад от дата: 29.03.2021 г.:

Грант Торнтон ООД  
 Одиторско дружество

  
 Марий Апостолов  
 Управител



  
 Емилия Маринова  
 Регистриран одитор, отговорен за одита

## Пояснения към финансовия отчет

### 1. Предмет на дейност

Основната дейност на „Грийнхаус Стрелча“ ЕАД се състои в развитие и управление на модерни оранжерийни инсталации за култивиране, отглеждане и преработка на висококачествени органични зеленчуци.

Дружеството е регистрирано като акционерно дружество в Търговски регистър с ЕИК: 203828597. Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. София, Бул. „Братя Бъйстор“ No 40.

С оглед подобряване на капиталовата структура на Дружеството, през декември 2020г. по предложение на Съвета на директорите на дружеството е свикано извънредно общо събрание на акционерите с предложение за увеличение на капитала на дружеството с 8 850 хил. лв. чрез издаване на нови акции. Общото събрание е взело решение за увеличение на капитала на дружеството съгласно предложението на Съвета на директорите и капитала е увеличен до 8 850 хил. лв. Търговският регистър към Агенция по вписванията е отразил промяната на 29 декември 2020г.

Капиталът на Дружеството е в размер на 8 850 000 лв., разпределен в 88 500 бр. поименни акции с право на глас. Номиналната стойност на една акция е 100 лв.

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

Едноличен собственик на капитала към 31.12.2020 г. и към датата на изготвяне на отчета е Премиер Фонд АДСИЦ, ЕИК: 148006882, представлявано от Ангелия Видинлиева. Премиер Фонд АДСИЦ е регистрирано на Българска фондова борса с код PREM.

Към края на предходния отчетен период и до м.12.2020 г. Дружеството се притежава от Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД с дялово участие от 50% и Пътища и Съоръжения – ГМС ЕООД с дялово участие 50%. През декември 2020г. Премиер Фонд АДСИЦ придобива 100% от капитала на Грийнхаус Стрелча АД на основание договори за покупко-продажба на акции и става негов едноличен собственик. След смяната на собствеността е налице и смяна в основната дейност на Грийн Хаус Стрелча ЕАД. Дейността се фокусира върху държането на инвестиционни имоти с цел генериране на печалби от промяна в справедливата им стойност с цел увеличение на капитала. Промяната в предназначението на държаните имоти е продиктувана от промяна в намеренията на ръководството да генерира приходи и печалби както и в съответствие със законовите изисквания за дружествата със специална инвестиционна цел и конкретно за притежаваните от тях дъщерни предприятия. В резултат на настъпилите промени, имотите на Дружеството се рекласифицират от група имоти, машини и съоръжения в инвестиционни имоти.

Дружеството се управлява и представлява от нейните законни представители, а лицето на Емил Младенов и Дима Шаранкова, в качеството си на изпълнителни директори.

Членове на Съвета на директорите:

1. Весела Пламенова Манчева
2. Дима Климентова Шаранкова
3. Емил Венев Младенов

Дружеството се представлява от Дима Климентова Шаранкова и Емил Венев Младенов заедно.

Броят на наетите лица в Дружеството към 31 декември 2020 г. е десет души – шест на трудов договор и три на договор за управление и контрол.

## 2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (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.

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева (‘000 лв.) (включително сравнителната информация за 2019 г.), освен ако не е посочено друго.

Дружеството отчита загуба за периода в размер на 214 хил. лв. и отрицателен паричен поток от оперативна дейност в размер на 180 хил. лв. Въпреки това Дружеството погасява дългосрочния си банков заем със средствата получени от предходните собственици при увеличаване на капитала.

*Извънредно положение в България от 13 март 2020 г. до 13 май 2020 г.*

В началото на 2020 г. поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. На 11.03.2020 г. Световната здравна организация обяви и наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). На 13 март 2020 г. българското правителство обяви извънредно положение за период от един месец, което впоследствие беше потвърдено и с решение на Народното събрание за приемането на Закон за мерките и действията по време на извънредното положение, обнародван на 24 март 2020 г. в бр. 28, на ДВ. Впоследствие, извънредното положение бе заменено с извънредна епидемиологична обстановка, понастоящем в сила до 31 март 2021 г.

*Извънредна епидемична обстановка в България от 14 май 2020 г. до 30 април 2021 г.*

На 13 май 2020 г. Министерският съвет обяви извънредна епидемична обстановка, считано от 14 май 2020 г., която беше удължавана периодично преди изтичането на срока ѝ. Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет, срокът на извънредната епидемична обстановка е удължен от правителството до 30 април 2021 г. Със Заповед № РД-01-173/18.03.2021 г. от 22 до 31 март на територията на страната се въвеждат временни противоепидемични мерки, с които са затворени множество търговски обекти, преустановени са летуванията и учебния процес на територията на цялата страна. Ръководството на Дружеството ще продължи да следи потенциалното въздействие и ще предприеме всички възможни мерки за смячане на евентуални потенциални ефекти.

*Ефект от Covid-19 върху финансовия отчет на предприятието през 2020 г.*

През отчетния период дейността на Грийн Хаус Стрелча ЕАД не беше съществено повлияна от световната пандемия от Covid-19 поради факта, че основната част от активите на Дружеството представляват недвижими имоти. 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. Ръководството не отчита съществено влияние на коронавируса пандемията върху пазара на недвижими имоти.

В допълнение на това, Дружеството успя да погаси своя банков заем, получен в началото на 2019 г. чрез емисия на допълнителен капитал от страна на предходния собственик Индъстри.



Дивелъпмънт Холдинг АД. Увеличението на капитала беше ефективно внесено и използвано за погасяване на банковия инвестиционен кредит.

Чрез увеличението на акционерния капитал, се стабилизира финансовото състояние на Дружеството. Целите на ръководството са да отдава под наем притежаваните имоти на дружество, което има капаците да реализира успешно проекта по изграждане на оранжерия.

В началото на годината Дружеството е нелео офис помещение в гр. София, но след настъпването на пандемията и обявените мерки, офисът е бил освободен, договорът прекратен с цел оптимизиране на разходите и намаляване на потенциални загуби при несигурна икономическа среда.

Запази се броят и структурата на служителите и не се наложи да се пристъпва към освобождаване им. Промени в режима и начина на работа също не бяха необходими с изключение на това, че работната среда беше организирана така, че да се спазва препоръчителната безопасна дистанция между служителите, при спазване на указанията и предписанията на здравните власти. На служителите бяха предоставени средства за дезинфекция и предпазни маски, а достъпът на външни лица до офисите и помещенията беше силно ограничен.

Въпреки положителните очаквания, свързани със сериозен напредък в разработването на няколко ваксини срещу COVID-19, през последните няколко месеца на 2020 г. се наблюдава поетапно връщане към по-рестриктивни мерки от страна на редица правителства с цел овладяване на последващите вълни на пандемията през есенно-зимния сезон в Европа. В края на 2020 г. се подготви Национален план за ваксиниране на населението срещу COVID-19, като изпълнението му към датата на финансовия отчет е в своя ранен етап. Действията по него се координират с общата Стратегия за ваксини срещу коронавируса на ЕС, тъй като Европейската комисия и държавите членки постигнаха съгласие по съвместно действие на равнище ЕС по отношение на осигуряване на доставките на достатъчно ваксини и предоставяне на подкрепа за разработването на ваксини.

Целите на ръководството във връзка с управлението на Дружеството са свързани основно със отстраняването на имотите под наем с цел реализиране на проекта по изграждане на оранжерия. Приоритет на ръководството е осигуряването на адекватна рентабилност за акционерите в съответствие с нивото на приемлив риск.

В тази връзка мениджмънта на „Грийн Хаус Стрелча“ ЕАД продължава анимателно да следи ситуацията чрез анализ на потенциалното въздействие на пандемията и рестриктивните мерките, свързани с нея, и с оглед вземане на навременни и адекватни решения за смекчаване на потенциално възможни ефекти върху дейността на дружеството. Поради непредсказуемата ситуация, динамика в развитието на COVID - 19 и невъзможността от предвиждане на бъдещото на епидемията, практически е невъзможно да бъдат направени количествени и качествени оценки за обхвата и ефектите върху развитието на Дружеството и финансовото състояние за по-дълъг период от време.

Въпреки това, към настоящия момент ръководството счита, че възникналата извънредна ситуация от появата на COVID - 19 е малко вероятно да окаже съществено влияние върху активите и пасивите на Дружеството и няма да постави под съмнение възможността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ръководството следи текущото развитие на пандемията и извършва детайлна и обективна преценка на факторите и ефектите, които влияят върху бизнеса.

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. Ръководството счита, че въз основа на

направените прогнози за бъдещото развитие на Дружеството и предприетите мерки, както и поради финансова подкрепа от новите собственици ще успее да продължи своята дейност и да погасява своите задължения, без да се продават активи и без да се предприемат съществени промени в неговата дейност. В резултат на тези анализи и преценки, ръководството счита, че финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие като са взети предвид възможните ефекти от продължаващото въздействие на пандемията от коронавирус Covid-19.

### 3. Промени в счетоводната политика

#### 3.1. Нови стандарти, разяснения и изменения в сила от 1 януари 2020 г.

Дружеството е приложило 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 2020 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

- МСС 1 и МСС 8 (изменен) - Дефиниция на същественост, в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС;
- Изменения на референциите към Концептуална рамка за финансово отчитане в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС;
- МСФО 3 (изменен) – Определение за Бизнес в сила от 1 януари 2020 г., все още не е приет от ЕС;
- Изменения на МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7: Реформа на референтните лихвени проценти, в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС;
- Изменения на МСФО 16 намаления на наемите, свързани с Covid-19, в сила от 1 юни 2020, приет 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 този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2020 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Промените са свързани със следните стандарти:

- Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила от 1 януари 2023 г., все още не е приет от ЕС;
- Изменения в МСФО 3 Бизнес комбинации, МСС 16 Имоти, машини и съоръжения, МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи, в сила от 1 януари 2022 г., все още не са приети от ЕС;
- Годишни подобрения 2018-2020 г. в сила от 1 януари 2022 г., все още не са приети от ЕС;
- Изменения на МСФО 4 Застрахователни договори - отлагане на МСФО 9, в сила от 1 януари 2021 г., все още не са приети от ЕС;
- Изменения на МСФО 9, МСС 39, МСФО 7, МСФО 4 и МСФО 16 Реформа на лихвените показатели - Фаза 2, в сила от 1 януари 2021 г., все още не са приети от ЕС;
- МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени“ в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС;

- МСФО 17 „Застрахователни договори“ в сила от 1 януари 2023 г., все още не е приет от ЕС.

#### 4. Счетоводна политика

##### 4.1. Общи положения

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

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

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:

- а) прилага счетоводна политика ретроспективно;
- б) признава ретроспективно позиции във финансовия отчет; или
- в) прекласифицира позиции във финансовия отчет, когато това има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

##### 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

На този етап от развитие, Дружеството все още не е започнало да реализира приходи от стопанска дейност. Няма сключени договори с клиента.

Приходите, отчетени през 2020 г. са свързани с отписани задължения.

##### 4.5. Оперативни разходи

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

#### 4.6. Разходи за лихви и разходи по заеми

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

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

#### 4.7. Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията включват земи, сгради, ДМА в процес на изграждане и компютри, и се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички пряки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Последващото оценяване на земите и сградите се извършва по преценена стойност, която е равна на справедливата стойност към датата на преоценката, намалена с натрупаните в следствие амортизации и загуби от обезценка. Направените преоценки се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и се отчитат за сметка на собствения капитал (преоценъчен резерв), ако не се предхождат от начислени преди това разходи. При начисляване на преоценките Дружеството прилага подход, при който натрупаната амортизация се отписва за сметка на бруtnата балансова стойност на актива. При продажба или отписване на преоценения актив останалият преоценъчен резерв се отразява за сметка на неразпределената печалба.

Последващото оценяване на всички други категории дълготрайни материални активи се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

Последващите разходи, свързани с определен актив от имоти, машини и съоръжения, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно Дружеството да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Остатъчната стойност и полезният живот на имоти, машини и съоръжения се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата.

Амортизацията на имоти, машини и съоръжения се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

- Сгради 25 години
- Компютри 2 години

Печалбата или загубата от продажбата на имоти, машини и съоръжения се определя като разлика между постъпленката от продажбата и балансовата стойност на актива и се признава в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба/(Загуба) от продажба на нетекущи активи“.

Избраният праг на същественост за имотите, машините и съоръженията на Дружеството е в размер на 700 лв.

#### 4.8. Тестове за обезценка на нематериални активи и имоти, машини и съоръжения

При изчисляване размера на обезценката Дружеството дефинира най-малката разграничима група активи, за която могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци (единица).

генерираща парични потоци). В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други – на база на единица, генерираща парични потоци.

Всички активи и единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка поне веднъж годишно. Всички други отделни активи или единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелствата индикират, че тяхната балансова стойност не може да бъде възстановена.

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, колкото е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се посочват в намаление на балансовата сума на активите от тази единица. За всички активи на Дружеството ръководството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Обезценка, призната в предходен период, се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

#### 4.9. Инвестиционни имоти

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

Прехвърляния от или към инвестиционен имот се правят само когато има промяна в използването, доказана чрез започване на ползване от страна на собственика (за прехвърляне от инвестиционен имот в ползван от собственика имот), при започване на разработване с цел продажба (за прехвърляне от инвестиционен имот в материални запаси); при преустановяване на ползването от собственика на имот (за прехвърляне от ползван от собственика имот в инвестиционен имот или при започване на оперативен лизинг към друга страна (за прехвърляне от материален запас в инвестиционен имот).

При прехвърляне на ползван от собственика имот в инвестиционен имот, който ще бъде отчитан по справедлива стойност, Дружеството прилага МСС 16 за притежавания имот до датата на промяната в използването. Предприятието третира всяка разлика към тази дата между балансовата сума на имота съгласно МСС 16 по същия начин, както преоценката съгласно МСС 16. До датата, когато ползван от собственика имот става, отчитан по справедлива стойност, предприятието продължава да амортизира имота и да признава всякакви загуби от обезценка на актива, които са възникнали. Предприятието третира всяка разлика към тази дата между балансовата сума на имота съгласно МСС 16 и неговата справедлива стойност по същия начин, както преоценката съгласно МСС 16. Всяко произтичащо намаление на балансовата стойност на имота се признава в печалбата или загубата. До степента, до която обаче една сума е включена в преоценъчния резерв за този имот, намалението се признава в друг всеобхватен доход и намалява преоценъчния резерв в рамките на собствения капитал.

Всяко произтичащо увеличение на балансовата сума се признава в печалбата или загубата за периода до степента, до която увеличението възстановява предишни загуби от обезценка за този имот. Сумата, която се признава в печалбата или загуба за периода, не надхвърля сумата, необходима да възстанови балансовата сума до балансовата сума, която би била определена (нетна без амортизационните отчисления), ако никакви загуби от обезценка не бяха признати. Всяка остатъчна част от увеличението се признава в друг всеобхватен доход и увеличава преоценъчния резерв в рамките на собствения капитал. При последващо освобождаване от инвестиционния имот преоценъчният резерв, включен в собствения капитал, може да бъде

прехвърлен в неразпределена печалба; прехвърлянето от преоценъчен резерв в неразпределена печалба не се прави през печалби и загуби за периода.

#### Модел на справедливата стойност

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

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

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

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

#### 4.10. Лизинг

##### 4.15.1. Дружеството като лизингополучател

За всеки нов сключен договор Дружеството преценява дали той е или съдържа лизинг. Лизингът се определя като „договор или част от договор, който предоставя правото да се използва актив (базовият актив) за определен период от време в замяна на възнаграждение.“ За да приложи това определение, Дружеството извършва три основни преценки:

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

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

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

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

**4.11. Финансови инструменти****4.11.1. 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:

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

Класификацията на финансовите активи се определя на базата на следните два 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 омахващи кредитни загуби на финансовите активи и тяхното обратно провляемие, които се представят на ред „Загуби от обезценки“ в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

**4.11.2. 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 се 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. Дружеството класифицира в тази категория парите и паричните еквиваленти, търговските и други вземания, както и регистрирани на борсата облигации, които преди са били класифицирани като финансови активи, държани до падеж в съответствие с МСС 39.

**Търговски вземания**

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки или услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на

финансиране. 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 незначителен.

#### 4.11.3. Обезценка на финансовите активи

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

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

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

- финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск (Фаза 1) и
- финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитният 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.

12-месечни очаквани кредитни загуби се признават за първата категория, докато очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за втората категория. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на Дружеството и паричните потоци, които то 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

Дружеството използва опростен подход при отчитането на търговските и други вземания, както и на активите по договор и признава загуба от обезценка като очаквани кредитни загуби за целия срок. Те представляват очакваният недостиг в договорните парични потоци, като се има предвид възможността за неизпълнение във всеки момент от срока на финансовия инструмент. Дружеството използва своя натрупан опит, за да изчисли очакваните кредитни загуби.

#### 4.11.4. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват получени заеми, 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 (с изключение на деривативни финансови инструменти, които са определени и ефективни като хеджиращ инструмент).

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.

#### 4.12. 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 актива 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 свързани 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.

#### 4.13. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти се състоят от парични средства по банкови сметки.

#### 4.14. 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, отчитани по справедлива стойност през другия всеобхватен доход.

Нагрупаната загуба включва текущия финансов резултат и непокрита загуби от минали години.

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

#### 4.15. 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 надници, заплати и социални осигуровки. Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителят е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Дружеството е задължено да му заплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати. Дружеството не е начислило правно задължение за изплащане на обезщетения на наетите лица при пенсиониране тъй като срокът за настъпване на пенсионна възраст на настоящите служители е над 5 години.

Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане.

#### 4.16. 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 4.17

#### 4.17. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

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

##### 4.17.1. Обезценка на нефинансови активи

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци (вж. пояснение 4.16). При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци ръководството прави предположения относно бъдещите брутни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Дружеството през следващата отчетна година. В повечето случаи при определянето на приложимия дисконтов фактор се прави оценка на подходящите корекции във връзка с пазарния риск и рисковите фактори, които са специфични за отделните активи.

През 2019 г. и предходни отчетни периоди, Дружеството е отчетло загуби от обезценка на нетекучи активи в размер на 68 хил. лв., за да се намали балансовата стойност на нетекучите активи до възстановимата им стойност. През 2020 г. обезценката е възстановена в пълен размер при оценяването на активите преди трансферирането им в инвестиционни имоти.

**4.17.2. Оценкаване по справедлива стойност на нефинансови активи**

Ръководството използва доклади на независими лицензирани оценители за определяне на справедливата стойност на инвестиционните имоти през 2020 г., както и за преоценената стойност на имоти, машини и съоръжения през 2019 г. Те са базирани в максимална степен на пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден недвижим имот. В случай на необходимост, се правят допълнителни корекции, които да отразят 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. В условията на пандемия Covid-19, 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.

**4.17.3. Обезценка на кредити и вземания**

Дружеството използва корективна сметка за отчитане на обезценка на трудносъбираеми и несъбираеми вземания от клиенти и предоставени заеми. Ръководството преценява адекватността на тази обезценка на база на възрастов анализ на вземанията, исторически опит за нивото на отписване на несъбираеми вземания, както и анализ на платежоспособността на съответния клиент, промени в договорените условия на плащане и др. Ако финансовото състояние и резултатите от дейността на клиентите се влошат над очакваното, стойността на вземанията, които трябва да бъдат отписани през следващи отчетни периоди, може да бъде по-голяма от очакваната към отчетната дата.

**5. Други приходи**

Другите приходи включват:

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Отписани задължения	28	1
Други приходи	28	-

**6. Разходи за външни услуги**

Разходите за външни услуги включват:

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Професионални услуги	(11)	(36)
Наем	(2)	(15)
Независим финансов одит	(1)	(8)
Други	(7)	(9)
	(20)	(62)

През месец март 2020 година, Дружеството е освободило наемно офис помещение, намиращо в гр. София. В резултат на това Дружеството е избрало да не признава задължение по лизингови договори, защото договърът е бил с краткосрочен характер. Плащания направени по този лизингов договори са признати като разход по линейния метод.

Към 31 декември 2020 г. Дружеството няма прети ангажименти за плащания по краткосрочни лизингови договори, нито такива, свързани с бъдещи договори за лизинг, които не са започнали към тази дата.

#### 7. Възнаграждения на персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Разходи за заплати	(82)	(94)
Разходи за осигуровки	(16)	(16)
Разходи за персонала	<u>(98)</u>	<u>(110)</u>

#### 8. Други разходи

Другите разходи на Дружеството включват:

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Разходи за местни данъци и такси	(21)	(41)
Други	(16)	(2)
Други разходи	<u>(37)</u>	<u>(43)</u>

#### 9. Финансови приходи и разходи

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

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Приходи от лихви	34	51
Възстановяване на очаквани кредитни загуби за финансови активи	7	3
Приходи от валутни операции	-	2
Финансови приходи	<u>41</u>	<u>56</u>
Разходи за лихви	(193)	(186)
Други финансови разходи	(15)	(15)
Финансови разходи	<u>(208)</u>	<u>(201)</u>

#### 10. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, са базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2019 г.: 10 %). Пояснение 15 предоставя информация за отсрочените данъчни активи и пасиви, включваща стойностите, признати директно в другия всеобхватен доход.

11. Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията на Дружеството включват земи, сгради и други активи. Балансовата стойност може да бъде анализирана, както следва:

	Земи	Сгради	ДМА в процес на изграждане	Други	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
<b>Брутна балансова стойност</b>					
Салдо към 1 януари 2020 г.	8 070	60	381	4	8 515
Преценка	1 128	235	-	-	1 363
Трансфери към инвестиционни имоти	(9 198)	(295)	(381)	-	(9 874)
<b>Салдо към 31 декември 2020 г.</b>	-	-	-	4	4
<b>Амортизация</b>					
Салдо към 1 януари 2020 г.	-	(5)	-	(4)	(9)
Преценка	-	(29)	-	-	(29)
Амортизация	-	(2)	-	-	(2)
Трансфер към инвестиционни имоти	-	36	-	-	36
<b>Салдо към 31 декември 2020 г.</b>	-	-	-	(4)	(4)
<b>Балансова стойност към 31 декември 2020 г.</b>	-	-	-	-	-

	Земи	Сгради	ДМА в процес на изграждане	Други	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
<b>Брутна балансова стойност</b>					
Салдо към 1 януари 2019 г.	8 038	161	381	4	8 584
Преценка/Обезценка	32	(101)	-	-	(69)
<b>Салдо към 31 декември 2019 г.</b>	<b>8 070</b>	<b>60</b>	<b>381</b>	<b>4</b>	<b>8 515</b>
<b>Амортизация</b>					
Салдо към 1 януари 2019 г.	-	(5)	-	(4)	(9)
Амортизация	-	(6)	-	-	(6)
Преценка	-	6	-	-	6
<b>Салдо към 31 декември 2019 г.</b>	-	<b>(5)</b>	-	<b>(4)</b>	<b>(9)</b>
<b>Балансова стойност към 31 декември 2019 г.</b>	<b>8 070</b>	<b>55</b>	<b>381</b>	-	<b>8 506</b>

Справедливата стойност на земите и сградите на Дружеството са определени на база на оценка от независим лицензиран оценител.

За информация относно определянето на справедливата стойност на активи от групи земи и сгради вижте пояснение Error! Reference source not found.

Всички разходи за амортизация и обезценка (или възстановяване на обезценка, ако има такова) са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи“ и „Възстановена обезценка на нефинансови активи“.

Към 31 декември 2020 г. или 2019 г. не е имало съществени договорни задължения във връзка със закупуване на имоти, машини и съоръжения.

Към 31 декември 2020 г. всички недвижими имоти са прехвърлени в Инвестиционни имоти. За такива прехвърляния Дружеството е приложило изискванията на МСС 16 за притежавания имот до датата на промяната в използването. Разлика между балансовата сума на имота и неговата справедлива стойност е отчетена като преценка съгласно МСС 16. Смяната на предназначението на имота е 31 декември 2020 г. до която дата ползваните от собственика имоти са били амортизирани. При извършването на преценката, за част от активите са били установени индикации за обезценка и съответната сума в размер на 29 хил. лв. е била призната като загуба от обезценка. За други активи е отчетено възстановяване на загуби от обезценки, признати като такива в предходни отчетни периоди. Загубите са възстановени до размера на признатите в предходни периоди на стойност 63 хил. лв. (които не са били включени в преоценъчния резерв).

#### 11.1. Оценка на справедлива стойност на нефинансови активи

Следната таблица представя нивата в йерархията на нефинансови активи към 31 декември 2020 г. и 31 декември 2019 г., оценявани периодично по справедлива стойност:

<b>31 декември 2020 г.</b>	<b>Ниво 3</b> <b>'000 лв.</b>
Инвестиционни имоти	
- земя	9 198
- сгради	640
<b>Общо:</b>	<b>9 838</b>
<b>31 декември 2019 г.</b>	<b>Ниво 3</b> <b>'000 лв.</b>
Имоти, машини и съоръжения:	
- земя	8 070
- сгради	55
<b>Общо:</b>	<b>8 125</b>

Справедливата стойност на недвижимите имоти на Дружеството е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители. В края на 2020 г. Дружеството рекласифицира недвижимите имоти като инвестиционни имоти, отчитани по модела на справедливата стойност.

#### Земи и сгради (Ниво 3)

Оценката по справедлива стойност е изготвена по метода на сравнителните аналози за продажби за земите и метода на вещната стойност /на разходите/ за сградния фонд.

Методът на сравнителните продажби представлява съпоставка на предлаганите цени на обекти с размера и разположението на оценявания парцел, коригирани за специфични фактори като площ, местоположение и настоящо използване. За 2020 г. корекцията на тези фактори води до увеличаване на справедливата стойност.

Методът на вещната стойност /на разходите/ представлява извеждане на справедливата стойност на база разходи за строителство за единица площ, коригирани в съответствие с ценовата конюнктура и фактическото им състояние към датата на оценката. През 2020 г. коефициентът на тази корекция е в размер на 47%.

31 декември 2020 г.

Земята и сградите са преоценени на 29.12.2020 г. към тази година от лицензирано външно оценителско дружество, в лицето на „Велинов Консулт“ ЕООД. Предшната преценка е била извършена през декември 2019 г.

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.

Началното салдо на нефинансовите активи на ниво 3 може да бъде равнено с крайното им салдо към отчетната дата, както следва:

	Земи и сгради ’000 лв.
<b>Салдо към 1 януари 2020 г.</b>	<b>8 125</b>
Последващи разходи	381
Печалби или загуби, признати в печалбата или загубата:	
- възстановена загуба от обезценка	63
- преценка на сгради	(11)
Печалби или загуби, признати в другия всеобхватен доход:	
- преценка на земи	1 128
- преценка на сгради	152
<b>Салдо към 31 декември 2020 г.</b>	<b>9 838</b>
<b>Салдо към 1 януари 2019 г.</b>	<b>8 194</b>
Печалби или загуби, признати в печалбата или загубата:	
- промяна в справедливата стойност на сгради	(63)
- амортизация на сгради	(6)
Печалби или загуби, признати в другия всеобхватен доход:	
- преценка на земи	32
- преценка на сгради	(32)
<b>Салдо към 31 декември 2019 г.</b>	<b>8 125</b>

## 12. Инвестиционни имоти

В края на 2020 г. акциите на дружеството са закупени от Премиер фонд АДСИЦ, който става едноличен собственик на капитала. В съответствие със законовите изисквания и политиката на новия собственик, дълготрайните материални активи на Дружеството са рекласифицирани от имоти, ползващи от собственика в инвестиционни имоти, които ще бъдат последващо отчетани по активите на Дружеството, обект на прехвърляне са били оценени по тяхната справедлива стойност. модела на справедливата стойност При извършването на оценката е установено, че два актива от групата на инвестиционни имоти не са били преценявани досега. Печалбата между тяхната балансова стойност и справедливата им стойност е в размер на 20 хил. лв.

	2020 '000 лв.
Балансова стойност към 31 декември 2019 г.	-
Прехвърляне от имот, ползван от собственика	9 818
Печалба до справедлива стойност	20
Балансова стойност към 31 декември 2020 г.	<u>9 838</u>

Инвестиционните имоти не са заложили като обезпечение по заеми.

Както беше пояснено в бележка 11 по-горе, инвестиционните имоти са били прехвърлени от имот, ползван от собственика поради промяна в предназначението и намеренията за използване. Поради това, не са отчетени приходи, свързани с инвестиционните имоти с изключение на сума от 20 хил. лв., която представлява печалба от промяна в справедливата стойност на две от сградите, които не са били преоценявани в предходни години като част от имотите, машините и съоръженията.

Преките оперативни разходи в размер на 21 хил. лв. са оповестени на ред „Други разходи“ (2019 г. 21 хил. лв.), които се отнасят до местни данъци и такси.

### 13. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Парични средства в банки:		
- български лева	36	1
Пари и парични еквиваленти	<u>36</u>	<u>1</u>

Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

### 14. Собствен капитал

#### 14.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството към 31.12.2019 г. е в размер на 2 000 хил. лв. се състои от 20 000 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 100 лв. за акция. На 08.12.2020 г. е взето решение за увеличение на капитал с 68 500 броя обикновени акции с номинална стойност 100 лева. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството. Увеличението на капитала е изцяло внесено до 17.12.2020 г. от предходния собственик. През декември 2020 г. всички акции са закупени от Премиер Фонд АДСИЦ.

#### 14.2. Преоценъчен резерв

Резервите в размер на 4 269 хил. лв. (2019 г.: 3 143 хил. лв.) са формирани във връзка с преоценка на нефинансови активи – земи и сгради, които са рекласифицирани към 31.12.2020 г. в инвестиционни имоти. При последващо освобождаване от инвестиционния имот преоценъчният резерв ще бъде прехвърлен в неразмърсена печалба.



## 15. 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	31 декември 2019	Признати в другия всеобхватен доход	Рекласифи кации	31 декември 2020
	'000 лв.	'000 лв.		'000 лв.
Нетекущи активи				
Дълготрайни материални активи	349	125	(474)	-
Инвестиционни имоти	-	-	474	474
	<u>349</u>	<u>125</u>		<u>474</u>
Признати като:				
Отсрочени данъчни пасиви	349			474
Нетно отсрочени данъчни пасиви	<u>349</u>			<u>474</u>

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	31 декември 2018	Признати в другия всеобхватен доход	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2019
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Текущи активи				
Дълготрайни материални активи	350		(1)	349
Текущи активи				
Краткосрочни вземания от свързани лица	(1)		(1)	-
	<u>349</u>			<u>349</u>
Признати като:				
Отсрочени данъчни активи	(1)			-
Отсрочени данъчни пасиви	350			349
Нетно отсрочени данъчни пасиви	<u>349</u>			<u>349</u>

Дружеството не е признало отсрочен данъчен актив върху данъчните загуби.

## 16. Задължения по заеми

Заемите включват задължения по получени банкови заеми, отчитани по амортизирана стойност, както следва:

	Текущи		Нетекущи	
	2020	2019	2020	2019
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Банкови заеми	-	18	-	7 041
Общо балансова стойност	<u>-</u>	<u>18</u>	<u>-</u>	<u>7 041</u>

На 30.01.2019 г. е получен банков заем, в размер на 7 041 хиляди лв., съгласно договор за банков кредит с променлив лихвен процент, сключен с Централна Кооперативна Банка АД на 28.01.2019 г. Целта на кредита е инвестиционна за придобиване на земя, находяща се в гр. Стрелча, с цел създаване и реализация на проекта оранжерийен комплекс „Грийнхаус Стрелча“. Кредитът се предоставя за 120 месеца и е с краен срок на погасяване 28.01.2029 г. За обезпечение по кредита

е учредена договорна ипотека върху земите, находящ се в гр. Стрелча. През м. декември 2020 г. кредитът е предсрочно и напълно погасен.

**17. Търговски и други задължения**

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
<b>Текущи:</b>		
Търговски задължения	29	42
Финансови пасиви	29	42
Задължения към персонала	4	5
Задължения към подотчетни лица	-	2
Други задължения	12	50
Нефинансови пасиви	16	57
Текущи търговски и други задължения	45	99

**18. Сделки със свързани лица**

Свързаните лица на Дружеството включват собствениците, ключов управленски персонал и свързани лица под общ контрол. На 09.12.2020г. се сключва договор за покупко-продажба на акции между „Индъстри Дивелопмънт Холдинг“ АД в ролята си на Продавач и „Премиер Фонд“ АДСИЦ в ролята на Купувач. До тази дата сделките със собственици, се считат като трансакции с предходни собственици.

Ако не е изрично упоменато, трансакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

**18.1. Сделки с предходни собственици**

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Постъпления от предоставени заеми	551	362
Получени плащания по записани вноски (емисия на капитал)	6 850	-
Получени лихви	77	-
Прихванати заеми	42	-
Разходи за лихви	2	-
Приходи от лихви	34	51
Покупка на финансови активи	2 262	-
Продажба на финансови активи	2 260	-

**18.2. Сделки с ключов управленски персонал**

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

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
<b>Краткосрочни възнаграждения:</b>		
Заплати, включително социални осигуровки и бонуси	6	2

## 19. Разчети със свързани лица в края на годината

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Текущи вземания от:		
- собственици		643
Общо текущи вземания от свързани лица		643
Общо вземания от свързани лица		643
Текущи задължения към:		
- собственици		39
- ключов управленски персонал	1	2
Общо текущи задължения към свързани лица	1	41
Общо задължения към свързани лица	1	41

## 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	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Дългови инструменти, отчитани по амортизирана стойност:			
Търговски и други вземания		3	5
Предоставени заеми		10	-
Вземания от свързани лица	19	-	643
Пари и парични еквиваленти	12	36	1
		49	649
Финансови пасиви	Пояснение	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Търговски и други задължения	17	29	42
Задължения към свързани лица	19	1	42
Дългосрочни заеми	16	-	7 041
Краткосрочни заеми	16	-	18
		30	7 148

Предоставените заеми в размер на 10 хил. лв., представляват вземане по договор за заем към предходните собственици, погасено през м. януари 2021 г. От търговските и други вземания 2 хил. лв. представляват ДДС за възстановяване.

**21. Пасиви, възникващи от финансовата дейност на дружеството**

Таблицата по-долу представя промените в задълженията на Дружеството, които възникват от финансовата му дейност, включително паричните и непаричните промени. Пасиви, възникващи от финансовата дейност са тези за които парични потоци са били, или бъдещи парични потоци ще бъдат, класифицирани в отчета за парични потоци на Дружеството като парични потоци от финансова дейност.

	Дългосрочни заеми	Краткосрочни заеми	Заеми към свързани лица	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
<b>1 януари 2020</b>	<b>7 041</b>	<b>18</b>	<b>41</b>	<b>7 100</b>
<b>Парични потоци:</b>				
Плащания (плащания)	(7 041)	(15)	-	(7 056)
Плащания на лихви	-	(209)	-	(209)
<b>Непарични промени:</b>				
Начислени лихви	-	206	2	208
Прихващане	-	-	(43)	(43)
<b>31 декември 2020</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

	Дългосрочни заеми	Краткосрочни заеми	Заеми към свързани лица	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
<b>1 януари 2019</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>39</b>	<b>39</b>
<b>Парични потоци:</b>				
Плащания на лихви	-	(196)	-	(196)
Постъпления	7 041	15	-	7 056
<b>Непарични промени:</b>				
Начислени лихви	-	199	2	201
<b>31 декември 2019</b>	<b>7 041</b>	<b>18</b>	<b>41</b>	<b>7 100</b>

**22. 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 кредитен риск и ликвиден риск.

**22.1. Анализ на пазарния риск**

Дружеството не е изложено на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, както и риск от промяната на конкретни цени.

Към 31 декември 2019 г. Дружеството е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по банковия си заем, който е с променлив лихвен процент. Всички други финансови активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти. Към 31 декември 2020 г.

Дружеството е погасило своите дългосрочни и краткосрочни заеми и не е изложено на лихвен риск.

### 22.2. 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	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Дългови инструменти, отчитани по амортизирана стойност:			
Търговски и други вземания		10	5
Вземания от свързани лица	19	-	643
Пари и парични еквиваленти	13	36	1
		<u>46</u>	<u>649</u>

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

Към датата на финансовия отчет няма необезпечени търговски вземания, предоставени заеми 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.

### 22.3. 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 изходящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност.

Към 31 декември 2020 г. падажите на договорните задължения на Дружеството са обобщени, както следва:

31 декември 2020 г.

	Текущи	
	До 6 месеца '000 лв.	Между 6 и 12 месеца '000 лв.
Търговски и други задължения	29	-
Общо	<u>29</u>	<u>-</u>

31 декември 2019 г.

	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца '000 лв.	Между 6 и 12 месеца '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.	Над 5 години '000 лв.
Търговски и други задължения	116	-	-	-
Задължения към свързани лица	41	-	-	-
Краткосрочни задължения по заеми	100	101	-	-
Банкови заеми	-	-	800	8 041
Общо	<u>258</u>	<u>101</u>	<u>800</u>	<u>8 041</u>

### 23. 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 коригирания капитал към общата сума на активите.

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

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Собствен капитал	9 368	1 806
Общо активи	9 887	9 155
Съотношение на капитал към общо активи	94,75 %	17,54 %

Увеличението на съотношението през 2020 г. се дължи главно на увеличението на капитала на Дружеството.

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 промени сумата на дивидентите, изплащани на собствениците, да върне капитал на акционерите, да емитира нови акции или да продаде активи, за да намали задълженията си.

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

### 24. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му за публикуване с изключение на:

Във връзка с продължаващата световна пандемия от Covid-19, описана в полснение 2 от настоящия финансов отчет, с Решение на Министерски съвет №72 от 26.01.2021 г. беше удължен срокът на извънредната епидемична обстановка в България до 30 април 2021 г. Дружеството не е в състояние количествено да оцени продължаващото влияние на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му, но счита, че въздействието ще доведе до волатилност на пазара на имотите в България в средносрочен план. Това от своя страна би могло да доведе до промяна в справедливата стойност на притежаваните инвестиционни имоти на Дружеството.

### 25. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2020 г. (включително сравнителната информация за 2019 г.) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 19.03.2021 г.