

Междинен финансов отчет
Грийнхаус Стрелча ЕАД
30 юни 2025 година



Съдържание

Страница

Междинен отчет за финансовото състояние	1
Междинен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	2
Междинен отчет за промените в собствения капитал	3
Междинен отчет за паричните потоци	4
Пояснения към финансовия отчет	5

Междинен отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	30 юни 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	4	9 901	9 901
Нетекущи активи		9 901	9 901
Текущи активи			
Търговски и други вземания	5	-	5
Пари и парични еквиваленти	6	35	14
Текущи активи		35	19
Общо активи		9 936	9 920
Собствен капитал			
Акционерен капитал	7.1	8 930	8 900
Преоценъчен резерв	7.2	4 269	4 269
Натрупана загуба		(3 751)	(3 769)
Общо собствен капитал		9 448	9 400
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Отсрочени данъчни пасиви	8	470	470
Нетекущи пасиви		470	470
Текущи пасиви			
Търговски и други задължения	9	17	49
Задължения към свързани лица	14.1	1	1
Текущи пасиви		18	50
Общо пасиви		488	520
Общо собствен капитал и пасиви		9 936	9 920

Съставил: _____
Стела Григорова

Изпълнителен директор: _____
Антония Видинлиева

Дата: 30.07.2025 г.

Междинен отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Преоценъчен резерв	Натрупана загуба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2025 г.	8 900	4 269	(3 769)	9 400
Емитиране на акции	30			30
Сделки със собствениците	30	-	-	30
Печалба за периода	-	-	18	18
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	18	18
Салдо към 30 юни 2025 г.	8 930	4 269	(3 751)	9 448

Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Преоценъчен резерв	Натрупана загуба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2024 г.	8 900	4 269	(3 771)	9 398
Загуба за периода	-	-	(2)	(2)
Общо всеобхватна (загуба) за периода	-	-	(2)	(2)
Салдо към 30 юни 20224 г.	8 900	4 269	(3 773)	9 396

Съставил: _____
Стела Григорова

Изпълнителен директор: _____
Антония Видинлиева

Дата: 30.07.2025 г.

Междинен отчет за паричните потоци

Пояснение	30 юни	30 юни
	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	158	95
Плащания към доставчици	(40)	(10)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(69)	(61)
Платени данъци, различни от корпоративен данък	(57)	(24)
Други постъпления/(плащания)	-	(1)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(8)	(1)
Финансова дейност		
Емитиране на акции	30	-
Плащания на лихви, такси и комисионни	(1)	(1)
Нетен паричен поток от финансова дейност	29	(1)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	21	(2)
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	14	7
Пари и парични еквиваленти в края на периода	35	5

Съставил: _____
/Стефа Григорова/

Изпълнителен директор: _____
Антония Видинлиева

Дата: 30.07.2025 г.

Пояснения към финансовия отчет

1. Обща информация

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

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

Капиталът на Грийнхаус Стрелча ЕАД е в размер на 8 930 хил. лв., разпределен в 89 300 бр. поименни акции с право на глас. Номиналната стойност на една акция е 100 лв.

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

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

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

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

Дружеството се представлява от Изпълнителния директор Антония Стоянова Видинлиева.

Броят на наетите лица в Дружеството към 30 юни 2025 г. е единадесет души – осем на трудов договор, двама на договор за управление и контрол и един на трудов договор и договор за управление и контрол.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Междинният финансов 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 (хил. лв.) (включително сравнителната информация към 30 юни 2024 г. и за годината приключила на 31 декември 2024 г.), освен ако не е посочено друго.

3. Счетоводна политика

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи съгласно МСФО.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения междинен финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация,

предоставена на ръководството към датата на изготвяне на междинния финансов отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

4. Инвестиционни имоти

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земя и сгради, които се държат за получаване на приходи от наем и /или за увеличение на капитала, по модела на справедливата стойност и разходи по издаване на проект и разрешително за строеж на инвестиционен имот.

Балансовите стойности, представени в междинния отчет за финансовото състояние са, както следва:

	хил. лв.
Балансова стойност към 1 януари 2024 г.	9 838
Трансфер от предплащания и други активи	33
Новопридобити, чрез последващи разходи	25
Нетна печалба от промяна в справедливата стойност	5
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	9 901
Балансова стойност към 30 юни 2025 г.	9 901

Като инвестиционни имоти в междинния отчет за финансовото състояние на Дружеството са представени недвижими имоти, представляващи земеделска земя 360 дка и 8 сгради, находящи се в град Стрелча, обл. Пазарджик и разходи по издаване на проект и разрешително за строеж на инвестиционен имот. Дружеството има сключен договор за отдаване под наем на инвестиционните имоти. Приходите от наеми към края на второто тримесечие на 2025 г. в размер на 132 хил. лв. (30 юни 2024 г.: 105 хил. лв.) са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от наеми“. Преките оперативни разходи (местни данъци и такси) в размер на 34 хил. лв. на отдаваните под наем инвестиционни имоти са отнесени на ред „Други разходи“.

Към датата на изготвяне на междинния финансов отчет инвестиционните имоти не са заложиени като обезпечение по задължения.

5. Търговски и други вземания

	30 юни 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Други вземания	-	5
Търговски и други вземания	-	5

6. Пари и парични еквиваленти

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

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	30 юни 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Парични средства в банки:		
- български лева	35	14
Пари и парични еквиваленти	35	14

Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

7. Собствен капитал

7.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството към 30 юни 2025 г. е в размер на 8 930 хил. лв. и се състои от 89 300 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 100 лв. за акция. Едноличен собственик на капитала е Премиер Фонд АДСИЦ.

На 30 юни 2025 г. с решение на едноличния собственик на капитала Премиер Фонд АДСИЦ от 20 юни 2025 г. е увеличен капитала на Грийнхаус Стрелча ЕАД от 8 900 хил. лв. на 8 930 хил. лв., чрез издаване на нови 300 броя поименни безналични акции, всяка с номинална и емисионна стойност 100 лева.

7.2. Преоценъчен резерв

Резервите в размер на 4 269 хил. лв. (2024 г.: 4 269 хил. лв.) са формирани във връзка с преоценка на нефинансови активи – земи и сгради, които са рекласифицирани към 31 декември 2020 г. в инвестиционни имоти. При последващо освобождаване от инвестиционния имот преоценъчният резерв ще бъде прехвърлен в неразпределена печалба.

8. 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 (активи)	01 януари 2025	30 юни 2025
	хил. лв.	хил. лв.
Текущи активи		
Инвестиционни имоти	470	470
	470	470
Признати като:		
Отсрочени данъчни пасиви	470	470
Нетно отсрочени данъчни пасиви	470	470

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	01 януари 2024	31 декември 2024
	хил. лв.	хил. лв.
Текущи активи		
Инвестиционни имоти	474	470
	474	470
Признати като:		
Отсрочени данъчни пасиви	474	470
Нетно отсрочени данъчни пасиви	474	470

Дружеството не е признало отсрочен данъчен актив върху данъчните загуби. През отчетния период не е имало движения в отсрочените данъци.

9. Търговски и други задължения

	30 юни 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Текущи:		
Търговски задължения	-	33
Финансови пасиви	-	33
Данъци и такси	6	4
Задължения към персонала	10	11
Други задължения	1	1
Нефинансови пасиви	17	16
Текущи търговски и други задължения	17	49

Задълженията за данъци включват дължими местни данъци и такси за 2025 г., ДДС и ДДФЛ, дължими за м. 06.2025 г.

10. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	30 юни 2025 хил. лв.	30 юни 2024 хил. лв.
Професионални услуги	(1)	(1)
Други	(1)	(1)
	(2)	(2)

11. Възнаграждения на персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	30 юни 2025 хил. лв.	30 юни 2024 хил. лв.
Разходи за заплати	(61)	(54)
Разходи за осигуровки	(13)	(12)
Разходи за персонала	(74)	(66)

12. Други разходи

Другите разходи на Дружеството включват:

	30 юни 2025 хил. лв.	30 юни 2024 хил. лв.
Разходи за местни данъци и такси	(34)	(34)
Други разходи	(34)	(34)

13. Финансови разходи

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

	30 юни 2025 хил. лв.	30 юни 2024 хил. лв.
Други финансови разходи	(1)	(1)
Финансови разходи	(1)	(1)

14. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват собствениците и ключов управленски персонал. Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

Свързаните лица, с които Дружеството е било страна по сделки към 30 юни 2025 г. включват ключовия управленски персонал.

14.1. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите. Към 30 юни 2025 г. размерът на начислените възнаграждения и полагащите се осигуровки върху тях възлизат на 9 хил. лв., като към края на отчетния период, текущите задължения към ключов управленски персонал са в размер на 1 хил. лв. и представляват неизплатени възнаграждения.

14.2. Сделки с едноличния акционер

	30 юни 2025 хил. лв.	30 юни 2024 хил. лв.
Постъпления от емитиране на акции	30	-

15. Събития след края на отчетния период

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

16. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 30 юни 2025 г. (включително сравнителната информация за 30 юни 2024 г и за годината приключила на 31 декември 2024 г.) е одобрен и приет от Съвета на директорите на Премиер Фонд АДСИЦ на 30 юли 2025 г.

Междинен доклад за дейността

1. Обща информация

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

2. Управление на Дружеството

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

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

Дружеството има едностепенна система на управление, включваща Съвет на директорите в следния състав към 30 юни 2025 г.:

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

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

3. Капитал

Регистрираният капитал на Дружеството към 30 юни 2025 г. е в размер на 8 930 хил. лв. и се състои от 89 300 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 100 лв. за акция.

Едноличен собственик на капитала към 30 юни 2025 г. е Премиер Фонд АДСИЦ, чиито капиталови и дългови инструменти се котира на Българска фондова борса АД - акциите се търгуват на Основен пазар (BSE), сегмент за дружества със специална инвестиционна цел, а облигациите се търгуват на Основен пазар (BSE), сегмент облигации.

Към 30 юни 2025 г. членовете на съвета на директорите на Дружеството не притежават акции от Дружеството.

4. Предмет на дейност и състояние на Дружеството

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

Към 30 юни 2025 г. Грийнхаус Стрелча ЕАД не е инвестирало свободни парични средства в ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и в банкови депозити.

Към 30 юни 2025 г. Дружеството не притежава дялови участия в други дружества.

5. Сключени съществени сделки

През отчетния период за Дружеството не са налице сключени съществени договори, в т. ч. и между свързани лица.

6. Важни събития за Дружеството през периода 01 януари 2025 г. - 30 юни 2025 г.

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

- На 30 юни 2025 г. с решение на едноличния собственик на капитала Премиер Фонд АДСИЦ от 20 юни 2025 г. е увеличен капитала на Грийнхаус Стрелча ЕАД от 8 900 хил. лв. на 8 930 хил. лв., чрез издаване на нови 300 броя поименни безналични акции, всяка с номинална и емисионна стойност 100 лева.

7. Вероятното бъдещо развитие на предприятието

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

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

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

8. Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност

През отчетния период Дружеството не е извършвало 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 30 юни 2025 г. Дружеството няма клонове в България и/или чужбина.

11. Преглед на дейността през първото шестмесечие на 2025 г.

Финансовият резултат от дейността на Грийнхаус Стрелча ЕАД, към 30 юни 2025 г. е печалба, в размер на 18 хил. лв. (30 юни 2024 г.: загуба в размер на 2 хил. лв.).

Сумата на активите на Дружеството към 30 юни 2025 г. е 9 936 хил. лв., докато към 31 декември 2024 г. е 9 920 хил. лв. Паричните средства към 30 юни 2025 г. са 35 хил. лв. (31 декември 2024 г. са 14 хил. лв.).

Пасивите към 30 юни 2025 г. са в размер на 488 хил. лв., докато към 31 декември 2024 г. са в размер на 520 хил. лв.

Собственият капитал на Дружеството към 30 юни 2025 г. е на стойност 9 448 хил. лв. (31 декември 2024 г. е на стойност 9 400 хил. лв.).

12. Влияние на инфлационните процеси върху дейността на Дружеството

Годишната инфлация, измерена чрез хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), се очаква да се ускори до 3.8% в края на 2025 г. (спрямо 2.1% в края на 2024 г.), а средногодишната инфлация да възлезе на 3.6% през 2025 г. (при 2.6% през 2024 г.). Основните проинфлационни фактори за България през 2025 г. са свързани с вътрешна за страната динамика, като нарастването на разходите за труд и високият растеж на частното потребление, което позволява пълно пренасяне на повишените производствени разходи към крайните потребители, както и повишаването на административно определяните цени на някои стоки и услуги и тютюневите изделия. В същото време външната среда ще ограничава общата инфлация в резултат на заложеното в допусканията понижение на цените на енергийните продукти на международните пазари.

13. Рисковете, които Дружеството отчита, при използването на финансови инструменти могат да бъдат обобщени както следва:

13.1. Кредитен риск

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

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

Грийнхаус Стрелча ЕАД
Междинен доклад за дейността
30 юни 2025 г.

13.2. Ликвиден риск

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

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

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

30 юли 2025 г.

гр. Варна

Изпълнителен директор: _____

/Антония Видинлиева/