

Междинен финансов отчет
Грийнхаус Стрелча ЕАД
30 юни 2023 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 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	4	9 838	9 838
Нетекущи активи		9 838	9 838
Текущи активи			
Търговски и други вземания	5	21	2
Предплащания и други активи	6	33	1
Пари и парични еквиваленти	7	19	5
Текущи активи		73	8
Общо активи		9 911	9 846
Собствен капитал			
Акционерен капитал	8.1	8 900	8 850
Преоценъчен резерв	8.2	4 269	4 269
Натрупана загуба		(3 789)	(3 793)
Общо собствен капитал		9 380	9 326
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Отсрочени данъчни пасиви	9	474	474
Нетекущи пасиви		474	474
Текущи пасиви			
Търговски и други задължения	10	56	44
Задължения към свързани лица	15.1	1	2
Текущи пасиви		57	46
Общо пасиви		531	520
Общо собствен капитал и пасиви		9 911	9 846

Съставил: _____
Сузан Басри-Червенска

Изпълнителен директор: _____
Антония Видинлиева

Дата: 27.07.2023 г.

Междинен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

		30 юни 2023 хил. лв.	30 юни 2022 хил. лв.
Приходи от наеми	4	112	50
Разходи за материали		(3)	(3)
Разходи за външни услуги	11	(14)	(1)
Разходи за персонала	12	(56)	(55)
Други разходи	13	(34)	(35)
Печалба/(Загуба) от оперативна дейност		5	(44)
Финансови разходи	14	(1)	(1)
Печалба/(Загуба) преди данъци		4	(45)
Разходи за данъци		-	-
Печалба/(Загуба) за периода		4	(45)
Общо всеобхватен доход/ (всеобхватна загуба) за периода		4	(45)

Съставил: _____
Сузан Басри-Червенска

Изпълнителен директор: _____
Антония Видинлиева

Дата: 27.07.2023 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 2023 г.	8 850	4 269	(3 793)	9 326
Емитиране на акции	50			50
Сделки със собствениците	8 900	-	-	-
Печалба за периода	-	-	4	4
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	4	4
Салдо към 30 юни 2023 г.	8 900	4 269	(3 789)	9 380

Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Преоценъчен резерв	Натрупана загуба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2022 г.	8 850	4 269	(3 750)	9 369
Загуба за периода	-	-	(45)	(45)
Общо всеобхватна загуба за периода	-	-	(45)	(45)
Салдо към 30 юни 2022 г.	8 850	4 269	(3 795)	9 324

Съставил: _____
Сузан Басри-Червенска

Изпълнителен директор: _____
Антония Видинлиева

Дата: 27.07.2023 г.

Междинен отчет за паричните потоци

Пояснение	30 юни	30 юни
	2023	2022
	хил. лв.	хил. лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	116	141
Плащания към доставчици	(71)	(8)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(55)	(53)
Платени данъци, различни от корпоративен данък	(25)	(73)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(35)	7
Финансова дейност		
Емитиране на акции	50	-
Плащания на лихви, такси и комисионни	(1)	(1)
Нетен паричен поток от финансова дейност	49	(1)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	14	6
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	5	3
Пари и парични еквиваленти в края на периода	19	9

Съставил: _____
Сузан Басри-Червенска

Изпълнителен директор: _____
Антония Видинлиева

Дата: 27.07.2023 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 8 900 хил. лв., разпределен в 89 000 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 2023 г. е десет души – седем 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 2022 г. и за годината приключила на 31 декември 2022 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 2022 г.	9 838
Балансова стойност към 31 декември 2022 г.	9 838
Балансова стойност към 30 юни 2023 г.	9 838

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. През м. април 2022 г. Дружеството е сключило едногодишен договор за наем за отдаване на инвестиционните имоти, който е удължен до края на 2023 г. Приходите от наеми към края на второто тримесечие на 2023 г. в размер на 112 хил. лв. (30 юни 2022 г.: 50 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 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Вземания по договори за наем	21	2
Търговски и други вземания	21	2

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

6. Предплащания и други активи

	30 юни 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Предплатени услуги	33	1
Други активи, нефинансови	33	1

7. 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 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Парични средства в банки:		
- български лева	19	5
Пари и парични еквиваленти	19	5

Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

8. Собствен капитал

8.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството към 30 юни 2023 г. е в размер на 8 900 хил. лв. и се състои от 89 000 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 100 лв. за акция. Едноличен собственик на капитала е Премиер Фонд АДСИЦ.

На 09 март 2023 г. с решение на едноличния собственик на капитала Премиер Фонд АДСИЦ от 27 февруари 2023 г. е увеличен капитала на Грийнхаус Стрелча ЕАД от 8 850 хил. лв. на 8 900 хил. лв., чрез издаване на нови 500 броя поименни безналични акции, всяка с номинална и емисионна стойност 100 лева.

8.2. Преоценъчен резерв

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

9. 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 2023 хил. лв.	Признати в другия всеобхватен доход хил. лв.	Признати в печалбата или загубата хил. лв.	30 юни 2023 хил. лв.
Текущи активи				
Инвестиционни имоти	474	-	-	474
	474	-	-	474
Признати като:				
Отсрочени данъчни пасиви	474			474
Нетно отсрочени данъчни пасиви	474			474

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	01 януари 2022	Признати в другия всеобхватен доход	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2022
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Текущи активи				
Инвестиционни имоти	474	-	-	474
	474	-	-	474
Признати като:				
Отсрочени данъчни пасиви	474			474
Нетно отсрочени данъчни пасиви	474			474

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

10. Търговски и други задължения

	30 юни 2023	31 декември 2022
	хил. лв.	хил. лв.
Текущи:		
Търговски задължения	9	20
Финансови пасиви	9	20
Данъци и такси	39	14
Задължения към персонала	7	9
Други задължения	1	1
Нефинансови пасиви	47	24
Текущи търговски и други задължения	56	44

Задълженията за данъци включват дължими местни данъци и такси за 2023 г. и ДДС и ДДФЛ, дължими за м. 06.2023 г.

11. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	30 юни 2023	30 юни 2022
	хил. лв.	хил. лв.
Ремонтни услуги	(11)	-
Лицензирани оценки	(1)	(1)
Други	(2)	-
	(14)	(1)

12. Възнаграждения на персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	30 юни 2023	30 юни 2022
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за заплати	(47)	(46)
Разходи за осигуровки	(9)	(9)
Разходи за персонала	(56)	(55)

13. Други разходи

Другите разходи на Дружеството включват:

	30 юни 2023 хил. лв.	30 юни 2022 хил. лв.
Разходи за местни данъци и такси	(34)	(34)
Лихви и неустойки	-	(1)
Други разходи	(34)	(35)

14. Финансови разходи

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

	30 юни 2023 хил. лв.	30 юни 2022 хил. лв.
Други финансови разходи	(1)	(1)
Финансови разходи	(1)	(1)

15. 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 2023 г. включват ключовия управленски персонал.

15.1. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите. Към 30 юни 2023 г. размерът на начислените възнаграждения и полагащите се осигуровки върху тях възлизат на 10 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.

16. 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.

17. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 30 юни 2023 г. (включително сравнителната информация за 30 юни 2022 г. и за годината приключила на 31 декември 2022 г.) е одобрен и приет от Съвета на директорите на Премиер Фонд АДСИЦ на 27 юли 2023 г.

Междинен доклад за дейността

Грийнхаус Стрелча ЕАД

към 30 юни 2023 г.

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 2023 г.:

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

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

3. Капитал

Към 30 юни 2023 г. Дружеството е с регистриран капитал от 8 900 хил. лв., разпределени в 89 000 броя обикновени, налични, поименни акции, с право на глас, с номинална стойност 100 лева всяка една.

Едноличен собственик на капитала към 30 юни 2023 г. е Премиер 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 отчетния период 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 2023 г. Грийнхаус Стрелча ЕАД не е инвестирало свободни парични средства в ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и в банкови депозити.

Към 30 юни 2023 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 2023 г. - 30 юни 2023 г.

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

На 09 март 2023 г. с решение на едноличния собственик на капитала Премиер Фонд АДСИЦ от 27 февруари 2023 г. е увеличен капитала на Грийнхаус Стрелча ЕАД от 8 850 хил. лв. на 8 900 хил. лв., чрез

издаване на нови 500 броя поименни безналични акции, всяка с номинална и емисионна стойност 100 лева.

През месец април 2023 г. Дружеството удължи срока за отдаване на инвестиционните си имоти до края на 2023 г.

7. Вероятното бъдещо развитие на предприятието

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

Грийнхаус Стрелча ЕАД е създадено с основната цел да реализира инвестиционно предложение за интегриран проект за изграждане на иновативен и високотехнологичен оранжерийен комплекс за производство на краставици по холандска технология, в едно с логистичен център за сортиране, пакетиране, съхранение и дистрибуция на краставици, които да бъдат реализирани на местния и международните пазари. Бизнес идеята е базирана на концепцията за изцяло затворен цикъл на производство, обединяващ всички процеси от едnodневния разсад, през сортирания и пакетирания продукт до търговските дейности и маркетингови активности съпътстващи неговата пазарна реализация. Мисията на компанията е да създаде конкурентоспособен и устойчив бизнес модел генериращ стабилни приходи и печалба.

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 2023 г. Дружеството няма клонове в България и/или чужбина.

11. Преглед на дейността през първото шестмесечие на 2023 г.

Финансовият резултат от дейността на Грийнхаус Стрелча ЕАД, към 30 юни 2023 г. е печалба, в размер на 4 хил. лв. (30 юни 2022 г.: загуба в размер на 45 хил. лв.).

Сумата на активите на Дружеството към 30 юни 2023 г. е 9 911 хил. лв., докато към 31 декември 2022 г. е 9 846 хил. лв. Паричните средства към 30 юни 2023 г. са 19 хил. лв. (31 декември 2022 г. са 5 хил. лв.).

Пасивите към 30 юни 2023 г. са в размер на 531 хил. лв., докато към 31 декември 2022 г. са в размер на 520 хил. лв.

Собственият капитал на Дружеството към 30 юни 2023 г. е на стойност 9 380 хил. лв. (31 декември 2022 г. е на стойност 9 326 хил. лв.).

Влияние на инфлационните процеси върху дейността на Дружеството

От последното тримесечие на 2022 г. е налице тенденция към намаление на годишния темп на инфлацията според ХИПЦ. От септември 2022 г., когато беше отчетена най-високата стойност на инфлацията от 15.6% на годишна база, тя се забави до 12.9% през юни 2023 г. Забавянето на инфлационните процеси в страната се дължи в най-голяма степен на понижението на международните цени на енергийните стоки и другите суровини, което се очаква да продължи през целия прогнозен период. Инфлацията в края на 2023 г. се очаква да се понижи до 5.6%, а средногодишната да бъде 8.7%.

През 2024 г. прогнозата е инфлацията да продължи да се забавя, като в края на годината ще достигне 3.2%, а средногодишната – 3.8%. Енергийните стоки ще имат отрицателен принос към инфлацията до края на прогнозния хоризонт. През 2025 и 2026 г. средногодишната инфлация ще продължи да се забавя, съответно до 2.8 и 2.2%.

Влияние на войната в Украйна върху дейността на Дружеството

Избухналият в началото на 2022 г. военен конфликт между Русия и Украйна е събитие, което ще продължи да оказва изключително отрицателно общо въздействие, най-малко през цялата 2023 г. Конфликтът вече предизвиква значително покачване на цените на основните суровини и до завишаване на нивото на инфлацията. Макар, че Дружеството не търпи преки ефекти от военния конфликт, горепосочените фактори могат да рефлектират негативно върху дейността, изразяващи се в нарастването на разходите и общо влошаване на резултатите.

Ръководството на Дружеството не отчита съществено влияние на войната върху пазара на недвижими имоти в страната. Независимо от това военният конфликт оказва значително непряко въздействие върху световната икономика по различни начини. Вероятно е да има бъдещи въздействия върху общата икономическа ситуация, които да наложат преразглеждане на заложените допускания и преценки от страна на ръководството.

12. Използваните от предприятието финансови инструменти

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

Финансови активи

	30 юни 2023	31 декември 2022
	хил. лв.	хил. лв.
Дългови инструменти, отчитани по амортизирана стойност:		
Търговски и други вземания	21	2
Предплащания и други активи	33	1
Пари и парични еквиваленти	19	5
	73	8

Финансови пасиви

	30 юни 2023	31 декември 2022
	хил. лв.	хил. лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Търговски и други задължения	56	44
Задължения към свързани лица	1	2
	57	46

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

12.1 Кредитен риск

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

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

12.2 Ликвиден риск

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

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

Получените брутни възнаграждения общо от членовете на Съвета на директорите към 30 юни 2023 г. са 8 хил. лв. Освен получените брутни възнаграждения към 30 юни 2023 г., членовете на СД не са получавали други парични или непарични възнаграждения. Нямаат условни или разсрочени възнаграждения от 2022

г., както и други суми за пенсии, обезщетения или други подобни обезщетения. Членовете на СД не притежават акции от Дружеството. Правата на членовете на СД да придобиват акции на дружеството се определят от едноличния собственик. Към датата на съставяне на настоящия Доклад, едноличния собственик не е взел решение за придобиване от членовете на СД на акции от Дружеството.

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.

27 юли 2023 г.

гр. Варна

Изпълнителен директор: _____

/Антония Видинлиева/