

GREEN TOWN
PROJECTS

“Грийн Таун Проджектс” АД

Консолидиран доклад за дейността

Консолидиран финансов отчет

за годината, завършваща на 31.12.2019 г.

СЪДЪРЖАНИЕ

<i>ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА</i>	2
<i>ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ</i>	16
<i>КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ</i>	19
<i>КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД</i>	20
<i>КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ</i>	21
<i>КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ</i>	22
<i>КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ</i>	23
<i>ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ</i>	24
1. Корпоративна информация	24
2. База за изготвяне	24
3. Използване на приблизителни оценки и преценки	25
4. Значими счетоводни политики	26
5. Разходи за външни услуги	36
6. Разходи за персонала	36
7. Нетни финансови разходи	36
8. Разходи за данъци	37
9. Имоти, машини, съоръжения и оборудване	38
10. Други текущи финансови активи	38
11. Парични средства и еквиваленти	39
12. Записан капитал	39
13. Търговски и други задължения	40
14. Финансови инструменти	40
16. Свързани лица	45
17. Събития след датата на отчета	45
<i>ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР</i>	

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, завършваща на 31.12.2019 г.

Настоящият годишен доклад за дейността на „Грийн Таун Проджектс“ АД (Групата) представя коментар и анализ на финансовите отчети и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Групата. Той съдържа информацията по чл. 39 от Закона за счетоводството, чл. 100н, ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), както и Приложения №10 и №11 към чл.32, ал.1, т.2 и 4 от Наредба № 2 на Комисията за финансов надзор.

I. Обща информация за Групата

Регистрация и предмет на дейност

“Грийн Таун Проджектс” АД (“Групата”) е акционерно дружество, учредено през 2018 г., регистрирано в Търговския регистър с ЕИК: 205385406, със седалище и адрес на управление: България, област София, община Столична, гр. София 1000, р-н Триадика ул. „Три уши“ № 6А. Електронният адрес е както следва: info@greentown.world. Официално регистрираната интернет страница е www.greentown.world.

Групата е публично дружество по смисъла на чл.110 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и е вписано в регистъра, воден от Комисията за финансов надзор (КФН).

Предметът на дейност на “Грийн Таун Проджектс” АД е покупка на недвижими имоти за строителство, преустройство, препродажба, отдаване под наем и лизинг; управление и поддръжка на недвижими имоти и свързаната с тях инфраструктура; архитектурни, инженерни и надзорни дейности, строително-монтажни работи, агентски и брокерски услуги; придобиване на участия в дружества, развиващи дейност в областта на недвижимите имоти и предоставянето на услуги, свързани с недвижимите имоти – в т.ч. архитектурни, инженерни и надзорни дейности, строително-монтажни работи, агентски и брокерски услуги и др.; придобиване на участие в дружества, развиващи дейност в други бизнес сектори; сделки с интелектуална собственост; управление на активи и имущество; търговско представителство и посредничество, както и всякаква друга стопанска дейност, незабранена от закона. В случай че за някоя от посочените дейности се изисква лиценз, регистрация и т.н., същата ще се осъществява след получаването му.

Капитал и управленска структура

Към 31 декември 2019 г. капиталът на „Грийн Таун Проджектс“ АД е в размер на 4 059 000 лв., разпределен в 4 059 000 броя обикновени поименни безналични акции с право на един глас и с номинална стойност 1 лв. всяка. Всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, пропорционални с номиналната стойност на акцията. Правото на глас възниква с пълното изплащане на емисионната стойност и вписването на дружеството, съответно на увеличаването на капитала, в търговския регистър.

Акциите на Групата са допуснати до търговия на регулиран пазар – „Българска фондова борса“ АД с борсов код GT2.

I. Обща информация за Групата (продължение)

Капитал и управленска структура (продължение)

Групата е с едностепенна система на управление.

Съставът на Съвета на директорите на „Грийн Таун Проджектс“ АД към 31.12.2019 г. е както следва:

Емануела Ивелинова Стомонякова	Председател на СД
Милена Георгиева Чалгаджиян	Заместник Председател на СД
Албена Денчева Желева	Член на СД

Мандатът на Съвета на директорите изтича на 25.10.2021. Групата се представлява от Емануела Ивелинова Стомонякова, Председател на СД.

II. Преглед на дейността и състоянието на Групата

През 2019 г. „Грийн Таун Проджектс“ АД се е придържало към основните цели на своето създаване, а именно да осигурява: нарастване стойността на инвестицията за своите акционери и висока текуща доходност за тях, прозрачност в управлението на Групата, защита на акционерните права и равнопоставено третиране на всеки акционер. Към постигане на тези основни цели е насочена цялата оперативна дейност на Групата, намираща израз в инвестиционната му политика. Управляващите изграждат инвестиционен портфейл от такива финансови активи, които да отговарят на следните критерии:

- осигуряват висок доход;
- имат бърза ликвидност;
- има възможност за тяхната текуща или периодична оценка.

Управляващите Групата контролират строго размера на задълженията и вземанията, като се стремят същите минимално да влияят върху стойността на собствения капитал на Групата.

Резултатите от дейността на Групата през 2019 г., са представени към приложения финансов отчет. Те представят вярно и честно развитието на дейността ѝ.

Групата завършва 2019 г. с печалба в размер на 286 хил.лв., спрямо загуба 1 хил. лв. за 2018 г.

Балансовата стойност на активите на Групата е в размер на 4 382 хил.лв., спрямо 49 хил. лв. за 2018 г.

Наличието на клонове на предприятието

Групата няма регистрирани клонове.

Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност

Групата не осъществява действия в областта на научноизследователската и развойната дейност.

Предвиждано бъдещо развитие на Групата и планирана стопанска политика

„Грийн Таун Проджектс“ АД ще се придържа към разумна и адекватна инвестиционна политика с цел осигуряване на:

- темп на растеж на положителните финансови резултати от дейността на Групата, който е съобразен с реалните икономически условия в страната и е в съответствие с интересите на инвеститорите;
- прозрачност в управлението на Групата;
- защита на акционерните права и равнопоставено третиране на всеки акционер.

III. Рискови фактори за дейността

1. Систематични рискове

Общите рискове произтичат от възможни промени в цялостната икономическа система, по-конкретно, промяна в условията на финансовите пазари. Те не могат да се диверсифицират, тъй като на тях са изложени всички стопански субекти в страната.

Икономически растеж

Взаимодействието между икономическия растеж и външната задлъжнялост на страната оказват пряко влияние върху формирането и изменението на пазарните условия и инвестиционния климат. Официалните статистически данни показват реален растеж на Брутния вътрешен продукт (БВП) и на БВП на глава от населението.

Според Националния статистически институт (НСИ), БВП за 2019 г., по предварителни данни, нараства в реално изражение с 3.4% спрямо 2018 г. и възлиза на 118 669 млн. лв. по текущи цени. Преизчислен в евро, БВП е съответно 60 674 млн. евро, като на човек от населението се падат 8 678 евро. Брутната добавена стойност възлиза на 102 269 млн. лева. Реалният стойностен обем на показателя е с 3.0% по-висок в сравнение с този, достигнат през 2018 г. Външнотърговското салдо от стоки и услуги е положително.

Рейтинговата агенция Standard & Poor's прогнозира силен ръст на БВП в периода 2018-2021 г., дължащ се на силното частно потребление и ускоряването на инвестициите. Продължаващото усвояване на средствата от фондовете на ЕС и затыгането на условията на пазара на труда ще подкрепят производителността през годините.

Политически риск

Това е рискът, произтичащ от политическите процеси в страната – риск от политическа дестабилизация, промени в принципите на управление, в законодателството и икономическата политика. Политическият риск е в пряка зависимост от вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството дългосрочна политика, в резултат на което възниква опасност от негативни промени в бизнес климата. Поетите ангажименти и изискванията във връзка с членството на страната ни в ЕС и евентуалното присъединяване към Европейски Валутен Съюз (ЕВС) предполагат подобряване на бизнес климата в страната и улесняване на бизнеса и предприемачеството. Това са основните причини да не се очакват сътресения и значителни промени в провежданата политика в бъдеще.

Кредитен риск

Кредитният риск на страната е свързан със способността на държавата да погасява редовно задълженията си. В това отношение България постоянно подобрява позициите си на международните дългови пазари, което улеснява достъпа на държавата и икономическите агенти до финансиране от външни източници. Най-важният ефект от подобряването на кредитния рейтинг е в понижаване на рисковите премии по заемите, което води до по-благоприятни лихвени равнища (при равни други условия). Поради тази причина потенциалното повишаване на кредитния рейтинг на страната би имало благоприятно влияние върху дейността на Групата и по-точно върху нейното финансиране. От друга страна, понижаването на кредитния рейтинг на България би имало отрицателно влияние върху цената на финансирането на Групата, освен ако нейните заемни споразумения не са с фиксирани лихви. Определянето и измерването на този риск се осъществява от специализирани международни кредитни агенции.

III. Рискови фактори за дейността (продължение)

Пазарен риск

Валутен риск

Същността на този риск се състои във възможността за рязка обезценка на местната валута, като по този начин приходите на стопанските субекти в страната могат да бъдат повлияни от промените на валутния курс на лева спрямо други валути. Фиксирането на курса на българския лев (BGN) към единната европейска валута (EUR) ограничава колебанията в курса на лева спрямо основните чуждестранни валути в рамките на колебанията между съответните валути спрямо еврото.

Лихвен риск

Лихвеният риск е свързан с нарастването на лихвените равнища, съответно на разходите за лихви, което непосредствено намира отражение в реализираната печалба на икономическите субекти. За намаляването на риска от страна на държавата се предприемат различни финансови методи за управление на дълга. Макар лихвеният риск да е част от риска, свързан с макросредата, при наличието на голяма волатилност в лихвените равнища могат да се предприемат мерки за ограничаване на влиянието на очакваното повишение с използването на методи за хеджиране на лихвения риск.

Инфлационен риск

Това е рискът от покачване на общото ниво на цените. Българските правителства през последните години се придържат към строга фискална политика в условията на Валутен борд. Тенденцията е подобна политика да се запази в следващите години, особено с оглед на постигане на целите за присъединяването на България към Еврозоната в максимално кратки срокове. Системата на валутен борд контролира паричното предлагане, но външни фактори (напр. повишаването на цената на петрола) оказват натиск в посока на увеличение на ценовите нива. Присъединяването на страната ни към Европейския съюз също въздейства в посока на постепенното изравняване на вътрешните цени с тези на останалите страни-членки. Според прогнозите нивото на инфлация в средносрочен план няма да надхвърли 4-6% годишно, което прави това неблагоприятно влияние сравнително ограничено.

Според данни на Националния статистически институт (НСИ), ръстът на потребителските цени през декември достига най-високата си стойност за последните седем години - 3.8% на годишна база. Месечното увеличение е 0.7%, както показват данните на националната статистика. Средногодишната инфлация през 2019 г. също леко се ускорява и достига 3.1%, като подобно на ситуацията в предходните няколко години, основният двигател са храните. През декември се ускоряват и стойностите на хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), в който храните са с по-малко тегло. Годишната инфлация в последния месец на годината е 3.1%, а средногодишното увеличение на индекса е 2.5%.

Риск от неблагоприятни промени в данъчните и други закони

Системата на данъчно облагане в България все още се развива, в резултат на което може да възникне противоречива данъчна практика както на държавно, така и на местно ниво. Въпреки че по-голямата част от българското законодателство вече е хармонизирано със законодателството на ЕС, прилагането на закона е обект на критика от европейските партньори на България. Съдебната и административна практики остават проблематични: българските съдилища не са в състояние ефективно да решават спорове във връзка с права върху собственост, нарушения на законови и договорни задължения и други, в резултат на което систематичният нормативен риск е относително висок. Независимо от проблемите в българската правна система, българското търговско законодателство е част от европейското и като такова е относително модерно. Въвеждане на нови нормативни актове в области като дружествено право и ценни книжа, както и хармонизацията със законите и регулациите на ЕС, се очаква да доведат в близко бъдеще до намаляване на нормативния риск.

III. Рискови фактори за дейността (продължение)

Риск от форсмажорни обстоятелства

Форсмажорни събития като природни бедствия, саботаж, избухване на войни и терористични актове, както и някои други, могат да доведат до непредвидима промяна в инвеститорското отношение и интерес във връзка с пазара на всякакви финансови инструменти, както на притежаваните, така и на издадените от "Грийн Таун Проджектс" АД такива. Някои форсмажорни събития не предвиждат възможността за застраховка.

2. Несистематични рискове

Несистематичните рискове се свързват с общия инвестиционен риск, специфичен за самото дружество и отрасъла, в който оперира.

Фирмен риск

Фирменият риск се обуславя от естеството на дейност на дадено дружество, като за всяко дружество е важно възвръщаемостта от инвестираните средства и ресурси да съответства на риска, свързан с тази инвестиция.

Фирменият риск обединява бизнес риска и финансовия риск.

Бизнес рискът се предопределя от самото естество на дейност на Групата. Той се дефинира като несигурност, свързана с получаването на приходи, присъщи за отрасъла, в който компанията функционира.

Финансовият риск представлява допълнителната несигурност по отношение на инвеститора за получаването на приходи в случаите, когато фирмата използва привлечени или заемни средства. Тази допълнителна финансова несигурност допълва бизнес риска. Когато част от средствата, с които фирмата финансира дейността си, са под формата на заеми или дългови ценни книжа, то плащанията за тези средства представляват фиксирано задължение.

Колкото по-голям е дялът на дългосрочния дълг в сравнение със собствения капитал, толкова по-голяма ще бъде вероятността от провал при изплащането на фиксираните задължения. Увеличението на стойността на този показател показва и увеличаване на финансовия риск. Друга група показатели се отнасят до потока от приходи, чрез който става възможно плащането на задълженията на фирмата. Показател, който може да се използва, е показателят за покритие на изплащаните фиксирани задължения (лихвите). Този показател показва колко пъти фиксираните лихвени плащания се съдържат в стойността на дохода преди плащането на лихвите и облагането му с данъци. Същият дава добра индикация за способността на фирмата да изплаща дългосрочните си задължения.

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

Рискове, свързани със стратегията за развитие на Групата

Бъдещите печалби и икономическа стойност на Емитента зависят от стратегията, избрана от висшия мениджърски екип на компанията. Изборът на неподходяща стратегия може да доведе до значителни загуби.

"Грийн Таун Проджектс" АД се стреми да управлява риска от стратегически грешки чрез непрекъснат мониторинг на различните етапи при изпълнението на своята пазарна стратегия и резултатите от нея. Това е от изключително значение за да може да се реагира своевременно, ако е необходима промяна на определен етап в плана за стратегическо развитие. Ненавременните или неуместни промени в стратегията също могат да окажат съществен негативен ефект върху дейността на компанията, оперативните резултати и финансовото ѝ състояние.

III. Рискови фактори за дейността (продължение)

Рискове, свързани с управлението

Рисковете, свързани с управлението на Компанията, са следните:

- вземане на грешни решения за текущото управление на инвестициите и ликвидността на Групата;
- невъзможността на мениджмънта да стартира реализацията на планирани проекти или липса на подходящо ръководство за конкретните проекти;
- възможни технически грешки на единната управленска информационна система;
- възможни грешки на системата за вътрешен контрол;
- напускане на ключови служители и невъзможност да се назначи персонал с нужните качества;
- риск от прекомерно нарастване на разходите за управление и администрация, водещо до намаляване на общата рентабилност на компанията.

Кредитен риск

Това е рискът, произтичащ от невъзможността на Групата да посрещне задълженията си по привлечените средства и е свързан с ненавременен, частично или пълно неизпълнение на задълженията за изплащане на лихви и главници по заеманите му средства. Също така кредитният риск представлява и рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Групата.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се отнася до риска компанията да не разполага с достатъчно средства за посрещане на своите текущи задължения. "Грийн Таун Проджектс" АД управлява този риск посредством прогнозиране на паричните потоци и поддържа положителен баланс между входящия и изходящ парични потоци, включително налични парични средства.

"Грийн Таун Проджектс" АД генерира достатъчно парични потоци, управлявани професионално, за да може да покрие всички свои задължения.

Пазарен риск

Валутен риск

Валутният риск е свързан с получаване на финансов ресурс или на приходи, деноминирани във валута, различна от тази на извършваните разходи при волатилен курс между двете валути, който създава предпоставка за генериране на загуби.

Валутният риск за "Грийн Таун Проджектс" АД е сведен до минимум, тъй като кредитният ресурс, който използва за финансиране на дейността си, е в български лева.

Лихвен риск

Лихвеният риск се състои от неблагоприятна промяна на лихвените нива. Ръководството оценява този риск като нищожен тъй като към датата на отчета не се отчитат лихвоносни заеми и дългове.

IV. Анализ на финансови и нефинансови основни показатели за резултата от дейността, имащи отношение към стопанската дейност, включително информация по въпроси, свързани с екологията и служителите

Основни статии от отчета за финансовото състояние към 31.12.2019 са представени в таблицата по-долу:

	2019	Като % от актива	2018	Като % от актива
Нетекущи активи	2	0,05%	-	n/a
Текущи активи	4 380	99,95%	49	100%
Собствен капитал	4 336	98,95%	49	100%
Пасиви	46	1,05%	-	n/a

Разходите за дейността на „Грийн Таун Проджектс “ АД през годината са в размер на 37 хил. лв. За годината, завършваща на 31.12.2019 Групата реализира печалба в размер на 286 хил лева, спрямо загуба в размер на 1 хил.лв за 2018. Във връзка с направената емисия на капитал през 2019 година, Групата е извършила преки разходи по увеличението на капитала (такси и консултантски услуги) в размер на 8 хил лв, които са отчетени директно в собствения капитал

Извършваната от Групата дейност не оказва и не би довела до неблагоприятно въздействие върху околната среда или екологията, нито върху здравето и безопасността на служителите.

Естеството, обхватът и обемът на извършваната от Групата дейност не предполагат зависимост на числеността и заплащането на персонала от техния пол. Дейността на Групата не оказва негативно въздействие върху правата на човека и не допуска значителен риск от тяхното нарушаване.

Процесите на вътрешна организация в „Грийн Таун Проджектс“ АД са предназначени да гарантират предотвратяване и недопускане на корупция и подкупи, случаи за които досега не са установени.

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

През 2019 г. „Грийн Таун Проджектс“ АД не е придобивало собствени акции по реда на чл.187д от Търговския закон.

VI. Информация съгласно изискванията на чл. 247 от Търговския закон

1. Възнагражденията, получени общо през годината от членовете на съветите

През отчетната година членовете на съвета на директорите (СД) не са получавали възнаграждения.

2. Информация за придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на съветите през годината акции и облигации на Групата

През отчетната година не са придобивани и прехвърляни акции на Групата от страна на членовете на СД.

Към 31.12.2019г. акции/облигации на Групата не са притежавани от членовете на СД.

VI. Информация съгласно изискванията на чл. 247 от Търговския закон (продължение)

4. Информация за правата на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на Групата.

Няма ограничения за правата на членовете на Съвета на директорите да придобиват акции и облигации на Групата.

5. Информация за сключени през 2019г. от Групата договори по чл. 240б от Търговския закон с членове на съвета на директорите или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на Групата или съществено се отклоняват от пазарните условия.

Не са сключвани договори от Групата по чл.240б от Търговския закон с съвета на директорите на Групата или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на Групата или съществено се отклоняват от пазарните условия.

6. Участие на членовете на съветите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети

Емануела Ивелинова Стомонякова

- Сто и Сто Консулт ООД, ЕИК: 205179935, с адрес: гр. София, ул. Г.С. Раковски 147, ап. 1 - съдружник, притежаващ 50% от дяловете от капитала на дружеството.

Милена Георгиева Чалгаджиян

- МХМ и Ерон ООД, ЕИК: 205078478, с адрес: гр. Стара Загора, бул. Цар Симеон Велики № 155, вх. Б, ет. 4, ап. 9 - управител на дружеството - притежаващ 50% от дяловете от капитала на дружеството.

Албена Денчева Желева не е член на административен, управителен или надзорен орган и/или висш ръководител.

VII. Финансови инструменти

Използваните от Групата финансови инструменти са недеривативни и представляват търговски и други вземания, пари и парични еквиваленти, инвестиции в дъщерни дружества и търговски и други задължения.

Детайлно оповестяване на използваните финансови инструменти е направено в бележка 14 към годишния финансов отчет. В същата бележка е представена максималната кредитна експозиция на Групата към датата на баланса, както и експозицията му към ликвиден, валутен и лихвен риск заедно с анализ на чувствителността.

VIII. Събития след датата на отчета

На 13 март 2020 г. Народното събрание обяви извънредно положение в България заради пандемията от коронавирус (COVID-19), което беше със срок до 13 април 2020 г. На 1 април 2020 г., Министерският съвет предложи удължаване на извънредното положение до 13 май 2020 г.. като предложението беше гласувано и прието в Народното събрание.

IX. Допълнителна информация по Приложение № 10 към Наредба № 2 на КФН (продължение)

4. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки извън обичайната му дейност, по които емитентът е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента

Виж т.3 по-горе.

5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.

През 2019 г. няма събития с необичаен за Групата характер, имащи съществено влияние върху дейността на Групата.

6. Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента, и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента

През 2019 г. Групата няма сключени сделки, водени извънбалансово.

7. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството и източниците /начините на финансиране.

Виж т. 3.

8. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружеството-майка в качеството им на заемополучатели договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.

През 2019 г. не са сключвани договори за заем от емитента или от негово дъщерно дружество, в качеството им на заемополучатели.

9. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане, и целта, за която са били отпуснати.

През 2019г. не са сключвани договори за заем от емитента или от негово дъщерно дружество, в качеството им на заемодатели.

10. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.

Набраните средства от емитираните акции в размер на 4 009 хил. лв. са използвани от Групата основно за инвестиции в дялови участия – 2 805 хил. лв., учредяване на дъщерно дружество, което от своя страна е инвестирало временно свободните парични средства в ценни книжа.

IX. Допълнителна информация по Приложение № 10 към Наредба № 2 на КФН (продължение)

11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.

Групата не е публикувала прогнози.

12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.

Финансовите активи на Групата се управляват така, че да не се получават сътресения в ликвидността ѝ в нито един момент.

13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.

Групата ще реализира инвестиционните си намерения след внимателен анализ и преценка на оптималната ситуация на пазарите, което може да бъде постигнато с привличане на финансови средства чрез увеличение на капитала на Групата с механизма на публично предлагане на акции или със заемни средства

14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството.

През 2019 г. не са настъпили значителни промени в основните принципи за управление на емитента. Групата се придържа към стратегическо управление на активите си с оглед постигане на: нарастване стойността на инвестицията за своите акционери, висока текуща доходност за тях чрез активна дивидентна политика, прозрачност в управлението на Групата, а също и защита на акционерните права и равнопоставено третиране на всеки акционер.

15. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете.

В Групата функционира система за вътрешен контрол и управление на риска, която позволява ефективно функциониране на системите за счетоводна отчетност и разкриване на информация. Съществуващата система за вътрешен контрол и за управление на рисковете позволява да се редуцират пазарните рискове, рисковете свързани с финансовата дейност /валутни рискове, рискове свързани с промени в лихвените равнища, рискове, свързани с паричните потоци, рискове, свързани с вземането на инвестиционни решения/. Съветът на директорите носи основната отговорност по отношение на изграждане и функциониране на системата за вътрешен контрол и управление на риска. Той изпълнява както управляваща функция, така и текущ мониторинг.

16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.

През 2019г. няма промени в управителните органи.

17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента, или произтичат от разпределение на печалбата, включително:

- а) получени суми и непарични възнаграждения;

VIII. Събития след датата на отчета (продължение)

Въздействието на пандемията от COVID-19 в България, Европа и в целия свят, което към настоящия момент може да се определи като основен риск за растежа на българската и световната икономика в глобален мащаб, както и неговите негативни последици за икономическата активност и търговията, вероятно ще наложи ревизиране на прогнозите на Групата за очаквано развитие през 2020 г. Към момента е твърде рано да се оцени надеждно степента на неговото конкретно количествено проявление в резултатите от дейността на Групата.

Групата е предприела всички необходими мерки, за да гарантира здравето и безопасността на своите служители, за да може да се осъществи непрекъснатост на работата, съответстваща на текущите регулаторни задължения. Към момента ръководството не очаква пандемията от COVID-19 да окаже негативно влияние в краткосрочен период на финансовите отчети на дружеството. По конкретни могат да се дадат в края на първото шестмесечие на 2020г.

Няма други събития след датата на отчета, които да налагат корекции на сумите, представени в настоящите финансови отчети или да изискват допълнителни пояснения.

IX. Допълнителна информация по Приложение № 10 към Наредба № 2 на КФН

1. Информация в стойностно и количествено изражение на основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента като цяло и промените настъпили през отчетната финансова година.

Групата не е предоставяла услуги, съобразно предмета си на дейност и съответно не са реализирани приходи от продажби за периода.

2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за предоставянето на услуги с отразена степен на зависимост по отношение на всеки отделен клиент, като в случай, че относителния дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента.

Към датата на изготвяне на настоящия доклад, Групата не е предоставяла услуги, съобразно предмета си на дейност и съответно не са регистрирани приходи от продажби на услуги за периода.

3. Информация за сключени съществени сделки

През 2019 г. Групата (чрез нейното дъщерно дружество) е закупила 139,000 бр акции от капитала на "235 Холдингс" АД (дружество, чиито ценни книжа се търгуват на БФБ) от свързано лице. Сделката по покупката на ценните книжа е извършена с посредничеството на инвестиционен посредник. Стойността на сделката е била 2,780 хил лева.

Начисленото през периода възнаграждение на ключов управленски персонал възлиза на 11 хил лв.

Извън горепосоченото няма други съществени сделки през годината.

**IX. Допълнителна информация по Приложение № 10 към Наредба № 2 на КФН
(продължение)**

б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент;

в) сума, дължимата от емитента или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

През 2019 г. членовете на СД не са получавали парични възнаграждения. Няма условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината. Няма суми, дължими за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

18. Информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа - вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите.

Членовете на СД не притежават акции на емитента.

Емитентът не е предоставял опции върху негови ценни книжа.

19. Информация за известните на Групата договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

На Групата не са известни договорености (включително и след приключване на финансовата 2019 г.), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента, в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента, по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.

Няма съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на „Грийн Таун Проджектс“ АД.

21. Данни за Директора за връзки с инвеститора:

От 01.08.2019 г. Директор за връзки с инвеститорите на „Грийн Таун Проджектс“ АД е Мариела Георгиева Попова, на адрес: гр.София 1303, ул. „Три уши“ № 6А, тел.:0878566019 ел.адрес: dvi@greentown.world.

X. Анализ и разяснение на информацията по Приложение № 11 към Наредба № 2 на КФН

1. Структура на капитала на Групата, включително ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка, с посочване на различните класове акции, правата и задълженията, свързани с всеки от класовете акции, и частта от общия капитал, която съставлява всеки отделен клас.

Към 31.12.2019 г., записаният капитал на Групата е в размер на 4,059 хил. лв., разпределен в 4,059,000 броя обикновени, безналични, поименни акции с право на глас с номинална стойност от 1 лв. всяка.

Х. Анализ и разяснение на информацията по Приложение № 11 към Наредба № 2 на КФН (продължение)

Към 31.12.2019 акционери в Групата са:

	% от капитала	Брой притежавани акции	Към 31.12.2019 г.
235 HOLDINGS LIMITED	45,49%	1 846 436	1 846 436
Физически лица	54,51%	2 212 564	2 212 564
	100,00%	4 059 000	4 059 000

2. Ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от Групата или друг акционер.

Всички акции на Групата се прехвърлят без ограничения, при спазване на разпоредбите на действащото българско законодателство.

3. Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на Групата, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите.

Към 31.12.2019 г. следните акционери притежават над 5 на сто от акциите с право на глас в „Грийн Таун Проджектс“ АД:

- 235 Holdings Limited – притежава 45,49% от гласовете в общото събрание на Групата

4. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права.

Няма акционери със специални контролни права.

5. Системата за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служители на Групата са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях.

Не съществува система за контрол при упражняване на правото на глас, когато служители на Групата са и негови акционери. Всеки служител, който е акционер гласува по свое осмисление.

6. Ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас или системи, при които със сътрудничество на Групата финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите.

Не съществуват разпоредби и ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове. Притежателят на всяка акция има право на глас в Общото събрание на акционерите.

7. Споразумения между акционерите, които са известни на Групата и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

На Групата не са известни споразумения между акционерите, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

8. Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на Групата и относно извършването на изменения и допълнения в устава.

Х. Анализ и разяснение на информацията по Приложение № 11 към Наредба № 2 на КФН (продължение)

Съгласно действащото законодателство и устава на Групата, членовете на съвета на директорите се избират и освобождават от общото събрание на акционерите.

Изменения и допълнения в устава на Групата може да приема само общото събрание на акционерите.

9. Правомощията на управителните органи на Групата, включително правото да взема решения за издаване и обратно изкупуване на акции на Групата.

В Устава са изброени са основните правомощия на съвета на директорите на Групата, както и други разпоредби, които дават възможност на съвета на директорите да увеличава капитала на Групата, да издава облигации, както и да извършва процедура по обратно изкупуване на акции.

10. Съществени договори на Групата, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на Групата при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на Групата; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато Групата е длъжно да разкрие информацията по силата на закона.

Групата няма сключени такива договори.

11. Споразумения между Групата и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

Не съществуват такива споразумения.

12. Друга информация по преценка на Групата

Групата преценява, че не е налице друга информация, която да не е публично оповестена, и която би била важна за акционерите при вземането на обосновано решение.

Съветът на директорите счита, че настоящият доклад за дейността съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на „Грийн Таун Проджектс“ АД през 2019 г. Финансовият отчет отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и финансовия резултат на Групата. В доклада има аналитична информация, която може да бъде достатъчна не само на акционерите, но и на други лица, които биха желали да инвестират в акции на Групата.

10.06.2020 г.

гр. София

Председател на СД:


Емануела Стомонякова

ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

(съгл. чл.40 от Закона за счетоводството и чл.100н, ал.7, т.1 от ЗППЦК)

1. Информация за спазване по целесъобразност на кодекса за корпоративно управление, одобрен от заместник-председателя на КФН:

„Грийн Таун Проджектс“ АД се придържа по целесъобразност към целите, залегнали в Националния Кодекс за Корпоративно Управление (НККУ) и към съвременната делова практика на корпоративно управление. Тези цели Групата постига като спазва етичните норми и принципи залегнали в Кодекса:

- Осигуряване на прозрачност в управлението на Групата;
- При избор на Изпълнително ръководство и формиране на неговата компетентност – придържане към изискванията на Националните нормативни актове и Устройствените документи на Групата ни;
- Избягване на конфликт на интереси между корпоративното ръководство и свързани с него лица извън Групата;
- Осъществяване на превантивен, текущ и последващ контрол върху фирмените процеси;
- Извършване текущо и на годишна база на Независим финансов одит.

„Грийн Таун Проджектс“ АД не спазва по целесъобразност друг кодекс за корпоративно управление, както и не прилага други практики по корпоративно управление в допълнение на залегналите в кодекса за корпоративно управление, одобрен от заместник-председателя на КФН.

През 2019г. дейността на Групата е била в съответствие с целите на Кодекса, като последователно са прилагани принципите на добро корпоративно управление в няколко насоки, като по този начин се е стремяло да осигурява достатъчно надеждна защита на правата на всеки един от акционерите си:

- Осигуряване, улесняване и насърчаване на ефективно участие на всички акционери в работата на общите събрания на акционерите;
- Точно и навременно разкриване на информация за финансовото състояние, резултатите от дейността, собствеността и управлението на Групата, осигуряване на лесен и постоянен достъп до нея;
- Спазване на правилата за определяне на възнагражденията на членовете на СД;
- Осигуряване на защита на правата на миноритарните акционери, насърчаване и подпомагане при упражняването им, вкл. но не само изплащане на неполучени дивиденди за минали години.

2. Обяснения от страна на емитента кои части на кодекса за корпоративно управление не спазва и какви са основанията за това:

„Грийн Таун Проджектс“ АД спазва залегналите правила и принципи за добро корпоративно управление в Кодекса за корпоративно управление, одобрен от заместник-председателя.

3.Описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на емитента във връзка с процеса на финансово отчитане:

Във връзка с процеса на финансово отчитане „Грийн Таун Проджектс“ АД прилага система за вътрешен контрол, която се преплита с дейността му и е неразделна част от него. Поради малкия си екип вътрешния контрол във връзка с процеса на отчитане се осъществява за всяко едно стопанско действие от управляващите и главния счетоводител. По своята същност в този процес се прилага непрекъснато превантивен, последващ и коригиращ контрол.

4.Информация по член 10, параграф 1, букви: „в,г,е,з,и“ от Директивата 2004/25/ЕО на ЕП и на Съвета от 21.04.2004г. относно предложения за поглъщане:

През 2019 г. предложения за поглъщане към „Грийн Таун Проджектс“ АД или от него към други лица не са осъществявани.

Към 31.12.2019 г. акционерите, притежаващи 5 на сто или повече от капитала и правата на глас в общото събрание на Групата са:

	% от капитала	Брой притежавани акции	Към 31.12.2019 г.
235 HOLDINGS LIMITED	45,49%	1 846 436	1 846 436

Няма притежатели на ценни книжа със специални права на контрол.

Не съществуват ограничения върху правата на глас.

Решенията за назначаването или смяната на членове на Съвета на директорите и внасянето на изменения в учредителния договор се вземат единствено от Общото събрание на акционерите с мнозинство 2/3 от представения капитал.

Правомощията на членовете на Съвета на директорите и по-специално правото да се емитират акции и облигации са регламентирани в Устава на Групата.

5. Състава и функционирането на административните, управителните и надзорните органи и техните комитети:

„Грийн Таун Проджектс“ АД се управлява от Съвет на директорите, чийто тричленен състав е както следва:

1. Емануела Стомонякова – Председател на СД;
2. Милена Чалгаджиян – Зам. председател на СД;
3. Албена Желева - член на СД и Изп.Директор.

Представителни правомощия има Председателя на СД.

При функционирането си Съветът на директорите се придържа към препоръките, залегнали в Националния кодекс за корпоративно управление и по-специално:

- a.) СД осигурява надлежно разпределение на задачите и задълженията между своите членове. Основна функция на независимия директор е да контролира действията на изпълнителното ръководство и да участва ефективно в работата на Групата в съответствие с правата и интересите на акционерите;

б.) Членовете на СД трябва да разполагат с необходимото време за изпълнение на задачите си и задълженията си. В устройствените актове на нашето дружество не съществуват ограничения за СД във връзка с тяхно участие в управлението на други дружества;

в.) Изборът на членове на СД става посредством прозрачна процедура, която осигурява навременна и достатъчна информация относно личните и професионалните качества на кандидатите за членове. В устройствените актове на Групата няма ограничения за последователността и броя на мандатите на членовете на Съвета;

г.) По отношение възнаграждението на СД, то същото не е обвързано с критерии за постигане на резултати. Възнаграждението е постоянно и е определено с Решение на ОСА. Годишното възнаграждение на всички членове на СД е на месечна база и е в размер на пет минимални заплати. Групата ни не е предоставило като допълнителни стимули и възможности на СД акции, опции върху акции и други финансови инструменти за постигнати добри финансови показатели;

д.) В действията си членовете на СД спазват необходимите изисквания, които са залегнали в националното законодателство относно дейността на публично дружество. Придържат се към правилата в устройствените ни актове, които отразяват общата законова рамка в тази област;

Следвайки политиката за повече прозрачност в отношенията с регулаторните органи, акционерите и обществеността, „Грийн Таун Проджектс“ АД разкрива регулираната информация чрез информационната система и медия „X3News“, както и на своята интернет страница. Групата разкрива информация в съответствие със законовите изисквания. СД гарантира равнопоставеност на адресатите на информацията (акционери, заинтересовани лица, инвестиционна общност) и не позволява злоупотреби с вътрешна информация. Системата за разкриване на информация осигурява пълна, навременна, вярна и разбираема информация, която дава възможност за обективни и информирани решения и оценки.

Всички финансови отчети на Групата се изготвят съгласно МСФО, приети за приложение в ЕС, а годишният одит се извършва от независим одитор с оглед осигуряване на безпристрастна и обективна преценка за начина, по който са изготвени и представени тези отчети. Отчетите се придружават от подробни доклади за дейността.

В заключение можем да обобщим, че дейността на „Грийн Таун Проджектс“ АД през 2019 г. е в съответствие с НККУ и международните стандарти.

6. Описание на политиката на многообразие, прилагана по отношение на административните, управителните и надзорните органи на емитента във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит, целите на тази политика на многообразие, начинът на приложението и резултатите през периода от това:

В съответствие с мащаба и естеството на осъществяваната дейност „Грийн Таун Проджектс“ АД не прилага политика на многообразие по отношение на своите административни и управителни органи във връзка с аспекти като възраст и пол. Прилага се политика по отношение единствено на образование и професионален опит, съобразно изискванията на действащото законодателство.

10.06.2020 г.

гр. София

Председател на СД:



Емануела Стомонякова

КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ


за годината, завършваща на 31.12.2019 г.

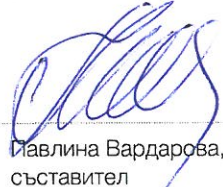
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

	Прил	Годината, завършваща на 31.12.2019	За периода от 09.11.-31.12.2018 г.
Разходи за външни услуги	5	(20)	(1)
Разходи за персонала	6	(17)	-
(Загуба) от дейността		(37)	(1)
Финансови приходи	7	361	-
Финансови разходи	7	(2)	-
Печалба преди данъци		322	(1)
(Разход)/Икономия от данъци	8	(36)	-
Печалба за годината		286	(1)
Нетен доход на акция			
Основен нетен доход на акция (в лева)	13	0,139	(0,020)
Друг всеобхватен доход		-	-
Общо всеобхватен доход		286	(1)


Приложенията са неразделна част от настоящия консолидиран финансов отчет.

Консолидираният финансов отчет е одобрен за публикуване от Съвета на директорите на 10.06.2020 г.


 Емануела Стомонякова,
 председател на СД


 Павлина Вардарова,
 съставител

Съгласно доклад на независимия одитор от 10.06.2020 г.
 Тома Стоилов, регистриран одитор

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

	Прил	Към 31.12.2019 г.	Към 31.12.2018 г.
АКТИВИ			
<i>Нетекущи активи</i>			
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	9	2	-
<i>Общо нетекущи активи</i>		2	-
<i>Текущи активи</i>			
Други текущи финансови активи	10	3 239	-
Парични средства и еквиваленти	11	1 141	49
<i>Общо текущи активи</i>		4 380	49
ОБЩО АКТИВИ		4 382	49
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Регистриран капитал	12	4 059	50
Неразпределена печалба		277	(1)
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ		4 336	49
ПАСИВИ			
<i>Нетекущи пасиви</i>			
Отсрочени данъчни пасиви	8	36	-
<i>Общо нетекущи пасиви</i>		36	-
<i>Текущи пасиви</i>			
Търговски и други задължения	13	10	-
<i>Общо текущи пасиви</i>		10	-
ОБЩО ПАСИВИ		46	-
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		4 382	49

Приложенията са неразделна част от настоящия консолидиран финансов отчет.

Консолидираният финансов отчет е одобрен за публикуване от Съвета на директорите на 10.06.2020 г.



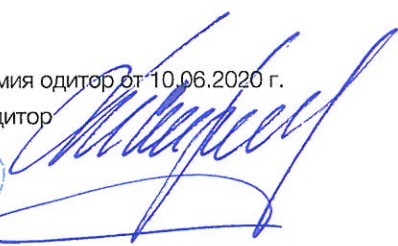
Емануела Стомонякова,
председател на СД



Павлина Вардарова,
съставител

Съгласно доклад на независимия одитор от 10.06.2020 г.

Тома Стоилов, регистриран одитор

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

	Прил	Годината, завършваща на 31.12.2019	За периода от 09.11.-31.12.2018 г.
Печалба/(Загуба) за годината		286	(1)
<i>Корекции за:</i>			
Разходи за данъци		36	
Финансови приходи		(361)	
Финансови разходи		2	
		(37)	(1)
<i>Изменения в:</i>			
Търговски и други задължения		10	
Парични средства, използвани в оперетивната дейност		(27)	(1)
Платени нетни финансови разходи		(2)	-
Нетни парични потоци, използвани в оперативната Инвестиционна дейност		(29)	(1)
Покупка на имоти, машини, съоръжения и оборудване		(2)	-
Инвестиции в текущи финансови активи		(2 878)	-
Нетни парични потоци, използвани в инвестиционната Финансова дейност		(2 880)	-
Емисия на капитал		4 009	50
Разходи по сделки във връзка с емисия на капитал		(8)	-
Нетни парични потоци от финансовата дейност		4 001	50
Изменение на парични средства и еквиваленти		1 092	49
Парични средства и еквиваленти на 01.01.		49	-
Парични средства и еквиваленти на 31.12.	11	1 141	49

Приложенията са неразделна част от настоящия консолидиран финансов отчет.

Консолидираният финансов отчет е одобрен за публикуване от Съвета на директорите на 10.06.2020 г.



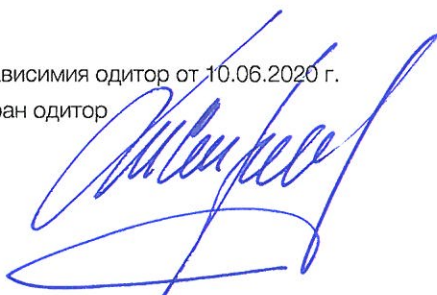
Емануела Стомонякова,
председател на СД



Павлина Вардарова,
съставител

Съгласно доклад на независимия одитор от 10.06.2020 г.

Тома Стоилов, регистриран одитор

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

	Прил	Записан капитал	Неразпределена печалба	Общо
Салдо на 01.01.2018 г.		-	-	-
<i>Сделки със собствениците, отчетени директно в собствения капитал</i>				
Емисия на капитал		50	-	50
<i>Всеобхватен доход</i>				
Печалби и загуби		-	(1)	(1)
Салдо на 31.12.2018 г.	12	50	(1)	49
<i>Сделки със собствениците, отчетени директно в собствения капитал</i>				
Емисия на капитал		4 009	(8)	4 001
<i>Всеобхватен доход</i>				
Печалби и загуби		-	286	286
Салдо на 31.12.2019 г.	12	4 059	277	4 336

Приложенията са неразделна част от настоящия консолидиран финансов отчет.


Консолидираният финансов отчет е одобрен за публикуване от Съвета на директорите на 10.06.2020 г.


 Емануела Стомонякова,
 председател на СД


 Павлина Вардарова,
 съставител

Съгласно доклад на независимия одитор от 10.06.2020 г.
 Тома Стоилов, регистриран одитор





ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

1. Корпоративна информация

Грийн Таун Проджектс" АД ("Групата") е акционерно дружество, учредено през 2018 г., регистрирано в Търговския регистър с ЕИК 205385406, със седалище и адрес на управление България, област София, община Столична, гр. София 1000, р-н Триадица, ул. „Три уши" № 6А.

В предмета на дейност на Групата влиза покупка на недвижими имоти за строителство, преустройство, препродажба, отдаване под наем и лизинг; управление и поддръжка на недвижими имоти и свързаната с тях инфраструктура. За 2019 година Групата е извършвала единствено подготвителни дейности във връзка с осъществяване на планирани в бъдеще операции.

"Грийн Таун Проджектс" АД има едностепенна система на управление със Съвет на директорите от трима членове. Ръководството на Групата в лицето на Съвета на директорите има следния състав към 31.12.2019 г.:

- Емануела Стомонякова – Председател на СД;
- Милена Чалгаджиян – Зам. председател на СД;
- Албена Желева - член на СД и Изп. директор.

Групата се представлява и управлява от Председателя на СД Емануела Стомонякова.

Регулаторна рамка

Групата е публично по смисъла на чл.110 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и е вписана в регистъра, воден от Комисията за финансов надзор (КФН).

Акциите на Групата са допуснати до търговия на регулиран пазар – „Българска фондова борса" АД с борсов код GT2.

2. База за изготвяне

(а) Изразяване на съответствие

Консолидираният финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), издание на Комитета за международни счетоводни стандарти и приети за приложение от Европейския съюз.

(b) База за измерване

Консолидираният финансов отчет е изготвен на базата на историческата цена, с изключение на следните позиции, които се измерват по алтернативна база към всяка отчетна дата:

Позиция	База за измерване
Финансови активи чрез справедлива стойност в печалби и загуби:	Справедлива стойност

(c) Действащо предприятие

Консолидираният финансов отчет е изготвен при предположение, че предприятието е действащо.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

2. База за изготвяне (продължение)

(d) Функционална валута и валута на представяне

Консолидираният финансов отчет е представен в Български лева (BGN), която е функционалната валута на Групата. Всички данни за 2019 г. и за 2018 г. са представени в хил. лв., освен ако на съответното място не е посочено друго. Доходът на една акция се изчислява и се оповестява в лева.

3. Използване на приблизителни оценки и преценки

Изготвянето на консолидирания финансов отчет налага ръководството да направи преценки, приблизителни оценки и предположения, които влияят върху стойността на отчетените активи и пасиви, и оповестяването на условни пасиви към отчетната дата, както и върху отчетените приходи и разходи за периода. Несигурностите, свързани с направените предположения и приблизителни оценки, биха могли да доведат до фактически резултати, които да изискват съществени корекции в балансовите стойности на съответните активи или пасиви в следващи отчетни периоди.

Приблизителните оценки и основните допускания се преразглеждат текущо. Преразглеждането на приблизителните оценки се признава проспективно.

Оценка на справедливи стойности

Някои от счетоводните политики и оповестявания на Групата изискват оценка на справедливи стойности за финансови и за нефинансови активи и пасиви.

Когато оценява справедливата стойност на актив или пасив, Групата използва наблюдаеми данни, доколкото е възможно. Справедливите стойности се категоризират в различни нива в йерархията на справедливите стойности на базата на входящите данни в техниките за оценка, както следва:

- **Ниво 1:** котираны цени (некоригирани) на активни пазари за сходни активи или пасиви.
- **Ниво 2:** входящи данни, различни от котираны цени, включени в Ниво 1, които, пряко (т.е. като цени) или косвено (т.е. получени от цени), са достъпни за наблюдаване за актива или пасива.
- **Ниво 3:** входящи данни за актива или пасива, които не са базирани на наблюдаеми пазарни данни (ненаблюдаеми входящи данни).

Ако входящите данни, използвани за оценка на справедливата стойност на актива или пасива, могат да се категоризират в различни нива на йерархията на справедливите стойности, тогава оценката на справедливата стойност се категоризира в нейната цялост в това ниво от йерархията на справедливите стойности, чиято входяща информация е от значение за цялостната оценка.

Повече информация за допусканията, направени при оценка на справедливите стойности, е включена в приложение 15 Финансови инструменти.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**4. Значими счетоводни политики****(a) Нови стандарти и разяснения, които все още не са приети**

Следните нови стандарти, промени в стандартите и разяснения, одобрени за прилагане от ЕК, не са задължителни за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2019 г. и не са били приложени при изготвянето на този финансов отчет. Групата планира да приложи тези промени, когато те влязат в сила.

Стандарти, разяснения и промени в стандарти, които не са били приложени по-рано – одобрени за прилагане от ЕК

(i) Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети и МСС 8 Счетоводни политики, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки

Измененията влизат в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2020 г. и изискването е да бъдат приложени проспективно. Допустимо е и по-ранно прилагане. Измененията разясняват и уеднаквяват определенията за „съществен“ и дават насоки с цел подобряване на последователността при прилагането на концепцията, когато същата се използва в МСФО.

Групата не очаква измененията да имат съществен ефект върху финансовия отчет в периода на първоначално прилагане.

(ii) Изменения в МСФО 9 Финансови инструменти, МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване и МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестяване

Измененията влизат в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2020 г., като са задължителни и се прилагат по отношение на всички хеджиращи взаимоотношения, които са директно повлияни от несигурността, свързана с реформата на междубанковия лихвен процент. Измененията предвиждат временно освобождаване от прилагане на специфичните изисквания по отношение на хеджиране към хеджиращите взаимоотношения и като резултат водят до това, реформата на междубанковия лихвен процент като цяло да не доведе до преустановяване на отчитането на хеджиране. Основните облекченията, предвидени в измененията са свързани с:

- изискване за „много вероятно“
- компоненти на риска
- проспективни оценки
- ретроспективен тест за ефективност (за МСС 39)
- рециклиране на резерва от хедж на паричните потоци.

Групата не очаква измененията да имат съществен ефект върху финансовия отчет в периода на първоначално прилагане.

(iii) Промени в референциите към Концептуалната рамка в МСФО

Измененията влизат в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2020 г.

(iv) Промени в МСФО 3 Бизнес комбинации

Измененията влизат в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2020 г.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**4. Значими счетоводни политики (продължение)****(a) Нови стандарти и разяснения, които все още не са приети****Стандарти и разяснения, които все още не са одобрени за прилагане от ЕК**

Ръководството счита, че е подходящо да се оповести, че следните нови или ревизирани стандарти, нови разяснения и промени към съществуващи стандарти, които към отчетната дата са вече издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС), все още не са били одобрени за прилагане от ЕК и съответно не са взети предвид при изготвянето на този финансов отчет. Датите на влизане в сила за тях ще зависят от решението за одобрение за прилагане на ЕК.

(i) МСФО 17 Застрахователни договори

Стандартът влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2021 г., като се позволява и по-ранното му прилагане. Групата очаква, че стандарта няма да има съществен ефект върху представянето във финансовия отчет на Групата в периода на първоначално прилагане, тъй като Групата не издава застрахователни или презастрахователни договори, не държи презастрахователни договори и не издава инвестиционни договори с допълнителни негарантирани доходи.

(ii) Други изменения

Следните изменения и подобрения на стандарти не се очаква да имат съществен ефект върху финансовия отчет на Групата.

- Промени в МСФО 10 и МСС 28 Продажба на активи или вноски под формата на активи между инвеститор и неговото асоциирано или съвместно предприятие
- Промени в МСС 1 Представяне на финансовите отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи

Определени нови стандарти влизат в сила за годишни периоди започващи след 1 януари 2019 г. и за които има възможност за по-ранно прилагане. Въпреки това Групата не е приложила по-рано тези нови или променени стандарти, при изготвянето на този финансов отчет.

Следните променени стандарти и разяснения не се очаква да имат значителен ефект върху финансовия отчет на Групата.

- Промени в референциите към Концептуалната рамка в МСФО
- Определение за бизнес (Промени в МСФО 3)
- Определение за съществен (Промени в МСС 1 и МСС 8)
- Реформа базов лихвен процент (Промени в МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7)
- Застрахователни договори.

(b) Промяна на счетоводната политика

Групата започна прилагането на МСФО 16 Лизинг към 1 януари 2019 г. Някои други нови стандарти са също в сила от 1 януари 2019 година, но те нямат съществен ефект върху финансовия отчет на Групата.

Групата не наема и не отдава под наем активи и съответно няма ефекти от първоначалното прилагане на МСФО 16. Съпоставимата информация, представена за 2018 г., не е преизчислена, а е представена както е била предходно отчетена, съгласно МСС 17 и свързаните разяснения. Детайлни оповестявания относно

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**4. Значими счетоводни политики (продължение)****(b) Промяна на счетоводната политика (промяна)**

промените в счетоводните политики са предоставени по-долу. В допълнение, изискванията за оповестяване на МСФО 16 като цяло не са приложени към съпоставимата информация.

Определение за лизинг

В предходните периоди Групата определяше в началото на договора дали споразумението е или съдържа лизинг, съгласно КРМСФО 4. Определяне дали дадено споразумение съдържа лизинг. Понастоящем Групата прави оценка дали договорът е или съдържа лизинг на база на определението за лизинг, както е оповестено в Бележка 5.10.

При преминаването към МСФО 16 Групата избра да приложи практическото улеснение да наследи оценката за това кои трансакции са лизинг. Групата приложи МСФО 16 само към договорите, идентифицирани в предходни периоди като лизинг. Договорите, които не са идентифицирани като лизинги, съгласно МСС 17 и КРМСФО 4, не се преразглеждат за това дали съдържат лизинг, съгласно МСФО 16. Съответно, определението за лизинг съгласно МСФО 16 е приложено само към договорите, които са сключени или променени на или след 1 януари 2019 г.

(c) Сделки с чуждестранна валута

Операциите с чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута по обменния курс, приложим в деня на извършване на сделката. Парични активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат във функционалната валута по заключителния курс в деня на изготвяне на отчета за финансовото състояние.

От 1997 година обменният курс на Българския лев (BGN) е фиксиран към евро (EUR). През текущия и предходните периоди, обменният курс е BGN 1.95583 / EUR 1.0.

(d) Машини, съоръжения и оборудване**(i) Първоначално признаване**

Машините, съоръженията и оборудването се отчитат по себестойност при тяхното първоначално придобиване. Цената на придобиване включва покупната цена, включително митата и невъзстановимите данъци върху покупката, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние за предвидената му употреба. Закупен софтуер, без който е невъзможно функционирането на закупено оборудване, се капитализира като част от това оборудване.

След първоначалното признаване за актив всяка машина, съоръжение и оборудване се отчита по себестойност, намалена с натрупаната амортизация и загуби от обезценка.

Когато в машините и съоръженията се съдържат компоненти с различна продължителност на полезен живот, те се отчитат отделно.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**4. Значими счетоводни политики (продължение)****(d) Машини, съоръжения и оборудване (продължение)****(ii) Последващи разходи**

Възникнали последващи разходи, необходими за да се подмени част от актив от машините, съоръженията и оборудването, се капитализират в съответния актив, само когато е вероятно предприятието да получи в бъдеще икономически ползи, свързани с тази част от актива и разходите могат да бъдат оценени надеждно. Балансовата стойност на подменената част се отписва. Разходи за ежедневно обслужване на активите се признават в печалби и загуби като разход в момента на възникването им.

(iii) Амортизации

Амортизацията се начислява върху амортизируемата сума, която е стойността на актива, или сума приета за стойността му, минус остатъчната стойност на актива. Амортизацията се начислява в печалби и загуби на база линейния метод въз основа на очаквания срок на полезен живот на машините, съоръженията и оборудването, тъй като това отразява очаквания начин на консумиране на бъдещите икономически ползи от актива. Очакваните срокове на полезен живот са както следва:

- Компютри и периферни устройства - 50%

За данъчни цели Групата използва същите амортизационни норми.

(e) Обезценка на нефинансови активи

Групата извършва преглед за обезценка на балансовите стойности на машините, съоръженията и оборудването, когато са настъпили събития или са налице промени в условията, показващи, че балансовата стойност не може да бъде възстановена. При наличие на такива обстоятелства и когато балансовата стойност надвишава очакваната възстановима стойност, се отразява намаление на балансовата стойност на активите или обектите, генериращи парични постъпления, до възстановимата им стойност.

Възстановимата стойност на машините, съоръженията и оборудването е по-високата от нетната им продажна цена и стойността им в употреба. При оценката на стойността в употреба, очакваните бъдещи парични потоци се дисконтират до тяхната настояща стойност при прилагане на норма на дисконтиране преди данъци, която отразява текущите пазарни оценки за стойността на парите във времето и рисковете, специфични за дадения актив. За актив, който в значителна степен не генерира независими парични постъпления, възстановимата стойност се определя за генериращия парични постъпления обект, към който принадлежи този актив. Загубите от обезценка се признават в отчета за всеобхватния доход.

(f) Финансови инструменти**(i) Признаване и първоначално измерване**

Търговски вземания и издадените дългови ценни книжа първоначално се признават, когато са възникнали. Всички други финансови активи и пасиви са първоначално признати, когато Групата става страна по договорните условия на инструмента.

Финансов актив (освен търговските вземания без съществен компонент на финансиране) или финансов пасив се измерва първоначално по справедлива стойност плюс, за позиции, които не се отчитат по справедлива стойност през печалба и загуба, разходи по сделката, които са пряко свързани с неговото придобиване или издаване. Търговски вземания без съществен компонент на финансиране се измерват първоначално по съответната цена на сделката (транзакционна стойност).

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**4. Значими счетоводни политики (продължение)****(f) Финансови инструменти (продължение)****(ii) Класификация и последащо оценяване****Финансови активи**

При първоначално признаване финансов актив се класифицира като оценяван по:

- амортизирана стойност (АС),
- справедлива стойност през друг всеобхватен доход (ССДВД) – дългова инвестиция;
- ССДВД – капиталова инвестиция; или
- по справедлива стойност през печалби или загуби (ССППЗ).

Финансовите активи не се рекласифицират след тяхното първоначално признаване, освен ако Групата не промени бизнес модела за управление на финансови активи, в който случай всички засегнати финансови активи се рекласифицират от първия ден на първия отчетен период, следващ промяната в бизнес модела.

Финансов актив се оценява по амортизирана стойност, ако отговаря и на двете условия и не е определен по ССППЗ:

- държи се в бизнес модел, чиято цел е активите да бъдат държани, за да се съберат договорните парични потоци; и
- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Дълговата инвестиция се измерва по ССДВД ако отговаря едновременно на следните две изисквания и не е предназначена за измерване по ССППЗ:

- тя се държи в бизнес модел, чиято цел се постига чрез събиране на договорни парични потоци и продажба на финансови активи; и
- съгласно нейните договорни условия на определени дати възникват парични потоци, които са само плащания на главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

При първоначално признаване на капиталова инвестиция, която не е държана за продажба, Групата може еднократно да избере да представи последващите промени в справедливата стойност на инвестицията в друг всеобхватен доход. Този избор се прави на база индивидуална инвестиция.

Всички финансови активи, които не се класифицират като измервани по амортизирана стойност или по ССДВД, както е описано по-горе, се измерват по ССППЗ. Това включва всички деривативни финансови активи. При първоначалното признаване Групата може еднократно да определи финансов актив, който иначе отговаря на изискванията да бъде измерван по амортизирана стойност или по ССДВД като ССППЗ, ако това ще елиминира или значително ще редуцира счетоводните несъответствия, които иначе биха възникнали.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**4. Значими счетоводни политики (продължение)****(f) Финансови инструменти (продължение)****Финансови активи – Оценка на бизнес модела**

Групата прави оценка на целите на бизнес модела, по който даден финансов актив се държи на ниво портфейл, тъй като това най-добре отразява начина, по който се управлява бизнеса и се предоставя информация на ръководството. Информацията, която се взема под внимание, включва:

- посочените политики и цели на портфейла и действието на тези политики на практика. Включително дали стратегията на ръководството се фокусира върху получаване на договорния лихвен доход, поддържане на определен профил на лихвения процент, съпоставяне на продължителността на финансовите активи с продължителността на всякакви свързани задължения или очаквани парични потоци или реализиране на парични потоци чрез продажба на активите;
- как се оценява и отчита дейността на портфейла пред ръководството на Групата;
- рисковете, които засягат представянето на бизнес модела (и финансовите активи, държани в рамките на този бизнес модел) и как се управляват тези рискове;
- как се компенсират управителите на бизнеса - напр. дали компенсацията се основава на справедливата стойност на управляваните активи или на събраните договорни парични потоци; и
- честотата, обема и периода на продажбите на финансови активи в предходни периоди, причините за такива продажби и очакванията за бъдещи продажби.

Прехвърлянето на финансови активи на трети страни в сделки, които не отговарят на условията за отписване, не се считат за продажби за тази цел, в съответствие с продължаващото признаване на активи от Групата.

Финансовите активи, които се държат за търгуване или се управляват и чието изпълнение се оценява на база справедливата стойност, се оценяват на база ССППЗ.

Финансови активи – Оценка дали договорните парични потоци са единствено плащания на главница и лихва

За целите на тази оценка „главницата“ се определя като справедливата стойност на финансовия актив при първоначално признаване. „Лихвата“ се определя като възнаграждение за стойността на парите във времето и за кредитния риск, свързан с непогасената главница през определен период от време и за други основни рискове и разходи по кредитиране (напр. ликвиден риск и административни разходи), както и марж на печалбата.

При оценката дали договорните парични потоци са единствено плащания на главница и лихви, Групатата разглежда договорните условия на инструмента. Това включва оценка дали финансовият актив съдържа договорна клауза, която би могла да промени времето или сумата на договорните парични потоци, така че тя да не отговаря на това условие. При извършването на тази оценка Групата взема предвид:

- условни събития, които биха променили размера или времето на паричните потоци;

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

4. Значими счетоводни политики (продължение)

(f) Финансови инструменти (продължение)

- условия, които могат да коригират договорната купонна лихва, включително характеристиките с променлива лихва;
- характеристиките за предплащане и удължаване; и
- условия, които ограничават претенциите на Групата към парични потоци от определени активи (например характеристики без право на регрес).

Характеристика за предплащане съответства на критериите за плащане само на главница и лихви, ако предплащането представлява неизплатена сума на главницата и лихвата върху неизплатената главница, която може да включва разумна допълнителна компенсация за предсрочно прекратяване на договора. Освен това, финансов актив, придобит с отстъпка или премия, до договорната му номинална сума, функция, която позволява или изисква предплащане в размер, който представлява по същество номиналната сума, плюс натрупана (но неизплатена) договорна лихва (която може да включва и разумна допълнителна компенсация за предсрочно прекратяване), се счита за съответстващ с този критерий, ако справедливата стойност на предплащането е незначителна при първоначалното признаване.

Финансови активи - Последващо измерване на печалби и загуби

Финансови активи, отчетени по ССППЗ	Тези активи се оценяват впоследствие по справедлива стойност. Нетните печалби и загуби, включително доходи от лихви и дивиденди, се признават в печалбата или загубата, освен за деривативите, определени за хеджиращи инструменти, за които се прилага отчитане на хеджирането.
Финансови активи по амортизирана стойност	Тези активи се оценяват впоследствие по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва. Амортизираната стойност се намаля със загубите от обезценка. Приходите от лихви, печалбите и загубите от валутно-курсови разлики и обезценката се признават в печалбата или загубата. Всяка печалба или загуба от отписване се признава в печалбата или загубата.

Финансови пасиви – Класификация, последващо измерване и печалби и загуби

Финансовите пасиви се класифицират по амортизирана стойност или по ССППЗ. Финансовият пасив се класифицира по ССППЗ, ако е класифициран като държан за продажба, като дериватив или обозначен като такъв при първоначалното признаване. Финансовите пасиви по ССППЗ се измерват по справедлива стойност, а нетните печалби и загуби, включително разходите за лихви, се признават в печалбата или загубата. Другите финансови пасиви впоследствие се оценяват по амортизирана стойност, като се използва метода на ефективната лихва. Разходите за лихви и валутните печалби и загуби се признават в печалбата или загубата. Всяка печалба или загуба от отписване също се признава в печалбата или загубата. Виж Бележка 43 (о) (х) за финансови пасиви, определени като хеджиращи инструменти.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**4. Значими счетоводни политики (продължение)****(f) Финансови инструменти (продължение)****(iii) Отписване****Финансови активи**

Групата отписва финансов актив когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато се прехвърлят правата за получаване на договорните парични потоци от сделка, при която по същество всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив са прехвърлени или при която Групата не прехвърля и не запазва по същество всички рискове и изгоди от собствеността, нито запазва контрол върху финансовия актив.

Групата сключва сделки, при които прехвърля активи, признати в отчета за финансовото състояние, но запазва всички или почти всички рискове и ползи от прехвърлените активи. В тези случаи прехвърлените активи не се отписват.

Финансови пасиви

Групата отписва финансов пасив, когато договорните задължения са изпълнени, анулирани или изтекли. Групата също така отписва финансов пасив, когато неговите условия се променят и паричните потоци от модифицирания пасив са съществено различни, като в този случай се признава нов финансов пасив по справедлива стойност, който се базира на променените условия.

При отписване на финансов пасив, разликата между балансовата стойност и платеното възнаграждение (включително всички прехвърлени непарични активи или поети задължения) се признава в печалбата или загубата.

(iv) Компенсирано представяне

Финансовите активи и финансовите пасиви се компенсират и нетната сума се представя в отчета за финансовото състояние, тогава и само тогава, когато Групата има законово право да компенсира сумите и възнамерява или да ги уреди на нетна база, или да реализира актива и да уреди пасива едновременно.

(g) Обезценка на недеривативни финансови активи

Групата признава провизия за очаквани кредитни загуби (ОКЗ) за всички дългови инструменти, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата. ОКЗ се базират на разликата между договорните парични потоци, дължими съгласно условията на договора, и всички парични потоци, които Групата очаква да получи, дисконтирани с доближение до първоначалния ефективен лихвен процент. Очакваните парични потоци включват паричните потоци от продажбата на държаното обезпечение или други кредитни подобрения, които представляват неразделна част от условията на договора.

ОКЗ се признават на два етапа. За кредитни експозиции, за които не е налице значително повишение на кредитния риск от първоначалното признаване, ОКЗ се провизират за кредитни загуби, които възникват в резултат на събития по неизпълнение, които са възможни през следващите 12 месеца (12-месечни ОКЗ). За кредитни експозиции, за които е налице значително повишение на кредитния риск от първоначалното признаване, провизия за загуба се изисква по отношение на кредитните загуби, очаквани през оставащия срок на експозицията, независимо от момента на възникване на неизпълнението (ОКЗ за целия срок на инструмента).

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**4. Значими счетоводни политики (продължение)****(g) Обезценка на недеривативни финансови активи**

Към всяка отчетна дата Групата определя дали дълговият инструмент се преценява като такъв с нисък кредитен риск, като използва цялата разумна и аргументирана информация, която е достъпна без извършване на излишни разходи или усилия. При тази оценка Групата преразглежда вътрешния кредитен рейтинг на дълговия инструмент. В допълнение, Групата преценява дали съществува значително увеличение на кредитния риск, когато плащанията по договора са в просрочие над 180 дни.

Групата счита даден финансов инструмент за такъв в неизпълнение, когато договорните плащания са в просрочие в продължение на 360 дни. В определени случаи обаче то може да разглежда даден финансов актив като такъв в неизпълнение, когато вътрешна или външна информация предоставя индикация, че е малко вероятно Групата да получи пълния размер на неиздължените суми по договора, преди да се вземат под внимание каквито и да било кредитни подобрения, държани от него. Финансови активи се отписват, когато не съществува разумно очакване за събиране на паричните потоци по договора.

Загуби от обезценка на финансови активи измерени по амортизирана стойност се приспадат от брутаната балансова стойност на активите. За дългови ценни книжа по ССДВД, загубата от обезценка се отразява в печалбата или загубата и се признава в ДВД.

(h) Основен капитал

Регистрираният капитал на Групата е записан по историческата цена на неговото записване.

(i) Доходи на персонала

Правителството на България носи отговорността за осигуряването на минимален праг на пенсии по планове за дефинирани вноски. Разходите по ангажимента на Групата да превежда вноски по плановете за дефинирани вноски се признават в отчета за всеобхватния доход при тяхното възникване.

Задължения за краткосрочните доходи на наети лица се оценяват на недисконтирана база и са отчетени като разход, когато свързаните с тях услуги се предоставят. Пасив се признава за сумата, която се очаква да бъде изплатена по краткосрочен бонус в пари или планове за разпределение на печалбата, ако Групата има правно или конструктивно задължение да заплати тази сума като резултат от минали услуги, предоставени от служител, и задължението може да се оцени надеждно. Групата признава като задължение недисконтираната сума на оценените разходи по платен годишен отпуск, очаквани да бъдат заплатени на служителите в замяна на труда им за изминалия отчетен период.

(j) Разходи

Разходите в Групата се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост, и до степента, до която това не би довело за признаване на активи/пасиви, които не отговарят на определенията за такива съгласно МСФО. Предплатените разходи се отлагат за признаване като текущ разход за периода, през който договорите, за които се отнасят, се изпълняват.

Финансовите разходи се представят отделно в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) и се състоят от: банкови такси и лихви.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**4. Значими счетоводни политики (продължение)****(к) Данъци**

Данъкът върху дохода включва текущия данък върху печалбата и отсрочените данъци.

(i) Текущ данък

Дължимият текущ данък се определя на база на облагаемата печалба за годината. Облагаемата печалба за годината се различава от печалбата, призната във финансовия отчет, тъй като изключва пера от приходите и разходите, които подлежат на облагане или приспадане в други периоди и пера, които не подлежат на облагане или приспадане. Задължението на Групата за текущ данък се определя на базата на данъчната ставка в сила към датата на отчета за финансовото състояние.

(ii) Отсрочен данък

Отсрочените данъци се признават за всички разлики между балансовата стойност на активите и пасивите във финансовия отчет и съответната данъчна основа, използвана за изчисляване на облагаемата печалба, като се използва балансовият метод на задълженията. Задълженията по отсрочени данъци се признават по отношение на всички облагаеми временни разлики, а активите по отсрочени данъци се признават до степента, до която е вероятно да има бъдеща облагаема печалба, срещу която да могат да се използват намаляемите временни разлики. Такива активи и пасиви не се признават, ако временните разлики възникват от търговска репутация или от първоначалното признаване (различно от това при бизнес комбинации) на други активи и пасиви в сделка, която не влияе нито върху данъчната, нито върху счетоводната печалба.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

5. Разходи за външни услуги

	Годината, завършваща на 31.12.2019	За периода от 09.11.-31.12.20 18 г.
Държавни такси	3	1
Консултантски и други професионални услуги	7	-
Граждански договори	10	-
	20	1

Начислените суми за независим финансов одит, включени в консултантски и други професионални услуги възлизат на 1 хил лв.

6. Разходи за персонала

	Годината, завършваща на 31.12.2019	За периода от 09.11.-31.12.20 18 г.
Разходи за заплати	16	-
Задължителни социални осигуровки и надбанки	1	-
	17	-

Назначеният по трудов договор персонал към 31.12.2019 е 1 човек (2018: 0).

7. Нетни финансови разходи

<i>Финансови приходи</i>	Годината, завършваща на 31.12.2019	За периода от 09.11.-31.12.20 18 г.
Финансови активи чрез ССПЗ		
Изменение на справедлива стойност на държани за търгуване финансови	361	-
	361	-

	Годината, завършваща на 31.12.2019	За периода от 09.11.-31.12.20 18 г.
Банкови такси и комисионни	2	-
	2	-

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДАРНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

8. Разходи за данъци

Разходът за данъци за периода се състои от:

	Годината, завършваща на 31.12.2019	За периода от 09.11.-31.12.20 18 г.
Текущ разход за данък	-	-
Изменения в отсрочени данъци	(36)	-
	<u>(36)</u>	<u>-</u>

Равнение на ефективната данъчна ставка:

	Годината, завършваща на 31.12.2019	За периода от 09.11.-31.12.20 18 г.
Печалба/(Загуба) преди данъци	322	(1)
Данък при данъчна ставка от 10%	(32)	-
Ефект от непризнати активи по отсрочени данъци	(4)	-
	<u>(4)</u>	<u>-</u>

Движението на отсрочените данъци през годината е било:

	Към 01.01.2019 г	Признати в П и З	Към 31.12.2018 г.
Финансови активи чрез справедлива стойност в печалби и загуби	-	(36)	(36)
Отсрочени данъчни (пасиви)	-	<u>(36)</u>	<u>(36)</u>

Приложимата ставка на данъка върху доходите за 2019 г. е 10% (2018 г.: 10%). През 2020 г. приложимата данъчна ставка е 10 %.

Групата не е признало отсрочени данъчни активи по отношение на данъчната загуба с право на приспадане в размер на 4 хил лева. Непризнатите активи по отсрочени данъци са несъществени. Данъчната загуба с право на пренасяне, може да бъде приспадана от бъдещи облагаеми печалби в рамките на пет години, следващи годината на нейното възникване. Данъчната загуба с право на пренасяне изтича през 2023 и 2024 г.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДАРИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

9. Имоти, машини, съоръжения и оборудване

	Компютри	Общо
Отчетна стойност		
Салдо на 09.11.2018 г.	-	-
Салдо на 31.12.2018 г.	-	-
Придобити	2	2
Салдо на 31.12.2019 г.	2	2
Амортизация и загуба от обезценка		
Салдо на 09.11.2018 г.	-	-
Салдо на 31.12.2018 г.	-	-
Разход за периода	-	-
Салдо на 31.12.2019 г.	-	-
Балансова стойност		
Салдо на 09.11.2018 г.	-	-
Салдо на 31.12.2018 г.	-	-
Салдо на 31.12.2019 г.	2	2

10. Други текущи финансови активи

Финансови активи чрез справедлива стойност в печалби и загуби	Към 31.12.2019 г.	Към 31.12.2018 г.
Ценни книжа (акции)	3 141	-
Дялове в договорни фондове	98	-
	3 239	-

През годината Групата е инвестирала част от свободните си парични средства в договорен фонд ("Фонда"). Дружеството е закупило 1,000 дяла от Фонда.

Дъщерното Дружество е придобило през 2019 година 139,000 бр. акции от капитала на "235 Холдингс" АД, дружество чиито ценни книжа се котират на Българската фондова борса (БФБ). Участието на Групата в капитала на "235 Холдингс" АД е 2,72%. Справедливата стойност на ценните книжа е определена съгласно тяхната котировка на БФБ към 31.12.2019 г.

Повече информация по отношение на оценката на справедливата стойност на притежаваните дялове и експозицията на Групата към кредитен и валутен риск е оповестена в прил. 14.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДАРНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

11. Парични средства и еквиваленти

	Към 31.12.2019 г.	Към 31.12.2018 г.
Безсрочни банкови депозити	1 141	49
	1 141	49

12. Записан капитал

Към 31.12.2019 г., записаният капитал на Групата е в размер на 4,059 хил. лв., разпределен в 4,059,000 броя обикновени, безналични, поименни акции с право на глас с номинална стойност от 1 лв. всяка.

На 11.12.2018 г., едноличният собственик на капитала е взел решение за увеличение на капитала на Групата от 50 хил. лева на 8,050 хил. лева чрез издаване на нови 8,000,000 обикновени, поименни акции безналични акции с право на глас с номинална стойност от 1 лев всяка и емисионна стойност не по-малка от тяхната номинална стойност.

Увеличението на капитала следва да стане чрез публично предлагане на новите акции след публикуването на потвърден от Комисията за финансов надзор (КФН) проспект. С решение 527-Е/02.04.2019 КФН е одобрила проспекта за първично публично предлагане на акции на Групата. Процедурата по увеличението на капитала е приключила успешно на 14.06.2019 г., като вследствие на увеличението са записани и платени 4,009,000 броя акции с номинална и емисионна стойност от 1 лев всяка.

Увеличението на капитала и актуализираният устав на Групата са вписани в Агенцията по вписванията през юли 2019 година.

Във връзка с увеличението на капитала, Групата е извършила 8 хил лв преки разходи, като: консултантски услуги и регистрационни такси. Тези разходи са отчетени директно в собствения капитал (непокрити загуби).

Към 31.12.2019 г. акционери в Групата са:

	% от капитала	Брой притежава ни акции	Към 31.12.2019 г.	% от капитала	Брой притежава ни акции	Към 31.12.2018 г.
Щилиян Стоянов	-	-	-	100%	50 000	50
235 HOLDINGS LIMITED	45,49%	1 846 436	1 846 436	-	-	-
Физически лица	54,51%	2 212 564	2 212 564	-	-	-
	100,00%	4 059 000	4 059 000	100%	50 000	50

Към 31.12.2019 г., акционери физически лица са 59 души, като никой от тях не притежава повече от 5% от капитала на Групата.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

12. Записан капитал (продължение)

Основен доход на акция

Доходът на акция се изчислява като се раздели нетната печалба за периода, съответстваща на притежателите на обикновени акции на средно-претегления брой обикновени акции за периода. Изчисленията са направени както следва:

	Към 31.12.2019 г.	Към 31.12.2018 г.
Печалба/(Загуба) за периода	286	(1)
Средно - претеглен брой акции	2 055	50
Основен доход на акции	<u>0,139</u>	<u>(0,020)</u>

Средно-претегленият брой акции за годината е изчислен както следва:

	Към 31.12.2019 г.	Към 31.12.2018 г.
Издадени акции в началото на периода	50 000	-
Издадени акции през годината	4 009 000	50 000
Брой акции в края на периода	<u>4 059 000</u>	<u>50 000</u>
Средно-претеглен брой	<u>2 054 500</u>	<u>50 000</u>

13. Търговски и други задължения

	Към 31.12.2019 г.	Към 31.12.2018 г.
Задължения към персонала	3	-
Задължения към бюджета	2	-
Задължения по гаранции от членове на СД	5	-
	<u>10</u>	<u>-</u>

14. Финансови инструменти

(а) Счетоводни класификации и справедливи стойности

Таблицата показва балансовите и справедливите стойности на финансовите активи и финансовите пасиви, включително нивата им в йерархията на справедливите стойности. Не е включена информация за справедливите стойности, ако балансовата стойност е разумно приближение на справедливата стойност.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДАРНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

14. Финансови инструменти (продължение)

(а) Счетоводни класификации и справедливи стойности

31/12/2019	Балансова стойност			Общо	Справедли-ва ст-ст	
	по ССПЗ	По амортизируема ст-ст	Други финансови пасиви		Ниво 1	Ниво 2
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност						
Дялове в договорен фонд	3 239	-	-	3 239	3 141	98
	3 239	-	-	3 239	3 141	98
Финансови активи, които не се оценяват по справедлива стойност						
Парични средства и еквиваленти	-	1 141	-	1 141	-	-
	-	1 141	-	1 141	-	-
Финансови пасиви, които не се оценяват по справедлива стойност						
Задължения към персонала	-	-	(8)	(8)	-	-
	-	-	(8)	(8)	-	-

Сравнителната информация за 2018 е била:

31/12/2018	Балансова стойност			Общо	Справедли-ва ст-ст
	по ССПЗ	По амортизируема ст-ст	Други финансови пасиви		
Финансови активи, които не се оценяват по справедлива стойност					
Парични средства и еквиваленти	-	49	-	49	-

(i) Техника на оценка и значими ненаблюдаеми входящи данни

Следната таблица представя техниките за оценяване, използвани при оценяването на справедливите стойности на инвестиции в дялове от договорни фондове към 31.12.2019 г. (Ниво 2), както и използваните значими ненаблюдаеми входящи данни.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДАРИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

14. Финансови инструменти (продължение)

Вид	Техника на оценяване	Значими ненаблюдаеми входящи данни	Взаимовръзка между значими ненаблюдаеми входящи данни и оценената справедлива стойност
Дялове в договорни фондове	Чистата стойност на активите на фонда	неприложимо	неприложимо

(b) Управление на финансовия риск

Групата е потенциално изложена на следните рискове от употребата на финансови инструменти:

- кредитен риск;
- ликвиден риск;
- пазарен риск.

Общи положения на управление на риска

Съветът на директорите носи отговорността за установяване и управление на рисковете, с които се сблъсква Групата.

Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите при прогнозиране на финансовите пазари и постигане минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които могат да се отразят върху финансовите резултати и състояние на Групата. Текущо финансовите рискове се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, въведени, за да се определят адекватни цени на стоките на Групата и формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

Управлението на риска в Групата се осъществява текущо от оперативното ръководство на Групата.

• Кредитен риск

Кредитният риск за Групата се състои от риск от финансова загуба, в случай че клиент или страна по финансов инструмент не успее да изпълни своите договорни задължения. Кредитният риск произтича основно от вземания от свързани лица, клиенти и наличности по банкови сметки.

Основните финансови активи на Групата са парични наличности по банкови сметки, и инвестиции в дялове във взаимни фондове и ценни книжа (акции). Кредитен риск е основно рискът, при който клиентите на Групата няма да бъдат в състояние да изплатят изцяло и в обичайно предвидените срокове дължимите от тях суми по търговските вземания.

Балансовата стойност на финансовите активи представлява максималната кредитна експозиция. Максималната експозиция към кредитен риск към датата на отчета е както следва:

	Прил	Към 31.12.2019 г.	Към 31.12.2018 г.
Финансови активи по ССПЗ	10	3 239	-
Парични средства и еквиваленти	11	1 141	49
		4 380	49

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДАРНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

14. Финансови инструменти (продължение)

Пари и парични еквиваленти

Паричните средства и еквиваленти се държат в контрагенти и финансови институции, които са с висок кредитен рейтинг. Обезценката на парични средства и парични еквиваленти е оценена на база 12-месечна очаквана кредитна загуба и отразява краткосрочните падежи на експозициите. Групата счита, че парични средства и парични еквиваленти имат нисък кредитен риск въз основа на външни кредитни рейтинги на контрагентите.

• Ликвиден риск

Ликвидният риск е рискът Групата да има трудности при изпълнение на задълженията, свързани с финансовите пасиви, които се уреждат в пари или чрез друг финансов актив. Подходът на Групата за управление на ликвидността е да осигури, доколкото е възможно, достатъчно ликвидност, за да изпълни задълженията си, както при нормални, така и при стресови условия, без да понесе неприемливи загуби или да навреди на репутацията си. Обикновено Групата гарантира, че разполага с достатъчно парични средства при поискване, за да посрещне очакваните оперативни разходи за период от 60 дни, включително обслужването на финансовите задължения, с изключение на потенциалното въздействие на екстремни обстоятелства, които не могат да бъдат предвидени

Договорните падежи на финансови пасиви, включително очаквани плащания на лихви, изключващи ефекта от договорености за нетиране са:

	Балансова стойност	Договорен паричен поток	До 3 м	От 1 до 2 г
Задължения към персонала	8	(8)	(1)	-
Общо:	8	(8)	(1)	-

Към 31.12.2018 г, Групата не отчита финансови пасиви.

• Пазарен риск

Пазарен риск е рискът при промяна на пазарните цени, като курс на чуждестранна валута, лихвени проценти или цени на капиталови инструменти, доходът на Групата или стойността на неговите инвестиции да бъдат засегнати. Целта на управлението на пазарния риск е да се контролира експозицията към пазарен риск в приемливи граници като се оптимизира възвръщаемостта.

Валутен риск

Като цяло Групата не е изложена на значителен валутен риск, тъй като услугите, с които Групата търгува са деноминирани в лева или евро.

Експозиция към валутен риск

Групата има финансови активи и трансакции само в лева и евро. Поради факта, че валутният курс на лева към еврото е фиксиран на 1.95583 лева за 1 евро, ръководството на Групата смята, че експозицията към валутен риск е силно ограничена.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДАРИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

14. Финансови инструменти (продължение)

Анализ на чувствителността

Промяната на валутния курс на еврото спрямо други валути не би имало ефект към 31 декември 2019 г. върху финансовото състояние или нетния резултат на Групата, тъй като тя оперира само в лева и евро. Както е посочено по-горе, валутният курс на лева към еврото е фиксиран на 1.95583 лева за 1 евро.

Лихвен риск

Ръководството оценява рискът от неблагоприятна промяната на лихвените проценти като несъществени, тъй като към датата на отчета и към 31.12.2018 г., Групата не отчита лихвоносни финансови инструменти.

Друг риск от пазарни цени

Рискът от неблагоприятна промяна на стойността на дяловете, притежавани от Групата във взаимния инвестиционен фонд и колебанията в цените на притежаваните акции, инвестирани с цел краткосрочна доходност на временно свободните парични средства.

- *Равнение на движенията на пасиви към парични потоци, произтичащи от финансовата дейност*

	Регистриран капитал	Общо
Баланс към 01.01.2019 г.	50	50
Промени в паричните потоци от финансова дейност		
Емисия на капитал	4 009	4 009
Общо промени в паричните потоци за финансовата дейност	4 009	4 009
Салдо на 31.12.2019	4 009	4 009

Сравнителната информация за 2018 г. е била

	Регистриран капитал	Общо
Баланс към 09.11.2018	-	-
Промени в паричните потоци от финансова дейност		
Емисия на капитал	50	50
Общо промени в паричните потоци за финансовата дейност	50	50
Салдо на 31.12.2019 г.	50	50

- *Управление на капитала*

Основната цел на управлението на капитала на Групата е да се осигури стабилен кредитен рейтинг и капиталови показатели, с оглед продължаващото функциониране на бизнеса и максимизиране на стойността му за акционерите.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

14. Финансови инструменти (продължение)

- *Управление на капитала (продължение)*

Групата управлява капиталовата си структура и я изменя, ако е необходимо, в зависимост от промените в икономическите условия. С оглед поддържане или промяна на капиталовата си структура, Групата може да коригира изплащането на дивиденди на акционерите, да изкупи обратно собствени акции, да намали или увеличи основния си капитал, по решение на акционерите. През 2019 г., както и през 2018 г., няма промени в целите, политиките или процесите по отношение на управлението на капитала на Групата.

16. Свързани лица

Групата е свързано лице с:

- 235 Holding Limited (Хонг Конг) - акционер, упражняващ значително влияние върху Групата
- 235 Холдингс АД - публично дружество, в което 235 Holding Limited упражнява значително влияние
- Ключов управленски персонал

През 2019 г. Дъщерното дружество е закупило 139,000 бр акции от капитала на 235 Холдингс АД от 235 Holding Limited. Сделката е била осъществена с посредничеството на инвестиционен посредник на БФБ. Обемът на сделката възлиза на 2,780 хил лв.

Начисленото през периода възнаграждение на ключов управленски персонал възлиза на 11 хил лв.

Задълженията към свързани лица възлизат на 5 хил. лв. (2018 г.: няма) и произтичат от предоставени депозити от членове на Съвета на директорите съгласно Търговския закон.

17. Събития след датата на отчета

На 11.03.2020 г. Световната здравна организация обяви пандемия във връзка с разпространяването на COVID - 19. От своя страна на 13.03.2020 г., правителството на Р. България обяви извънредно положение за един месец, което впоследствие бе удължено с още един месец до 13.05.2020 г. Вследствие изменение на българското законодателство през май 2020 г., бе дадена възможност на министъра на здравеопазването, след съответната санкция на правителството на България, да обявява извънредна епидемична обстановка. Такава е обявена за един месец, считано от 14.05.2020 г. По смисъла на МСС 10, това е некоригиращо събитие след датата на отчета.

Въвеждането на извънредно положение и продължилите мерки по време на извънредната епидемична ситуация оказаха неблагоприятно влияние върху икономиката на страната като цяло.

Доколкото на държавно, европейско и световно ниво няма яснота докога и как ще продължи извънредната ситуация, свързана с пандемията, ръководството не е в състояние да оцени на този етап цялостното ѝ влияние върху Групата. Групата е предприела всички необходими мерки, за да гарантира здравето и безопасността на своите служители, за да може да се осъществи непрекъснатост на работата, съответстваща на текущите регулаторни задължения. Към момента ръководството не очаква пандемията от COVID- 19 да окаже негативно влияние в краткосрочен период на финансовите отчети на Групата. По конкретни могат да се дадат в края на първото шестмесечие на 2020г.

Няма други събития след датата на отчета, които да налагат корекции или да изискват допълнителни оповестявания.

1164 Sofia, Bulgaria
 17 Sveta gora str, 2nd floor, apt.4
 IN: 204445341
 T: + 359 2 963 00 35
 T: +359 2 963 47 50
 M: office@tsaudit.eu

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите на Грийн Таун Проджектс АД

Доклад относно одита на консолидирания финансов отчет

Мнение

Ние извършихме одит на консолидирания финансов отчет на *Грийн Таун Проджектс АД* („Групата“), съдържащ консолидирания отчет за финансовото състояние към 31 декември 2019 г. и консолидирания отчет за всеобхватния доход, консолидирания отчет за промените в собствения капитал и консолидирания отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към консолидирания финансов отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният консолидиран финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Групата към 31 декември 2019 г. и нейните финансови резултати от дейността и паричните й потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

База за изразяване на мнение

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



ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

Грийн Таун Проджектс АД

Ключови одиторски въпроси

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

Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
<p>Оценка на други текущи финансови активи (виж приложение 10 към консолидирания финансов отчет)</p> <p>През годината Групата е придобила акции от капитала на дружество, чиито ценни книжа се котират на Българската фондова борса (БФБ) и е инвестирала част от свободните си парични средства в дялове от договорен фонд ("Фонда"). Тези финансови активи са класифицирани като държани за търгуване и се отчитат по справедлива стойност чрез печалби или загуби.</p> <p>Инвестициите в други текущи финансови активи, признати в консолидирания отчет за финансовото състояние към 31.12.2019 г. по справедлива стойност са както следва: акции – 3,141 хил. лева и дялове в договорен фонд – 98 хил. лева.</p> <p>Оценката на инвестициите в други текущи финансови активи е възприета като ключов одиторски въпрос тъй като представляват 63,92% от активите на Групата, както и поради това че спецификата на процеса на оценяване по справедлива стойност съдържа определена степен на несигурност и субективност.</p>	<p>В тази област, нашите одиторски процедури включваха:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Разглеждане и оценка на направения от Групата анализ на инвестициите му в други текущи финансови активи, както и тяхната потенциална възвръщаемост. • Сравнение на използваните за целите на оценяването справедливи стойности на инвестициите с котировките им на БФБ от 31.12.2019 г. • Подложихме на критичен преглед и оценка на анализа на ръководството за класификация на оценките по справедливи стойности в съответните нива от йерархията на справедливите стойности според МСФО 13. • Преглед и оценка на пълнотата, умесността и адекватността на оповестяванията в консолидирания финансов отчет относно инвестициите в други текущи финансови активи, както и относно преценките на ръководството при прилагането на счетоводните политики.

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

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

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



ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР*Грийн Таун Проджектс АД***Друга информация, различна от консолидирания финансов отчет и одиторския доклад върху него (продължение)**

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

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

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

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

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

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

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Групата.

Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет

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

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

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

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

Грийн Таун Проджектс АД

Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет (продължение)

- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Групата.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- 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 Групата да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания 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 Групата да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на консолидирания финансов отчет, включително оповестяванията, и дали консолидирания финансов отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

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

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

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

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

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

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от консолидирания финансов отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността, декларацията за корпоративно управление, нефинансовата декларация, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискванията по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“ на професионалната организация на

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

Грийн Таун Проджектс АД

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания (продължение)

регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)". Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа, (чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК), приложими в България.

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

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

- a) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на консолидирания финансов отчет.
- b) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството и на чл. 100(н), ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.
- c) В декларацията за корпоративно управление за финансовата година, за която е изготвен консолидирания финансов отчет, е представена изискваната съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация.

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

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

Допълнително докладване относно одита на финансовия отчет във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „б“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Информацията относно сделките със свързани лица е оповестена в Приложение 16 към консолидирания финансов отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на консолидирания финансов отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения консолидирания финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2019 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „в“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Нашите отговорности за одит на консолидирания финансов отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет“, включват оценяване дали консолидирания финансов отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

Грийн Таун Проджектс АД

достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за консолидирания финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2019 г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за консолидирания финансов отчет сделки и събития на Групата са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно консолидирания финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

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

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

- Тома Стоилов е назначен за задължителен одитор на консолидирания финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2019 г. на Грийн Таун Проджектс АД („Групата“) с решение на едноличния собственик на капитала от 12.06.2019, за период от една година.
- Одитът на консолидирания финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2019 г. на Групата представлява втори пълен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от нас.
- Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на Групата, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит.
- Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит забранени услуги извън одита.
- Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Групата.
- За периода, за който се отнася извършеният от нас задължителен одит, освен одита, ние не сме предоставили услуги на Групата и контролираните от него предприятия.

Тома Стоилов,
Регистриран одитор
1164 София,
ул. Света гора № 17



10.06.2020 г.