

Отчет за финансовото състояние

	Пояснения	31.12.2018 '000 лв.	31.12.2017 '000 лв.
Активи			
Нетекущи активи			
Оборудване	4	3	3
Инвестиционни имоти	5	536	237
Аванси за придобиване на нетекущи активи	6	634	634
Нетекущи активи		1 173	874
Текущи активи			
Търговски и други вземания	7	23	25
Пари и парични еквиваленти	8	1 089	1 466
Текущи активи		1 112	1 491
Общо активи		2 285	2 365
Собствен капитал			
Акционерен капитал	9	2 500	2 500
Натрупана загуба		(219)	(143)
Общо собствен капитал		2 281	2 357
Пасиви			
Търговски и други задължения	10	4	8
Общо пасиви		4	8
Общо собствен капитал и пасиви		2 285	2 365

Съставител:

Мария Николова

Изпълнителен директор:

Ивайло Иванов

Дата: 25 февруари 2019 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 25.03.2019 г.:

д-р Мариана Михайлова
Управител
РСМ БГ ЕООД
Одиторско дружество



д-р Мариана Михайлова
Регистриран одитор, отговорен за одита

Поясненията от стр. 5 до стр. 32 представляват неразделна част от финансовия отчет.

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

	Пояснения	31.12.2018 '000 лв.	31.12.2017 '000 лв.
Приходи от услуги	11	21	18
Други приходи	12	21	19
Печалба от продажба на нетекущи активи	13	-	3
Разходи за материали		(1)	(1)
Разходи за външни услуги	14	(52)	(30)
Разходи за персонала	15	(70)	(65)
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	5	12	8
Други разходи	16	(6)	(2)
Загуба от оперативна дейност		(75)	(50)
Финансови разходи	17	(1)	(1)
Загуба преди данъци		(76)	(51)
Разходи за данъци, нетно		-	-
Загуба за годината		(76)	(51)
Общо всеобхватна загуба за годината		(76)	(51)
Загуба на акция в лева:	18	(0.03) лв.	(0.02) лв.

Съставител: 
 Мария Николова

Изпълнителен директор: 
 Ивайло Иванов

Дата: 25 февруари 2019 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 25.03.2019 г.:

д-р Мариана Михайлова
 Управител
 РСМ БГ ЕООД
 Одиторско дружество



д-р Мариана Михайлова
 Регистриран одитор, отговорен за одита



Отчет за промените в собствения капитал

	Акционен капитал '000 лв.	Непокрита загуба '000 лв.	Общо капитал '000 лв.
Салдо към 1 януари 2017 г.	2 500	(92)	2 408
Загуба за годината	-	(51)	(51)
Общо всеобхватна загуба за годината	-	(51)	(51)
Салдо към 31 декември 2017 г.	2 500	(143)	2 357
Салдо към 1 януари 2018 г.	2 500	(143)	2 357
Загуба за годината	-	(76)	(76)
Общо всеобхватна загуба за годината	-	(76)	(76)
Салдо към 31 декември 2018 г.	2 500	(219)	2 281

Съставител: 
Мария Николова

Изпълнителен директор: 
Ивайло Иванов

Дата: 25 февруари 2019 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 25.03.2019 г.:

д-р Мариана Михайлова
Управител
РСМ БГ ЕООД
Одиторско дружество



д-р Мариана Михайлова
Регистриран одитор, отговорен за одита



Поясненията от стр. 5 до стр. 32 представляват неразделна част от финансовия отчет.

Отчет за паричните потоци

Пояснения	31.12.2018 '000 лв.	31.12.2017 '000 лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от търговски контрагенти	42	96
Плащания към търговски контрагенти	(37)	(13)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(93)	(82)
Плащания на данъци, нетно	(6)	(5)
Други парични потоци от оперативна дейност, нетно	4	(9)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(90)	(13)
Инвестиционна дейност		
Придобиване на инвестиционни имоти	(291)	-
Други парични потоци от инвестиционна дейност	4	4
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(287)	4
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(377)	(9)
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	1 466	1 475
Пари и парични еквиваленти в края на годината	1 089	1 466

Съставител:

Мария Николова

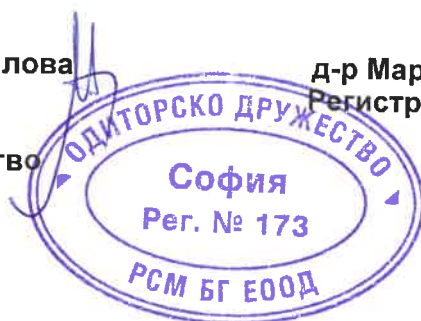
Изпълнителен директор:

Ивайло Иванов

Дата: 28 февруари 2019 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 25.03.2019 г.:

д-р Мариана Михайлова
 Управител
 РСМ БГ ЕООД
 Одиторско дружество



д-р Мариана Михайлова
 Регистриран одитор, отговорен за одита

Пояснения

1. ОРГАНИЗАЦИЯ И ДЕЙНОСТ

"Риъл Булленд" АД е акционерно дружество, учредено по реда на чл. 163 от Търговския закон на 07.02.2013 г. Седалището и адреса на управление е: Република България, гр.СОФИЯ площад Йоан Павел Втори№1, Офис център България 2000 ет.1 ап.ОФИС 1.

Дружеството има за предмет на дейност – покупка на недвижими имоти и вещни права върху тях с цел отдаването им под наем, лизинг, аренда или продажбата им. Основната цел на дружеството е да осигури на своите акционери растяща доходност на акциите на дружеството и текущи доходи чрез разпределение на дивиденди. Дейността му се осъществява при спазване на специфичните изисквания на Закона за публично предлагане на ценни книжа, Търговския закон и съответните подзаконови нормативни актове. Регулативен орган е Комисията за финансов надзор.

Органите на дружеството са Общото събрание на акционерите и Съветът на директорите.

В Общото събрание на акционерите участват всички акционери. Членовете на Съвета на директорите вземат участие в работата на Общото събрание без право на глас, освен ако са акционери. Общото събрание се свиква от Съвета на директорите. Съветът на директорите на дружеството се избира от Общото събрание за срок от 5 (пет) години. Членове на първия Съвет на директорите се избират за срок от 3 (три) години.

Дружеството не е ограничено със срок на съществуване.

С вписване на 04.09.2014 год., в Търговския регистър към Агенцията по вписванията са отразени следните промени по партидата на „Риъл Булленд“ АД:

Промени в управителните органи:

- заличени са Валентин Стефанов Карабашев и Венелин Милков Любенов като членове на Съвета на директорите;
- вписани като нови членове на СД са Пеци Дечев Пецев и Константин Константинов Калъчев;
- дружеството се представлява от Таня Димитрова Анастасова.

Промени в седалището на дружеството – гр. София, ул. „Солунска“ № 29 А

С вписване на 19.05.2016 год., в Търговския регистър към Агенцията по вписванията са отразени следните промени по партидата на „Риъл Булленд“ АД:

- заличен е Константин Константинов Калъчев като член на Съвета на директорите;
- като нов член на Съвета на директорите е вписана Михаела Бориславова Михова;
- с пет години е удължен мандатът на Съвета на директорите.

Промени в седалището на дружеството – гр. София, ул. „Георг Вашингтон“ № 19, ет.1.

С вписване на 04.08.2016 год., в Търговския регистър към Агенцията по вписванията са отразени следните промени по партидата на „Риъл Булленд“ АД:

Промени в управителните органи:

- заличена е Таня Димитрова Анастасова като Изпълнителен директор;
- дружеството се представлява от Иван Илиев Янев.

С вписване на 23.06.2017 год., в Търговския регистър към Агенцията по вписванията са отразени следните промени по партидата на „Риъл Булленд“ АД:

Промени в управителните органи:

- заличен е Иван Илиев Янев като Изпълнителен директор;
- дружеството се представлява от Ивайло Димитров Иванов.

Промени в седалището на дружеството - гр. София 1606, район Красно село бул. Христо Ботев No 13, ет. 1

Промени в устава на дружеството:

С вписване на 19.05.2016 год., в Търговския регистър към Агенцията по вписванията е вписана промяна в Устава на дружеството по чл. 6, като съществуването му не е ограничено със срок.

Съгласно протокол № 17 от 19.11.2014 г. на заседание на Съвета на директорите е взето решение за увеличение капитала на Дружеството от 500 хил. на 2 500 хил. лв. Увеличението ще се счита за успешно проведено, ако бъдат записани и напълно заплатени най-малко 150 000 (сто и петдесет хиляди) броя от новите акции. Целта на настоящото публично предлагане е набраният чрез подписката капитал да се използва за осъществяване на инвестиционната политика на дружеството.

На 22.11.2018г. в Търговския регистър към Агенция по вписванията е вписана промяна в Устава, Седалището, Адреса на управление и Адреса за кореспонденция на Риъл Булленд АД

Новият адрес е: гр. София - 1164, район „Лозенец“ площад Йоан Павел Втори №1, офис център България 2000, ет. 1

Инвестиционна стратегия и цели на дружеството:

- дългосрочно инвестиране на набраните средства в земеделска земя, която се използва за земеделско производство;
- окрупняване на придобитите земеделски имоти с цел повишаване на тяхната стойност и атрактивност;
- отдаване на придобитите земеделски имоти под аренда или наем на големи земеделски производители;
- активно управление на придобитите земеделски имоти, изразяващо се в избиране на подходящ момент за тяхната продажба или замяна;
- създаване на диференциран портфейл от земеделски имоти в различни региони на страната и от различен тип;
- придобиване в отделни случаи и на други недвижими имоти, свързани със земеделското производство;
- придобиване и на недвижими имоти, несвързани със земеделското производство (включително, но не само жилищни имоти, офиси, магазини и парцели) с цел отдаването им по под наем, лизинг или продажбата им. строителство на сгради върху придобити имоти с цел дългосрочно отдаване под наем или продажба, включително чрез лизинг.

2. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

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

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.) (включително сравнителната информация за 2017 г.), освен ако не е посочено друго.

Финансовият отчет е изготвен при прилага принципа за действащо предприятие.

Финансовият отчет към 31 декември 2018 г. е одобрен и приет от Съвета на Директорите на 28 февруари 2019 г.

Дружеството отчита загуба за периода в размер на 76 хил. лв. и негативен паричен поток от оперативна дейност в размер на 90 хил. лв. Натрупаната загуба е в размер на 219 хил. лв. и акционерният капитал превишава собствения капитал с 219 хил. лв.

Ръководството на Дружеството е уверено, че ще поддържа нормална дейност и в бъдеще чрез самофинансиране и повишаване ефективността на дейността, без да се продават активи и без да се предприемат съществени промени в неговата дейност.

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет ръководството на Дружество е направило преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. След извършения преглед на дейността на Дружеството ръководството очаква, че Дружеството има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на финансовия отчет.

2.1 Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са влезли в сила от 1 януари 2018 г.

Дружеството е приложило следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2018 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

- МСФО 2 „Плащане на базата на акции“ (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- МСФО 4 „Застрахователни договори“ (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- МСФО 9 „Финансови инструменти“ в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти“ в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- МСС 40 „Инвестиционни имоти“ (изменен) – Трансфер на инвестиционни имоти в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- КРМСФО 22 „Сделки и авансови плащания в чуждестранна валута“ в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС

- Годишни подобрения на МСФО 2014-2016 г., в сила от 1 януари 2018 г., приети от ЕС

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

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани *нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2018 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството*. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Промените са свързани със следните стандарти:

- МСФО 9 „Финансови инструменти“ (изменен) – Предплащания с отрицателно компенсиране, в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС
- МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени“ в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 16 „Лизинг“ в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС
- МСФО 17 „Застрахователни договори“ в сила от 1 януари 2021 г., все още не е приет от ЕС
- МСС 19 „Доходи на наети лица“ (изменен) – Промяна в плана, съкращаване или уреждане - в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС
- МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия“ (изменен) – Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС
- КРМСФО 23 „Несигурност относно отчитането на данък върху дохода“ в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС
- Годишни подобрения на МСФО 2015-2017 г., в сила от 1 януари 2019 г., все още не са приети от ЕС

3. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на тези финансови отчети, са представени по-долу.

Финансовите отчети са изготвени при спазване на принципите за оценка за всеки вид активи, пасиви, приходи и разходи съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към финансовите отчети. Финансовите отчети са изготвени при спазване на принципа за действащо дружество.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представените финансови отчети са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовите отчети, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

3.1 Отчетна валута

Съгласно изискванията на българското законодателство, дружеството води счетоводните си регистри в български лева.

Фиксингът на някои валути към българския лев за 31.12.2018 г. е:

1 EUR	1.95583
1 USD	1.70815

Отделните елементи на финансовите отчети на Дружеството се оценяват във валутата на основната икономическа среда, в която предприятието извършва дейността си („функционална валута“). Финансовите отчети на Дружеството са изготвени в български лева (лв.). Това е функционалната валута и валутата на представяне на Дружеството.

Сделките в чуждестранна валута се отчитат при първоначалното им признаване в отчетната валута на Дружеството по официалния обменен курс за деня на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Приходите и разходите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки, и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута в края на периода са отразени в Отчета за доходите.

Валутният борд в България е въведен на 1 юли 1997 г. в изпълнение на препоръките на Международния Валутен Фонд (МВФ) и първоначално стойността на българския лев бе фиксирана към стойността на германската марка в съотношение 1:1. След въвеждането на еврото българският лев бе фиксиран към еврото в съотношение 1EUR = 1.95583 лв.

Счетоводството на предприятието се осъществява в съответствие с изискванията на Закона за счетоводството като се съобразява с основните счетоводни принципи:

- текущо начисляване на приходите и разходите към момента на тяхното възникване, независимо от момента на получаването на паричните средства;
- действащо предприятие - приема се че предприятието е действащо и ще остане такова в предвидимо бъдеще;
- предпазливост - оценяване и отчитане на предполагаемите рискове с цел получаване на действителен финансов резултат;
- съпоставимост между приходите и разходите - извършените разходи във връзка с определена дейност се отразяват във финансовия резултат за периода, през който дружеството черпи изгода от тях, приходите се отразяват за периода през който са отчетени разходите за тяхното получаване;
- предимство на съдържанието пред формата;
- запазване на счетоводната политика от предходния отчетен период;
- независимост на отделните отчетни периоди и стойностна връзка между начален и краен баланс.

3.2. Основни елементи на счетоводната политика

3.2.1 Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти в дружеството са земеделски земи, които се държат дългосрочно с цел получаване на приходи от наеми или аренды.

Инвестиционните имоти се признават като такива, ако отговарят на следните условия.

- отговарят на определението за инвестиционен имот;
- вероятност дружеството да получи икономически изгоди, свързани с отдаването им под наем или аренда;
- инвестиционните имоти да бъдат надеждно оценени.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване, която включва покупната цена и всички разходи по сделката. Последващите разходи, свързани с инвестиционния имот се прибавят към балансовата стойност, с цел получаване на бъдещи икономически изгоди, които превишават първоначалната цена на придобиване на съществуващия имот. Последващата оценка на инвестиционните имоти се извършва като се използва моделът на справедливата стойност. Справедливата стойност на инвестиционния имот отразява условията на пазара към датата на отчета за финансовото състояние и цената по която, имотът може да бъде разменен между две страни при сключване на сделка. Оценката на инвестиционните имоти по справедлива стойност се извършва от лицензиран оценител. За определяне на пазарната стойност на инвестиционните имоти дружеството прилага модела на справедливата стойност, за чието изчисляване се използват следните методи за оценка:

- **Сравнителен метод** – по метода на сравнителните продажби оценката се прави чрез пряко сравняване на пазарни стойност. Същността на метода на пазарните анализи се основава на ползване информация за реално извършени сделки и оферти в последните три до шест месеца на местния пазар на недвижими имоти или на други сравними пазари, за сравними аналози. При определяне пазарна стойност по метода на пазарните аналози се сравняват само факторите - вътрешни качества на имота и външни характеристики, които оказват най-съществено влияние върху нея.

- **Метод на поземлената рента** – арендната вноска за земеделските земи е изчислена като процент от стойността на земята.

$$Av = H \times C_z$$

Където:

Av – арендна вноска;

K – анюитетен фактор за вечна рента, при безкраен период от време $AHNC=1/\text{нормата на възвращаемост}$;

Cz – цена на земята.

В европейските държави, където арендата на земя има широко приложение, K се движи в границите 0,03 – 0,08, т.е. годишната арендна вноска представлява от 3 до 8 % от пазарната цена на земята.

Измененията в справедливите стойности на инвестиционните имоти се отчитат в отчета за всеобхватния доход. Отписването на инвестиционните имоти се извършва при продажба или в случай, че не се очакват бъдещи икономически изгоди от употребата им. Разликата между паричните постъпления и балансовата стойност от продажбата на инвестиционните имоти се отчита в отчета за всеобхватния доход като печалба или загуба. Дружеството отдава инвестиционните имоти под наем или аренда като реализира приходи отчетени в отчета за всеобхватния доход.

3.2.2 Финансови инструменти съгласно МСФО 9, считано от 01.01.2018 г.

Признаване и отписване

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

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

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

Класификация и първоначално оценяване на финансови активи

Първоначално финансовите активи се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата и търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент. Първоначалната оценка на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата не се коригира с разходите по сделката, които се отчитат като текущи разходи. Първоначалната оценка на търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент представлява цената на сделката съгласно МСФО 15.

В зависимост от начина на последващо отчитане, финансовите активи се класифицират в една от следните категории:

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

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

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

Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват във финансови разходи, финансови приходи или други финансови позиции с изключение на обезценката на търговските вземания, която се представя на ред други разходи в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

Последващо оценяване на финансовите активи

Търговски вземания

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

Обезценка на финансовите активи

Новите изисквания за обезценка съгласно МСФО 9, използват повече информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“, който замества „модела на понесените загуби“, представен в МСС 39.

Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност, търговски вземания, активи по договори, признати и оценявани съгласно МСФО 15, които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Признаването на кредитни загуби вече не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това Дружеството разглежда по-широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни

загуби, включително минали събития, текущи условия, разумни и поддържащи прогнози, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента.

Търговски и други вземания, активи по договор

Дружеството използва опростен подход при отчитането на търговските и други вземания, както и на активите по договор и признава загуба от обезценка като очаквани кредитни загуби за целия срок. Те представляват очакваният недостиг в договорните парични потоци, като се има предвид възможността за неизпълнение във всеки момент от срока на финансовия инструмент. Дружеството използва своя натрупан опит, външни показатели и информация в дългосрочен план, за да изчисли очакваните кредитни загуби чрез разпределянето на клиентите по индустрии и срочна структура на вземанията и използвайки матрица на провизиите.

Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват търговски и други финансови задължения.

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако Дружеството не е определило даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва, с изключение на деривативи и финансови пасиви, които са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата (с изключение на деривативни финансови инструменти, които са определени и ефективни като хеджиращ инструмент).

Всички разходи свързани с лихви и, ако е приложимо, промени в справедливата стойност на инструмента, които се отчитат в печалбата или загубата, се включват във финансовите разходи или финансовите приходи.

3.2.3 Финансови инструменти - финансови активи и пасиви (до 01.01.2018 г.)

Финансови активи

Дружеството признава финансовите активи, когато станат страна по договорно споразумение и ги класифицира като:

- **пари и парични еквиваленти** - парични средства в брой, разплащателни и депозитни сметки, които се признават на датата на възникване по номинал. Краткосрочни, високоликвидни инвестиции, леснообращаеми в парични суми, които съдържат незначителен риск от промяна в стойността им. Дружеството включва предоставените депозити в паричните средства, тъй като те са отворени леснообращаеми в парична сума с възможност да се оперира с паричните средства свободно без да има наказателни лихви и неустойки. Паричните средства в чуждестранна валута се преоценяват веднъж месечно по официалния фиксинг на БНБ към последния работен ден от месеца, като разликите се отчитат като текущ приход или разход в отчета за всеобхватния доход.
- **заеми и вземания** - недеривативни финансови активи с фиксирани плащания, като вземания от клиенти, доставчици и персонал, които не се търгуват на активен пазар. Първоначално Дружеството ги признава по справедлива стойност заедно с всички разходи по сделките. Последващото оценяване е по амортизирана стойност - плюс или минус начислената амортизация по метода

на ефективния лихвен процент, намалена със загубата от обезценка, отразена чрез корективна сметка в отчета за всеобхватния доход. Дружеството тества значимите вземания към датата на съставяне на годишните финансови отчети, като преценява дали съществува обективно доказателство за обезценка. Взимат се предвид всички външни и вътрешни източници на информация. Сумата на обезценката се признава като текущ разход в отчета за всеобхватния доход.

- **финансови активи държани за търгуване** - активи придобити с цел продажба в близко бъдеще. Първоначално тези активи се оценяват по справедлива стойност. Последващото оценяване се извършва по справедлива стойност, равна на пазарната цена. Разликата между балансовата стойност и справедливата стойност, се признава като печалба или загуба в отчета за всеобхватния доход. Дружеството отписва финансовите активи, когато са погасени договорните права и са получени паричните потоци; изтече срокът на договорните права; когато се реализира или замени финансовият актив.

Финансови пасиви

Финансовите пасиви се класифицират:

- задължения към доставчици и клиенти;
- получени заеми от банки и други финансови институции;
- финансови пасиви - договори които могат да бъдат уредени чрез инструменти на собствения капитал на дружеството.

Според срока на погасяване финансовите пасиви биват нетекущи и текущи. Дружеството признава финансов пасив, когато стане страна по договора, свързан с финансовия инструмент, като го оценява по справедлива стойност, заедно с всички разходи свързани с придобиването или издаването на финансовия пасив. Последващото оценяване на финансовите пасиви се оценява по амортизирана стойност чрез метода на ефективния лихвен процент. Задълженията към доставчици и клиенти се признават по номинална стойност като последващото оценяване се извършва по амортизирана стойност, намалена с извършените плащания. Към датата на отчета за финансовото състояние дружеството няма задължения по получени заеми от банки и други финансови институции.

3.2.4 Справедлива стойност на финансови и нефинансови активи

Справедливата стойност на финансови инструменти, за които няма активен пазар, се определя с помощта на техники за оценяване. Тези техники включват използване на скорошни пазарни преки сделки; препратки към текущата справедлива стойност на друг инструмент, който е в значителна степен същия; анализ на дисконтираните парични потоци и други модели за оценка.

Дружеството оценява справедливата стойност на финансовите и нефинансовите активи, използвайки следната йерархия от методи, която отразява значимостта на факторите използвани за определяне на справедлива стойност:

- Ниво 1 - входящите данни на ниво 1 са котираните (некоригирани) цени на инструменти на активните пазари за идентични финансови инструменти;
- Ниво 2 - входящите данни на ниво 2 са входящи данни за даден актив или пасив, различни от котираните цени, включени в ниво 1, които, пряко или косвено, са достъпни за наблюдение. Тази категория включва инструменти, оценявани използвайки: котиран цени на подобни активи или пасиви на активни пазари;

- котирани цени на идентични или подобни активи или пасиви на пазари, които не се считат за активни; други техники за оценяване, където всички значими входящи данни са пряко или косвено достъпни за наблюдение, използвайки пазарни данни;
- Ниво 3 - входящите данни на ниво 3 са ненаблюдаеми входящи данни за даден актив или пасив. Тази категория включва всички инструменти, при които техниката за оценяване не включва наблюдаеми входящи данни и ненаблюдаемите входящи данни имат значителен ефект върху оценката на инструмента. Тази категория включва инструменти, които се оценяват на базата на котирани цени на подобни инструменти, където значителни ненаблюдаеми корекции или предположения се изискват за да отразят разликите между инструментите;

Таблицата по-долу анализира справедливите стойности по ниво в йерархията на справедливите стойности, където се категоризира оценката по справедлива стойност.

31 декември 2018 г.	Ниво 3	Общо справедлива стойност	Общо балансова стойност
<i>в хил. лв.</i>			
Активи			
Имоти, машини и съоръжения	3	-	3
Инвестиционни имоти	536	536	536
Аванси за придобиване на нетекуи активи	634	634	634
Пари и парични еквиваленти	1,089	1,089	1,089
Търговски и други вземания	23	23	23
Общо активи	2,282	2,282	2,285
Задължения към доставчици	3	3	3
Задължения към персонала	-	-	-
Данъчни задължения	1	1	1
Задължения към осиг. предпр.	-	-	-
Общо пасиви	4	4	4
31 декември 2017 г.	Ниво 3	Общо справедлива стойност	Общо балансова стойност
<i>в хил. лв.</i>			
Активи			
Имоти, машини и съоръжения	3		3
Инвестиционни имоти	237	237	237
Аванси за придобиване на нетекуи активи	634	634	634
Пари и парични еквиваленти	1,466	1,466	1,466
Търговски и други вземания	25	25	25
Общо активи	2 362	2 362	2 365

Пасиви			
Задължения към доставчици	4	4	2
Данъчни задължения	2	2	2
Задължения към осиг.предпр.	2	2	2
Общо пасиви	8	8	8

3.2.5 Признаване на приходите и разходите

Основните приходи, които Дружеството генерира са свързани с предоставяне на под наем и аренда на инвестиционни имоти, които се отчитат съгласно изискванията на МСС 17 Лизинг.

За да определи дали и как да признае приходи, които са в обхвата на МСФО 15 Дружеството използва следните 5 стъпки:

- 1 Идентифициране на договора с клиент
- 2 Идентифициране на задълженията за изпълнение
- 3 Определяне на цената на сделката
- 4 Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение
- 5 Признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

Приходите се признават или в даден момент или с течение на времето, когато или докато Дружеството удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

Дружеството признава като задължения по договор възнаграждение, получено по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение и ги представя като други задължения в отчета за финансовото състояние. По същия начин, ако Дружеството удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в отчета за финансовото състояние или актив по договора, или вземане, в зависимост от това дали се изисква нещо друго освен определено време за получаване на възнаграждението.

Приходи, които се признават с течение на времето

Предоставяне на услуги

Приходите от услугите се признават, когато контролът върху ползите от предоставените услуги е прехвърлен върху ползвателя на услугите. Приход се признава с течение на времето на база изпълнение на отделните задължения за изпълнение.

При признаване на приходите от предоставените услуги, дружеството прилага метод за измерване на напредъка, отчитащ продукцията.

Приходи от лихви

Приходите от лихви са свързани с лихви по предоставени срочни депозити и олихвяване на разплащателни сметки. Те се отчитат текущо по метода на ефективната лихва, съгласно изискванията на МСФО 9 „Финансови инструменти“.

Приходите от дивиденди се признават в момента на възникване на правото за получаване на плащането.

Оперативни разходи

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

Дружеството отчита два вида разходи, свързани с изпълнението на договорите за доставка на услуги с клиенти: разходи за сключване/постигане на договора и разходи за изпълнение на договора. Когато разходите не отговарят на условията за разсрочване съгласно изискванията на МСФО 15, същите се признават като текущи в момента на възникването им като например не се очаква да бъдат възстановени или периодът на разсрочването им е до една година.

Следните оперативни разходи винаги се отразяват като текущ разход в момента на възникването им:

- Разходи за материали;
- Разходи за външни услуги;
- Разходи за амортизации;
- Разходи за възнаграждения и осигуровки

Разходи за лихви

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективната лихва.

3.2.6 Ефекти от промяна във валутните курсове

Сделка в чуждестранна валута се записва при първоначално признаване в отчетната валута, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменния курс между отчетната и чуждата валута към датата на сделката. Всички разлики, произтичащи от промяна на валутните курсове се отразяват в Отчета за всеобхватния доход.

3.2.7 Данъчно облагане

Съгласно българското данъчно законодателство /ЗКПО/ - Закон за корпоративно подоходно облагане Дружеството дължи данък печалба. Размерът на данъка върху печалбата за 2018 г. е 10% върху облагаемата печалба.

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения или вземания от бюджета, които се отнасят за текущия период, и които не са платени към датата на баланса. Те са изчислени в съответствие с приложимата данъчна ставка и данъчни правила за облагане на дохода за периода, за който се отнасят, на база на облагаемия финансов резултат за периода. Всички промени в данъчните активи или пасиви са признати като елемент от разходите за данъци в Отчета за доходите.

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики. Това включва сравнение между балансовата сума на активите и пасивите и тяхната съответна данъчна основа. В съответствие с изискванията на МСС 12 не се признават отсрочени данъци във връзка с репутация, временни разлики, свързани с акции в дъщерни дружества и съвместно контролирани предприятия, ако обратното проявление на тези разлики може да бъде контролирано от Дружеството, и е вероятно, че обратното проявление на тези разлики няма да се случи в близко бъдеще. Съществуващи данъчни загуби се оценяват по отношение на налични критерии за признаване във финансовите отчети преди да бъде отразен актив по отсрочени данъци. Такъв се признава, когато съществува вероятност за реализирането му посредством бъдещи данъчни печалби.

Пасиви по отсрочени временни разлики се признават в пълен размер. Активи по отсрочени временни разлики се признават само до степента, че съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи данъчни печалби.

За определяне на размера на активите и пасивите по отсрочени данъци се прилагат данъчни ставки, които се очаква да бъдат валидни през периода на тяхната реализация.

Значителна част от промените в отсрочените данъчни активи или пасиви се отразяват като компонент на разхода за данък в Отчета за доходите за периода. Промяната в отсрочените данъчни активи или пасиви, дължаща се на промяна в справедливата стойност на активи или пасиви, която е отразена директно в капитала, се отразяват директно в собствения капитал.

3.2.8 Отчитане на лизинговите договори

В съответствие с изискванията на МСС 17 „Лизинг“ правата за разпореждане с актива се прехвърлят от лизингодателя върху лизингополучателя в случаите, в които лизингополучателят понася съществени рискове и изгоди, произтичащи от собствеността върху наетия актив.

При сключване на договор за финансов лизинг активът се признава в отчета за финансовото състояние на лизингополучателя по по-ниската от двете стойности – справедливата стойност на наетия актив и настоящата стойност на минималните лизингови плащания плюс непредвидени плащания, ако има такива. В отчета за финансовото състояние се отразява и съответното задължение по финансов лизинг, независимо от това дали част от лизинговите плащания се дължат авансово при сключване на договора за финансов лизинг.

Впоследствие лизинговите плащания се разпределят между финансов разход и намаление на неплатеното задължение по финансов лизинг.

Активите, придобити при условията на финансов лизинг, се амортизират в съответствие с изискванията на МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения“ или МСС 38 „Нематериални активи“.

Лихвената част от лизинговата вноска представлява постоянен процент от непогасеното задължение и се признава в печалбата или загубата за периода на лизинговия договор.

Всички останали лизингови договори се считат за оперативни лизингови договори. Плащанията по оперативен лизингов договор се признават като разходи по линейния метод за срока на споразумението. Разходите, свързани с оперативния лизинг, напр. разходи за поддръжка и застраховки, се признават в печалбата или загубата в момента на възникването им.

Активите, отдадени по оперативни лизингови договори, се отразяват в отчета за финансовото състояние на Дружеството и се амортизират в съответствие с амортизационната политика, възприета по отношение на подобни активи на Дружеството, и изискванията на МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения“ или МСС 38 „Нематериални активи“. Доходът от оперативни лизингови договори се признава директно като приход в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния отчетен период.

Активите, отдадени при условията на финансови лизингови договори, се отразяват в отчета за финансовото състояние на Дружеството като вземане, равно на нетната инвестиция в лизинговия договор. Доходът от продажба на активите се включва в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

Признаването на финансовия приход се основава на модел, отразяващ постоянен периодичен процент на възвращаемост върху остатъчната нетна инвестиция.

3.2.9 Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

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

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

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

Имоти, машини и съоръжения, придобити при условията на финансов лизинг, се амортизират на база на очаквания полезен срок на годност, определен посредством сравнение с подобни собствени активи на Дружеството, или на база на лизинговия договор, ако неговият срок е по-кратък.

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

- Стопански инвентар 6.7 години

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

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

3.2.10 Пари и парични еквиваленти

Дружеството отчита като пари и парични средства наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки, депозити, краткосрочни и високоликвидни инвестиции, които са лесно обръщаеми в паричен еквивалент, и съдържат незначителен риск от промяна в стойността си.

3.2.11 Собствен капитал и плащания на дивиденти

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

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

Задълженията за плащане на дивиденти на акционерите са включени на ред „Задължения към свързани лица” в отчета за финансовото състояние, когато

дивидентите са одобрени за разпределение от общото събрание на акционерите преди края на отчетния период.

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

3.2.12 Пенсионни и други задължения към персонала

Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане или други дългосрочни възнаграждения и планове за възнаграждения след напускане или под формата на компенсация с акции или с дялове от собствения капитал.

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

3.2.13 Други провизии, условни активи и условни пасиви

Провизиите, представляващи текущи задължения на Дружеството, произтичащи от минали събития, уреждането на което се очаква да породи необходимост от изходящ паричен поток от ресурси, се признават като задължения на Дружеството. Провизиите се признават тогава, когато са изпълнени следните условия:

- Дружеството има сегашно задължение в резултат от минали събития;
- има вероятност за погасяване на задължението да бъде необходим поток ресурси за да бъде уредено задължението;
- може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението.

Сумата, призната като провизия, представлява най-добрата приблизителна оценка на изходящите парични потоци от ресурси, необходими за уреждането на настоящото задължение към датата на баланса. При определянето на тази най-добра приблизителна оценка Дружеството взема под внимание рисковете и степента на несигурност, съпътстваща много от събитията и обстоятелства, както и ефекта от промяната на стойността на паричните средства във времето, когато те имат значителен ефект.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение на Дружеството се признават като отделен актив. Този актив, обаче, не може да надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към всяка балансова дата и стойността им се коригира, така че да отрази най-добрата приблизителна оценка към датата на баланса.

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток ресурси в резултат на текущо задължение, такова задължение не се признава, освен ако не става въпрос за бизнес комбинация.

Дружеството не признава условни активи, тъй като признаването им може да има за резултат признаването на доход, който може никога да не бъде реализиран.

3.2.14 Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на Ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството и несигурности на счетоводните приблизителни оценки, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу..

Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

Оценяване по справедлива стойност

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на нефинансови активи. При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден инструмент. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период.

3.2.15 Сделки със свързани лица

Свързани лица съгласно МСС 24, се считат лицата при които едната от страните има възможност да упражнява контрол или значително влияние върху другата при взимането на финансови или оперативни решения.

4. Оборудване

Оборудване на Дружеството включват стопански инвентар. Балансовата стойност може да бъде анализирана, както следва:

	Стопански инвентар '000 лв.	Общо '000 лв.
Отчетна стойност		
Салдо към 1 януари 2018	3	3
Салдо към 31 декември 2018	3	3

Амортизация

Салдо към 1 януари 2018

Салдо към 31 декември 2018

-	-
-	-

Балансова стойност

Към 31.12.2018

3	3
---	---

Дружеството не е заложило имоти, машини, съоръжения като обезпечение по свои задължения.

5. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Дружеството включват земеделски земи, които се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала.

Модел на справедливата стойност

За информация относно определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти вижте пояснение 3.2.1

Справедливата стойност на инвестиционните имоти – земеделски земи, е формирана на база средно претеглена стойност от направените оценки на земите от лицензирани независими оценители чрез метод на сравнителните продажби и чрез метод на поземлената рента.

Недвижими имоти със справедлива стойност в размер на 286 хил. лв., придобити през месец декември 2018 г., не са били преоценявани към отчетната дата. Ръководството счита, че ефектът от промяната в справедливата стойност между датата на придобиване и отчетната дата е несъществен.

Промените в балансовите стойности, представени в отчета за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

	'000 лв.
Балансова стойност към 1 януари 2017 г.	282
Продадени инвестиционни имоти	(52)
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	7
Балансова стойност към 31 декември 2017 г.	237
Придобити инвестиционни имоти	286
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	13
Балансова стойност към 31 декември 2018 г.	536

Следната таблица представя нивата в йерархията на нефинансови активи към 31 декември 2018 г. и 31 декември 2017 г., оценявани периодично по справедлива стойност:

31 декември 2018 г.	Ниво 1 хил. лв.	Ниво 2 хил. лв.	Ниво 3 хил. лв.	Общо хил. лв.
Инвестиционни имоти	-	-	563	563

31 декември 2017 г.

Ниво 1 хил. лв.	Ниво 2 хил. лв.	Ниво 3 хил. лв.	Общо хил. лв.
--------------------	--------------------	--------------------	------------------

Инвестиционни имоти	-	-	237	237
---------------------	---	---	-----	-----

Инвестиционните имоти не са заложени като обезпечение.

Повечето инвестиционни имоти са отдавани под наем по договори за оперативен лизинг.

Приходите от наеми за периода 01.01.2018г.- 31.12.2018 г., възлизащи на 21 хил. лв. (2017 г. 18 хил. лв.), са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от услуги“. Не са признавани условни наеми.

Лизинговите договори са неотменяеми за срок от 1 година от началото на лизинга. Бъдещите минимални лизингови постъпления са представени, както следва:

	Минимални лизингови постъпления			
	До 1 година хил. лв.	От 1 до 5 години хил. лв.	Над 5 години хил. лв.	Общо хил. лв.
Към 31 декември 2018 г.	21	-	-	-
Към 31 декември 2017 г.	18	-	-	-

През 2016 г. дружеството е придобило инвестиционен имот - земеделска земя с начин на трайно ползване Стопански двор с обща площ от 4 860 кв. м. на стойност 105 хил. лв. в едно с построените в него дърводелска работилница с площ 360 кв. м. и ярмомелка с площ 278 кв. м., находящ се в с. Стряма, община Раковски, област Пловдив

През месец декември 2018 г. „Риъл Булленд“ АД е сключило сделки с инвестиционни имоти - земеделски земи. Придобити са имоти в общ. Болярово, общ.Тунджа и общ. Стралджа в обл. Ямбол на стойност 286 хил. лева

Общата балансова стойност на притежаваните към 31.12.2018 г. **528 дка** недвижими имоти - земеделски земи, е в размер на **484 хил. лв.**

Нетна печалба от промяната на справедливата стойност в резултат на преоценка на инвестиционните имоти към 31.12.2018г. е в размер на 12 хил. лв. Балансовата стойност към 31.12.2018г. на инвестиционен имот - земеделска земя с начин на трайно ползване Стопански двор, включващ ярмомелка с площ **278 кв. м** , е в размер на **52 хил. лв.**

В таблицата по-долу са показани разпределенияте земеделски земи собственост на „Риъл Булленд“ АД по вида на категорията земеделска земя.

Категория на земята I-X	Притежавани имоти към 31.12.2018 г.						Притежавани имоти към 31.12.2017 г.					
	Имоти, брой	Дка	Покупна цена, лв/дка	Балансова стойност, лв/дка	Цена на придобиване, лв/дка	Балансова стойност, лв към 31.12.2018	Имоти, брой	Дка	Покупна цена, лв/дка	Цена на придобиване, лв/дка	Балансова стойност, лв/дка	Балансова стойност, лв към 31.12.2017г
I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
II	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
III	10	76	1022	1071	1060	81 838	2	5	456	515	618	3 105
IV	35	241	805	931	890	224 172	24	133	547	586	728	101 542
V	8	56	522	769	558	42 965	7	49	465	502	650	33 529
VI	21	102	773	993	962	101 100	17	51	395	439	592	30 617
VII	2	15	387	595	481	8 927	2	15	387	423	517	8 290
VIII	4	16	558	675	593	10 798	3	6	412	446	574	3 798
IX	2	22	523	636	557	13 999	1	8	300	331	482	4 161
X	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Всичко:	82	528	769	917	807	483 779	56	268	482	521	663	185 042

Разпределение на земеделските земи по области

Област	Община	площ /дка/	% от портф.
Бургас	Бургас	29.000	5.50
Бургас	Сунгурларе	20.250	3.84
Всичко област Бургас		49.250	9.34
Варна	Долни Чифлик	52.397	9.93
Всичко област Варна		52.397	9.93
Стара Загора	Братя Даскалови	23.000	4.35
Стара Загора	Мъглиж	44.006	8.34
Стара Загора	Николаево	87.733	16.63
Стара Загора	Чирпан	11.423	2.16
Всичко област Ст. Загора		166.162	31.48
Стара Загора	Болярово	91.200	17.29
Стара Загора	Тунджа	119.656	22.68
Стара Загора	Стралджа	48.958	9.28
Всичко област Ямбол		259.814	49.25
Всичко:		527.623	100.00

6. Аванси за придобиване на нетекущи активи

Съгласно сключени предварителни договори през 2016 г. и 2017 г. Дружеството е извършило разходи за придобиване на дълготрайни активи както следва:

- магазин в гр.Варна к.к. Златни пясъци на стойност 518 хил. лв. без ДДС. Авансово са изплатени 466 хил. лв. като разходи за придобиване на дълготрайни активи;
- апартамент в гр. София район Изгрев на стойност 128 хил. лв. Авансово са изплатени 92 хил. лв. като разходи за придобиване на дълготрайни активи;
- гараж на стойност 25 хил. лв в гр. София район Изгрев. Авансово са изплатени 23 хил. лв. като разходи за придобиване на дълготрайни активи;
- ателие в сграда находяща се в к.к Боровец, община Самоков, Софийска област на стойност 59 хил. лв. Авансово са изплатени 53 хил. лв. като разходи за придобиване на дълготрайни активи.

Общият размер на активите на дружеството към 31.12.2018 г. е 2 285 хил. лв., от които 484 хил. лв. е стойността на инвестиционните имоти – земеделски земи, 52 хил. лв. – стойността на земеделска земя с начин на трайно ползване - Стопански двор, ведно с дърводелска работилница и ярмомелка, притежавани от дружеството. Паричните средства са в размер на 1 089 хил. лв.

	31.12.2018 '000 лв.	31.12.2017 '000 лв.
Плащане по договори за покупка на апартаменти	634	634
Общо:	634	634

7. Търговски и други вземания

	31.12.2018 '000 лв.	31.12.2017 '000 лв.
Вземания от подотчетни лица	12	16
Вземания от арендатори	1	8
Други вземания	10	1
Общо:	23	25

8. Пари и парични еквиваленти

	31.12.2018 '000 лв.	31.12.2017 '000 лв.
Парични средства /Разплащателни сметки/ Разплащателна сметка - в лева	147	524
Парични средства /Свободни депозити/ - в лева	942	942
Пари и парични еквиваленти	1 089	1 466

9. Акционерен капитал

Дружеството е учредено с капитал в размер на 350 хил. лв обикновени поименни безналични акции с право на глас и номинална стойност 1 (един) лев.

Съгласно проведено заседание на Съвета на директорите на "Риъл Булленд" АД от 01 март 2013 г. е прието решение за увеличение капитала на дружеството от 350 хил. лв. на 5 000 хил. лв. С решение № 428-Е от 13.06.2013 г. на Комисията за финансов надзор е потвърден Проспект за публично предлагане чрез издаване на нови 4 650 000 броя обикновени, поименни, безналични свободнопрехвърляеми акции.

На 29 юли 2013 г. приключи подписката за записване акции от публичното предлагане на дружеството. Записани и заплатени са 150 000 акции от новата емисия, с което публичното предлагане е успешно. На 5 август 2013 г. от Агенцията по вписванията в

Търговския регистър по партидата на "Риъл Булленд" АД са вписани следните обстоятелства: капитала на дружеството е увеличен от 350 хил. лева /триста и петдесет хиляди лева/ на 500 хил. лева /петстотин хиляди лева/, като са издадени нови 150 хил. /сто и петдесет хиляди/ обикновени, поименни акции с право на глас и номинал 1 /един/ лев.

На 05.09.2013 г. емисията акции на "Риъл Булленд" АД е допусната до търговия на "БФБ-София" АД. Основен пазар BSE, Сегмент акции „Standard” с присвоен борсов код RBL и ISIN код BG1100006136.

Съгласно проведено заседание на Съвета на директорите на "Риъл Булленд" АД от 19 ноември 2014 г. е прието решение за увеличение капитала на дружеството от 500 хил. лв. на 2 500 хил. лв. С решение № 180-Е от 17.03.2015 г на Комисията за финансов надзор е потвърден Проспект за публично предлагане чрез издаване на нови 2 000 000 броя обикновени, поименни, безналични свободнопрехвърляеми акции. С решение № 266-Е от 7 април 2015 г на Комисията за финансов надзор е потвърдено Допълнение към Проспект за публично предлагане на акции.

След успешно увеличение на капитала, вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 10 юни 2015 г., актуалният размер на капитала на дружеството е в размер на 2 500 хил. лева, разпределен в 2 500 000 броя акции. Акциите са обикновени, безналични, всяка една с право на глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и право на ликвидационен дял, съразмерен на номиналната им стойност.

Всички издадени от "Риъл Булленд" АД акции се търгуват на "БФБ-София" АД, BaSE Market, с босов код RBL.

	2018	2017
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	2,500,000	2,500,000
Брой издадени и напълно платени акции	2,500,000	2,500,000
Общ брой акции, оторизирани на 31 декември	2,500,000	2,500,000

10. Търговски и други задължения

	31.12.2018	31.12.2017
	‘000 лв.	‘000 лв.
Задължения към клиенти и доставчици	3	4
Задължения към осигурителни предприятия	-	2
Данъчни задължения		2
	1	
Общо:	4	8

11. Приходи от услуги

Приходите от продажби на Дружеството могат да бъдат анализирани, както следва:

	31.12.2018 '000 лв.	31.12.2017 '000 лв.
Приходи от наеми	21	18
	21	18

12. Други приходи

Другите приходи на Дружеството включват начислени месечни възнаграждения по предварителни договори за покупко-продажби на недвижими имоти във връзка с правото на продавача да предлага имотите обект на предварителните договори на трети лица, по които Дружеството е заплатило аванс за придобиването им. Начислените приходи за периода 01.01.2018г. - 31.12.2018г. възлизат на 21 хил.лв. (2017 г. : 18 хил.лв.)

13. Печалба от продажба на нетекущи активи

	31.12.2018 '000 лв.	31.12.2017 '000 лв.
Приходи от продажба	-	55
Балансова стойност на продадените нетекущи активи	-	(52)
Печалба от продажба на нетекущи активи		3

14. Разходи за външни услуги

	31.12.2018 '000 лв.	31.12.2017 '000 лв.
Разходи за външни услуги	(52)	(30)
	(52)	(30)

Възнаграждението за независим финансов одит за 2018 г. и отчетените разходи за одит са размер на 2 хил. лв. През годината не са предоставяни данъчни консултации или други услуги, несвързани с одита.

15. Разходи за персонала

	31.12.2018 '000 лв.	31.12.2017 '000 лв.
Разходи за заплати	(59)	(55)
Разходи за осигуровки	(11)	(10)
Общо:	(70)	(65)

16. Други разходи

	31.12.2018 '000 лв.	31.12.2017 '000 лв.
Други разходи	(6)	(2)
Общо:	(6)	(2)

17. Финансови разходи

	31.12.2018 '000 лв.	31.12.2017 '000 лв.
Разходи за банкови такси	(1)	(1)
Общо:	(1)	(1)

18. Загуба на акция

Загубата на акция е изчислена, като за числител е използвана нетната загуба, подлежаща на разпределение между акционерите. Средно претегленият брой акции, използван за изчисляването на основния доход/(загуба) на акция, както и нетната загуба, подлежаща на разпределение между притежателите на акции, е представен, както следва:

	31.12.2018	31.12.2017
Загуба, подлежаща на разпределение (хил. лв.)	(76)	(51)
Средно претеглен брой акции (хил. бр.)	2 500	2 500
Загуба на акция (в лв. за акция)	(0.03)	(0.02)

19. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2017 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Загуба преди данъчно облагане	(76)	(51)
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци върху дохода	-	-
Данъчен ефект от:		
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	1	-
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	(1)	(1)
Текущ (разход) за /приход от данъци върху дохода	-	-

20. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват ключов управленски персонал и други описани по-долу.

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

20.1 Сделки с ключов управленски персонал

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

	31.12.2018 '000 лв.	31.12.2017 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати	50	38
Разходи за социални осигуровки	11	9
Общо възнаграждения	61	47

20.2 Разчети със свързани лица в края на годината

	31.12.2018 '000 лв.	31.12.2017 '000 лв.
Текущи		
Вземания от:		
- ключов управленски персонал	12	16
Общо текущи вземания от свързани лица	12	16

Към 31.12.2018 г. свързаните лица с „Риъл Булленд“ АД са вземания от ръководството в размер на 12 хил. лв. оповестени в бележка 7 от финансовите отчети.

21. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	Пояснение	31.12.2018 '000 лв.	31.12.2017 '000 лв.
Дългови инструменти по амортизирана стойност:			
Търговски и други вземания	8	23	25
Пари и парични еквиваленти	9	1 089	1 466
		1 112	1 491
Финансови пасиви	Пояснение	31.12.2018 '000 лв.	31.12.2017 '000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Търговски и други задължения	10	4	8
		4	8

Вижте пояснение 2 за информация относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Методите, използвани за оценка на справедливите стойности на финансови активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност, са описани в пояснение 2. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството е представено в пояснение 22.

22. Рискове

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Дружеството вижте пояснение 21. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от централната администрация на Дружеството в сътрудничество със Съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средно срочни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари.

Най-съществените финансови рискове, на които е изложено Дружеството, са описани по-долу.

Анализ на пазарния риск

Дружеството е изложено на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Дружеството.

- Дружеството е изложено на риск от промени в пазарните цени на инвестиционни имоти и на цените на самите наеми. Дружеството периодично прави преглед на пазарните цени, по които предлага услугите си, спрямо общите ценови равнища в страната, за да може при необходимост да се извършат плавно и постепенно корекции на тези цени. При отдаването под аренда и наем на имотите се стреми да сключва, както краткосрочни договори за наеми на земеделските земи, така и дългосрочни договори за аренда. Клиентите се проучват внимателно от гледна точка на надеждност при събиране на вземанията.

- Рискове при инвестирането в недвижими имоти - неблагоприятни изменения на пазарните цени.

Намаление на цените на земеделските земи или на придобитите недвижими имоти би се отразило отрицателно върху нетната стойност на активите на дружеството. В такъв случай е възможно, ако акциите на дружеството се търгуват близо до нетната стойност на една акция, цената на акциите да спадне и инвеститорите да претърпят капиталова загуба

Валутен риск

Сделките на Дружеството се осъществяват в български лева, поради което се счита, че то не е изложено на валутен риск.

Лихвен риск

Като цяло дружеството няма значителна част лихвоносни активи, с изключение на предоставени инвестиции в краткосрочни банкови депозити. Затова приходите и оперативните парични потоци са в голяма степен независими от промените в пазарните лихвени равнища. Паричните средства (депозити в банки) са с фиксиран лихвен процент, който се запазва непроменен до падежа на съответния депозит. Доколкото депозитите са краткосрочни, рискът от негативни промени в лихвените равнища е лимитиран.

Анализ на кредитния риск

При осъществяване на своята дейност дружеството е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска някой от контрагентите му да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайно предвидените срокове задълженията си към него.

Финансовите активи на дружеството са концентрирани в две групи: парични средства (депозити) и вземания от клиенти.

Паричните средства на дружеството се предоставени в банка, с висока репутация и стабилна ликвидност, което значително ограничава риска.

По отношение на клиентите, политиката на дружеството е да извършва продажбите си при условията на строго лимитирани срокове на плащане. Събираемостта и концентрацията на вземанията се контролират текущо, съгласно установената политика на дружеството и при индикатори за проблем - се прави контакт със съответния клиент за определяне на мерки за лимитиране на риска от загуби.

Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

	31.12.2018 '000 лв.	31.12.2017 '000 лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Търговски и други вземания	23	25
Пари и парични еквиваленти	1 089	1 466
Балансова стойност	1 112	1 491

Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. То провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства, добра способност на финансиране на стопанската си дейност. Дружеството управлява ликвидността на активите и пасивите си чрез текущ анализ и наблюдение на структурата и динамиката на измененията им, и чрез прогнозиране на бъдещите входящи и изходящи парични потоци и факторите за негативни ефекти върху тях.

В таблицата по-долу е представен анализ на активите и пасивите на „Риъл Булленд“ АД по матуритетни периоди, на база на остатъчния срок от датата на отчета за финансово състояние до датата на реализиране на актива или пасива:

31 декември 2018 г.

В хиляди лева	До 1 месец	1-3 месеца	3-12 месеца	1-5 години	Над 5 години	Без мату- ритет	Общо
АКТИВИ							
Стопански инвентар					3		3
Инвестиционни имоти	-	-	-	-	-	536	536
Аванси за придобиване на нетекущи активи	-	-	-	634	-	-	634

Пари и парични еквиваленти	147	-	942	-	-	-	1 089
----------------------------	-----	---	-----	---	---	---	-------

Търговски и други вземания	-	-	23	-	-	-	23
----------------------------	---	---	----	---	---	---	----

ОБЩО АКТИВИ	147	-	965	634	3	536	2 285
--------------------	------------	----------	------------	------------	----------	------------	--------------

ПАСИВИ

Задължения към доставчици	3	-	-	-	-	-	3
---------------------------	---	---	---	---	---	---	---

Данъчни задължения и други задължения	1	-	-	-	-	-	1
---------------------------------------	---	---	---	---	---	---	---

Задължения към персонала	-	-	-	-	-	-	-
--------------------------	---	---	---	---	---	---	---

Задължения към оигурителни предприятия	-	-	-	-	-	-	-
--	---	---	---	---	---	---	---

ОБЩО ПАСИВИ	4	-	-	-	-	-	4
--------------------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

Нетна разлика	(4)	-	1 112	634	3	536	2 281
---------------	-----	---	-------	-----	---	-----	-------

31 декември 2017 г.

В хиляди лева

До 1 месец	1-3 месеца	3-12 месеца	1-5 години	Над 5 години	Без мату- ритет	Общо
---------------	---------------	----------------	---------------	-----------------	-----------------------	------

АКТИВИ

Стопански инвентар					3	3
--------------------	--	--	--	--	---	---

Инвестиционни имоти	-	-	-	-	-	237
---------------------	---	---	---	---	---	-----

Аванси за придобиване на нетекущи активи	-	-	-	634	-	634
--	---	---	---	-----	---	-----

Пари и парични еквиваленти	-	-	1 466	-	-	1 466
----------------------------	---	---	-------	---	---	-------

Търговски и други вземания	-	-	25	-	-	25
----------------------------	---	---	----	---	---	----

ОБЩО АКТИВИ	-	-	1 491	634	3	2 365
--------------------	----------	----------	--------------	------------	----------	--------------

ПАСИВИ

Задължения към доставчици	4	-	-	-	-	4
---------------------------	---	---	---	---	---	---

Данъчни задължения и други задължения	2	-	-	-	-	2
---------------------------------------	---	---	---	---	---	---

Задължения към оигурителни предприятия	2	-	-	-	-	2
--	---	---	---	---	---	---

ОБЩО ПАСИВИ	8	-	-	-	-	8
--------------------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

Нетна разлика	(8)	-	1 491	634	3	237	2 357
---------------	-----	---	-------	-----	---	-----	-------

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

При оценяването и управлението на ликвидния риск Дружеството отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства

и търговски вземания. Съгласно сключените договори всички парични потоци от търговски и други вземания са дължими в срок до един месец.

23. Събития след края на отчетния период

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

24. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2018 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 28.02.2019 г.