

**ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД  
НА "РИЪЛ БУЛЛЕНД" АД  
КЪМ 31.12.2016**

		<b>(хил.лева)</b>	
<b>СЪДЪРЖАНИЕ</b>	<b>Бележка №</b>	<b>Текуща година 31.12.2016</b>	<b>Предходна година 31.12.2015</b>
<b>Нефинансови разходи</b>		<b>( 70)</b>	<b>( 52)</b>
Разходи за материали и външни услуги	<b>11</b>	( 28)	( 15)
Разходи за персонала	<b>12</b>	( 40)	( 35)
Разходи за амортизации	<b>5</b>	( 1)	( 2)
Други разходи	<b>13</b>	( 1)	-
<b>Нетен резултат от дейността</b>		<b>( 60)</b>	<b>( 52)</b>
<b>Нефинансови приходи</b>	<b>14</b>	<b>10</b>	<b>-</b>
Приходи от наеми		10	-
<b>Финансови приходи</b>	<b>16</b>	<b>41</b>	<b>17</b>
Приходи от лихви - депозити		1	4
Приходи от наеми - неземеделски земи		3	1
Други финансови приходи		16	-
Приходи от аренды		11	4
Приходи от преоценки на инвестиционни имоти - зем. земи		10	8
<b>Финансови разходи</b>	<b>15</b>	<b>-</b>	<b>( 4)</b>
Други финансови разходи		-	( 2)
Разходи от преоценки на инвестиционни имоти - зем. земи		-	( 2)
<b>Нетен резултат от финансова дейност</b>		<b>41</b>	<b>13</b>
<b>Печалба/(загуба) преди данъци</b>		<b>( 19)</b>	<b>( 39)</b>
Данъци		-	-
<b>Нетна печалба/(загуба) след данъци</b>		<b>( 19)</b>	<b>( 39)</b>
Печалби от преоценка на имоти, машини и съоръжения и НМДА		-	-
<b>Сума на всеобхватния доход за периода</b>		<b>( 19)</b>	<b>( 39)</b>

Дата: 09.01.2017 г.

Съставител:  
Мария Николова

Изпълнителен директор:  
Иван Янев



**ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ**  
**НА "РИЪЛ БУЛЛЕНД" АД**  
**КЪМ 31.12.2016**

			(хил.лева)	
<b>Активи</b>	<b>СЪДЪРЖАНИЕ</b>	<b>Бележка №</b>	<b>Текуща година 31.12.2016</b>	<b>Предходна година 31.12.2015</b>
<b>А. Нетекущи активи</b>				
	Инвестиционни имоти	<b>4</b>	282	167
	Нематериални активи	<b>5</b>		1
	Разходи за придобиване на дълготрайни активи	<b>6</b>	635	-
	<b>Общо нетекущи активи:</b>		<b>917</b>	<b>168</b>
<b>Б. Текущи активи</b>				
	Парични средства	<b>7</b>	1 475	2 253
	Други вземания	<b>8</b>	19	8
	<b>Общо текущи активи:</b>		<b>1 494</b>	<b>2 261</b>
	<b>Общо активи:</b>		<b>2 411</b>	<b>2 429</b>
<b>Капитал и пасиви</b>			<b>Текуща година</b>	<b>Предходна година</b>
<b>А. Собствен капитал</b>				
	Акционерен капитал	<b>9</b>	2 500	2 500
	Непокрита загуба от минали години		( 73)	( 34)
	Финансов резултат от текущия период		( 19)	( 39)
	<b>Сума на собствения капитал</b>		<b>2 408</b>	<b>2 427</b>
<b>Б. Текущи пасиви</b>				
	Текущи задължения	<b>10</b>	3	2
	<b>Общо текущи пасиви:</b>		<b>3</b>	<b>2</b>
	<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>		<b>2 411</b>	<b>2 429</b>

Дата: 09.01.2017

-

Съставител:  
Мария Николова

Изпълнителен директор:  
Иван Янев

**ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ  
НА "РИЪЛ БУЛЛЕНД" АД  
КЪМ 31.12.2016**

	<b>(хил.лева)</b>	
	<b>Текуща</b>	<b>Предходна</b>
<b>Парични потоци от оперативна дейност</b>	<b>година</b>	<b>година</b>
	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Плащания на доставчици	( 775)	( 15)
Постъпления от клиенти	37	-
Плащания свързани с възнаграждения	( 57)	( 37)
Други постъпления/плащания от оперативна дейност	( 6)	( 1)
Възстановен данък добавена стойност	123	-
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>	<b>( 678)</b>	<b>( 53)</b>
<b>Парични потоци от инвестиционна дейност</b>		
Покупка на инвестиционни имоти	( 106)	-
Паричен поток от лихви, комисионни и други подобни	1	4
Други постъпления/плащания от инвестиционна дейност	5	4
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>	<b>( 100)</b>	<b>8</b>
<b>Парични потоци от финансова дейност</b>		
Постъпления от вноски в учредителен капитал	-	2 000
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>	<b>-</b>	<b>2 000</b>
<b>Нетен паричен поток</b>	<b>( 778)</b>	<b>1 955</b>
<b>Парични средства в началото на периода</b>	<b>2 253</b>	<b>298</b>
<b>Парични средства в края на периода</b>	<b>1 475</b>	<b>2 253</b>

Дата: 09.01.2017

Съставител:  
Мария Николова

Изпълнителен директор:  
Иван Янев

**ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ  
НА "РИЪЛ БУЛЛЕНД" АД  
КЪМ 31.12.2016**

(хил.лева)

	Основен капитал	Печалба/загуба	Общо
<b>Салдо към 31.12.2015</b>	<b>2 500</b>	<b>( 73)</b>	<b>2 427</b>
Нетна печалба/загуба/ за периода		( 19)	( 19)
Изменение за сметка на собствениците, в т.ч.			-
<b>Салдо към 31.12.2016</b>	<b>2 500</b>	<b>( 92)</b>	<b>2 408</b>

Дата: 09.01.2017 г.

Съставител:

Мария Николова

Изпълнителен директор:

Иван Янев

## БЕЛЕЖКИ КЪМ ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ И ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД НА "РИЪЛ БУЛЛЕНД" АД КЪМ 31.12.2016 Г.

### 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 е: Република България, гр.София, община Триадица, ул. Славянска № 29 А.

Дружеството има за предмет на дейност покупка на недвижими имоти и вещни права върху тях с цел отдаването им под наем, лизинг или аренда и 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 подзаконовни нормативни актове. Регулативен орган е Комисията за финансов надзор.

Органите на дружеството са Общото събрание на акционерите и Съвета 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.

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 Педи Дечев Пецев и Константин Константинов Калъчев;
- дружеството се представлява от Тания Димитрова Анастасова.

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

Промени в устава на дружеството.

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
- промени в устава на дружеството.

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 Тания Димитрова Анастасова като Изпълнителен директор
- дружеството се представлява от Иван Илиев Янев

Съгласно протокол № 17 от 19.11.2014г. на заседание на Съвета на директорите е взето решение за увеличение капитала на Дружеството от 500 000 на 2 500 000 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. Увеличението на капитала е успешно изпълнено към 31.12.2016 г.

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 на тяхната стойност и на тяхната атрактивност за земеделските производители
- \* 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 и продажбата им

### 2. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

Финансовите отчети са изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансова отчетност, които са приети за употреба в Европейския съюз, включително Международните счетоводни стандарти тяхното тълкуване, публикувани от Съвета по международните счетоводни стандарти. (събирателно МСФО).

Директорите са на мнение, че подготовката на финансовите отчети на база на действащо предприятие е подходяща.

#### **Нови стандарти, разяснения и изменения в сила от 1 януари 2015 година**

Следните изменения към съществуващи стандарти, издадени от СМСС и приети от ЕС са в сила за текущия отчетен период:

**\* Годишни подобрения 2011 - 2013 г. (издадени на 12 декември 2013 г.), в сила от 1 юли 2014 г., приети от ЕС на 18 декември 2014 г., публикувани в ОВ на 19 декември 2014 г.; за ЕС в сила от януари 2015 г.**

Изменението на МСФО 1 Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане изяснява, че за дружествата в първите си финансови отчети по МСФО имат избор между прилагането на съществуващ и в действие МСФО или ранно прилагане на нов или ревизиран МСФО, който не е все още задължително в действие, при положение, че новият или ревизиран МСФО позволява ранно прилагане. От дружествата се изисква да прилагат едни и същи версии на МСФО по време на периодите, покрити от тези първи финансови отчети, съставени съгласно МСФО.

Изменението на МСФО 3 Бизнес комбинации изяснява, че МСФО 3 изключва от обхвата си отчитането на формирането на съвместно предприятие във финансовите отчети на самото предприятие.

МСФО 12 Оповестяване на дялове в други предприятия, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г., приет от ЕС на 11 декември 2012 г., публикуван в ОВ на 29 декември 2012 г.

Изменението на МСФО 13 Оценка по справедлива стойност изяснява, че обхватът на изключението към портфейла, дефиниран в параграф 52 на МСФО 13 включва всички договори, отчетени според обхвата на МСС 39 Финансови инструменти: Признание и оценяване или МСФО 9 Финансови инструменти, без значение дали отговарят на дефиницията за финансови активи или финансови пасиви според МСС 32 Финансови инструменти: Представяне

Изменението на МСС 40 Инвестиционни имоти изяснява, че определянето на това, дали специфична транзакция отговаря на дефиницията, както за бизнес комбинация според МСФО 3 Бизнес комбинации, така и за инвестиционен имот според МСС 40 Инвестиционни имоти изисква отделното прилагане на двата стандарта независимо един от друг.

**\* КРМСФО 21 Налози (издадено на 20 май 2013 г.) в сила от 1 януари 2014 г., прието от ЕС на 13 юни 2014 г., публикувано в ОВ на 14 юни 2014 г., за ЕС в сила от 17 юни 2014 г.**

КРМСФО 21 предлага насоки относно признаването на задължение за налог, наложен от държавата, както за налози, отчетени според МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи, така и за тези, за които моментът и сумата на налога са сигурни. Разяснението покрива отчитането на изходящи потоци на ресурси, наложени на предприятия от държави (включително правителствени агенции и подобни организации), в съответствие със закони и/или правила. Това обаче не включва данъци върху дохода (виж МСС 12 Данъци върху дохода), глоби и други наказания, задължения, възникващи от търговски схеми на емисии и изходящи потоци на ресурси, влизайки в обхвата на други стандарти. КРМСФО 21 идентифицира задължаващото събитие за признаване на задължение като дейността, която задейства плащането на налога в съответствие със съответната правна рамка. Разяснението изяснява, че "икономическата принуда" и принципът на действащото предприятие не създават или не предполагат, че задължаващото събитие се е случило.

Приемането на тези изменения към съществуващи стандарти не е довело до промени в счетоводната политика на дружеството.

#### **Стандарти, разяснения и промени в стандарти, които са издадени от СМСС и са приети от ЕС, но не са в сила**

**\* Изменения на МСС 19 Доходи на наети лица - Планове с дефинирани доходи: Вноски от наетите лица (издаден на 21 ноември 2013 г.), в сила от 1 юли 2014 г., приети от ЕС на 17 декември 2014 г., публикувани в ОВ на 9 януари 2015 г., за ЕС в сила от 1 февруари 2015 г.**

Изменението изяснява параграф 93 от МСС 19 Доходи на наети лица, който се отнася за отчитането на вноски от заети лица, определени в официалните условия на план с дефинирани доходи, чрез осигуряване на насоки за ръководството на дружеството относно отчитането на вноски от наети лица относно услуга.

**\* Годишни подобрения 2010 г. - 2012 г. (издадени на 12 декември 2013 г.), в сила от 1 юли 2014 г., приети от ЕС на 17 декември 2014 г., публикувани в ОВ на 9 януари 2015 г., за ЕС от 1 февруари 2015 г.**

Изменението на МСФО 2 Плащане на базата на акции коригира дефинициите за "условие на придобиване" и "пазарно условие" и добавя дефиниции за "условие за резултат" и "условие за отработен трудов стаж" (които преди това бяха част от дефиницията за "условие за придобиване").

Измененията на МСФО 3 Бизнес комбинации са по отношение на: отчитането на възнаграждения под условие при бизнес комбинация - уточнява се, че условно плащане, което е класифицирано като актив или пасив трябва да бъде измервано по справедлива стойност на всяка отчетна дата; сумарното представяне по оперативни сегменти - изисква се дружествата да оповестяват преценките, направени от ръководството при прилагане на критериите за сумарно представяне по оперативни сегменти.

Изменението на МСФО 8 Оперативни сегменти изяснява, че предприятията трябва да предоставят равнение на общата сума на активите на отчетените сегменти с активите на предприятието, ако активите на сегментите се отчитат регулярно.

Изменението на МСФО 13 Оценка по справедлива стойност изяснява, че публикуването на МСФО 13 и изменението на МСФО 9 и МСС 39, не е премахнало възможността за оценяването на краткосрочни вземания и задължения без заявен лихвен процент по тяхната фактурна стойност без дисконтиране, ако ефектът от това, че не се дисконтират не е съществен.

Изменението на МСС 16 Имоти, машини и съоръжения изяснява, че когато даден имот, машина или съоръжение е преоценен, брутната балансова

стойност се коригира по начин, който е последователен с преценката на балансовата стойност.

Изменението на МСС 24 Оповестяване на свързани лица изяснява, че предприятие, което предоставя услуги свързани с ключов управленски персонал на отчитащото се предприятие или дружеството майка на отчитащото се предприятие е свързано лице на отчитащото се предприятие.

Изменението на МСС 38 Нематериални активи изяснява, че когато нематериален актив е преоценен, брутната балансова стойност се коригира по начин, който е последователен с преоценката на балансовата стойност.

**\* Изменения на МСС 16 и МСС 41: Плододайни растения (издадени на 30 юни 2014 г., в сила от 1 януари 2016 г., приети от ЕС на 23 ноември 2015 г., публикувани в ОВ на 24 ноември 2015 г.**

Измененията добавят плододайните растения, които се използват за отглеждане на продукцията в обхвата на МСС 16, за да се отчитат по същия начин, както имоти, машини и съоръжения.

**\*Изменение на МСФО 11 Отчитане на придобиване на дялове в съвместни споразумения (издадени на 6 май 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г., приети от ЕС на 24 ноември 2015 г., публикувани в ОВ а 25 ноември 2015 г.**

Измененията изясняват отчитането на придобиването на участие в съвместно споразумение, когато споразумението представлява бизнес.

**\* Изменения към МСС 16 и МСС 38: Разяснения за допустими методи на амортизация (издадени на 12 май 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г., приети от ЕС на 2 декември 2015 г., публикувани в ОВ на 3 декември 2015 г.**

Измененията поясняват, че методът, базиран на приходите не се счита за подходяща проява на изразходване.

**\* Годишни подобрения към МСФО 2012 г- 2014 г. (издадени на 25 септември 2014 г.), в сила от 1 януари 2016, приети от ЕС на 15 декември 2015 г., публикувани в ОВ на 16 декември 2015 г.**

Измененията на МСФО 5 Нетекущи активи, държани за продажба и преустановени дейности добавят специфични случаи за напътствие при прилагане, в които дружество рекласифицира актив, държан за продажба в такъв, държан за дистрибуция или обратното и случаи, в които се преустановява отчитане на държани за дистрибуция активи.

Измененията на МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестяване добавят допълнителни насоки, за да изяснят дали договор за обслужване представлява продължаващо участие в прехвърлен актив за целите на идентификацията на необходимите оповестявания. Последващото изменение на МСФО 1 изяснява приложимостта на измененията на МСФО 7, касаещи намаляването на оповестявания към кратките междинни финансови отчети.

Измененията на МСС19 Доходи на наети лица изясняват, че първокачествените копоративни облигации, използвани при определянето на дисконтовия процент за доходите след напускане трябва да се деноминират във валутата на доходите, които подлежат на плащане (следователно дълбочината на пазара за тези облигации трябва да се оцени на ниво валута)

Измененията на МСС 34 междинно финансово отчитане изясняват значението на текста "на друго място във финансовия отчет" и изискват използването на препратки.

**\* Изменения на МСС 1: Инициатива за оповестяване (издадени на 18 декември 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г., приети от ЕС на 18 декември 2015 г., публикувани в ОВ на 19 декември 2015 г.**

Измененията целят да разяснят МСС 1 и са насочени към забелязаните пречки пред съставителите при използването на преценки в представянето на финансовите отчети.

**\* Изменения на МСС 27: Метод на собствения капитал в индивидуални финансови отчети (издадени на 12 август 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г., приети от ЕС на 18 декември 2-15 г., публикувани в ОВ на 23 декември 2015 г.**

Измененията възстановяват метода на собствения капитал като вариант за отчитане на инвестиция в дъщерни предприятия, съвместни дружества или асоциирани предприятия в индивидуалните финансови отчети на дружеството.

**Документи, издадени от СМСС/КРМСФО, които не са одобрени за прилагане от ЕС**

Следните нови или ревизирани стандарти, нови разяснения и промени към съществуващи стандарти, които към отчетната дата са издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС), все още не са одобрени за прилагане от ЕС и съответно не са взети в предвид от Дружеството при изготвянето на финансовите отчети.

**\* МСФО 9 Финансови инструменти (издаден на 24 юли 2014 г.), в сила от 1 януари 2018 г.**

Окончателната версия на МСФО 9 Финансови инструменти обединява фазите от проекта на СМСС за замяна на МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване по отношение на класификация и оценка, обезценка и отчитане на хеджирането. Тази окончателна версия на МСФО 9 добавя новия модел на очакваната загуба при обезценка, променя модела за класификация и оценка на финансовите активи, чрез добавяне на нова категория - оценяван по справедлива стойност през друг всеобхватен доход за някои дългови инструменти и дава допълнителни насоки относно начина на прилагане на теста за бизнес модела и характеристиките на договорните парични потоци. Тази окончателна версия също добавя ограничени промени към класификацията и оценката на финансовите активи. Стандартът заменя всички предишни версии на МСФО 9.

**\* МСФО 14 Сметки за разсрочване в сектори, подлежащи на ценова регулация (издаден на 30 януари 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г.**

МСФО 14 позволява на дружеството, което прилага за първи път МСФО да продължи да отчита, с някои ограничени промени, салдата по сметките за разсрочване, съгласно изискванията на предишната база за съставяне на финансови отчети, както при първоначално прилагане на МСФО, така и при последващи финансови отчети. Салдата по сметките за разсрочване и движенията в тях се представят отделно в отчета за финансовото състояние, отчета за печалби и загуби, отчета за другия всеобхватен доход и в специфичните оповестявания, които се



изискват.

**\* МСФО 15 Приходи от договори с клиенти (издаден на 28 май 2014 г.), включително изменения на МСФО 15: Дата на влизане в сила на МСФО 15 (издадени на 11 септември 2015 г.), в сила от 1 януари 2018 г.**

МСФО 15 уточнява как и кога дружество, прилагащо МСФО признава приход и поставя изисквания такива дружества да предоставят на ползвателите на финансови отчети повече информация в уместни оповестявания. Стандартът предвижда прилагането на един единствен, базиран на принципи модел в пет стъпки за всички договори с клиенти.

**\* Изменения към МСФО 10 и МСС 28: Продажба или вноски на активи между инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие (издадени на 11 септември 2014 г., датата на влизане в сила е отложена за неопределено време.**

Измененията са насочени към противоречие между изискванията на МСС 28 Инвестиции в асоциирани предприятия и изискванията на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети и поясняват, че в сделка, включваща асоциирано предприятие или съвместно предприятие степента на отчитане на печалби и загуби зависи от това дали продаденият или апортиран актив представлява бизнес.

**\* Изменения към МСФО 10, МСФО 12 и МСС 28: Инвестиционни дружества: Прилагане на изключението за консолидация (издадени на 18 декември 2014 г.).**

Измененията се отнасят до проблеми, възникващи при прилагането на изключението за консолидация при инвестиционните дружества.

### 3. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

#### Отчетна валута

Съгласно изискванията на българското законодателство, дружеството води счетоводните си регистри в български лева. Финансовите отчети са представени в български лева (TBGN).

Фиксинг на някои валути към българския лев за 31.12.2016 г. е:

1 EUR	1.95583
1 USD	1.85545

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

#### Основни елементи на счетоводната политика

##### 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 определенията 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 модела 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 стойности. Същността на метода на пазарните анализи се основава на ползване на 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 на пазарната 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

$$A_v = H \times C_3$$

Където:

$A_v$  - арендна вноска

$K$  - анюитетен фактор за вечна рента, при безкраен период от време  $A_{ФНС} = 1/\text{нормата на възвращаемост}$

$C_3$  - цена на земята

В европейските държави, където арендата на земя има широко приложение,  $K$  се движи в границите на 0.03 - 0.08 % 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.

## 2. Финансови инструменти - финансови активи и пасиви

### 2.1. 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.

### 2.2. 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. Признаване на приходите и разходите

**Оценка на приходите** - Приходът се определя по справедливата стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение под формата на парични средства или парични еквиваленти. Основните приходи на Дружеството се формират от приходи от лихви по предоставени депозити, приходи от продажби на инвестиционни имоти, както и приходи от отдадени под аренда и наем инвестиционни имоти.

**Приходите** се отразяват във финансовия резултат за периода, през който е осъществена операцията, независимо от периода на изплащането ѝ.

**Разходите** се начисляват текущо и оповестяват в Отчета за всеобхватния доход, обхващайки целия период до края на финансовия период.

Основните разходи на дружеството са формирани от:

- разходи за административни такси
- заплати и осигуровки на персонал по договор за управление

### 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. Валутни разлики, произтичащи от промяна на валутните курсове се

отразяват в Отчета за всеобхватния доход.

#### Данъчно облагане

Съгласно българското данъчно законодателство /ЗКПО/ - Закон за корпоративно подоходно облагане Дружеството дължи данък печалба. Размерът на данъка върху печалбата за 2016г. е 10% върху облагаемата печалба.

#### 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. Инвестиции в имоти към 31.12.2016 г.

##### 4.1. Инвестиции в земеделски земи към 31.12.2016 г.

категория на земята I-X	притежавани имоти към 31.12.2015г.						Преценка към 31.12.2016	притежавани имоти към 31.12.2016г.				
	имоти, брой	дка	покупна цена, лв/дка	цена на придобиване, лв/дка	балансова стойност, лв/дка	балансова стойност, лв		имоти, брой	дка	покупна цена, лв/дка	цена на придобиване, лв/дка	балансова стойност, лв/дка
I	0	0	0	0	0	0		0	0	0	0	0
II	0	0	0	0	0	0		0	0	0	0	0
III	2	5	456	515	521	2 552		2	5	456	515	618
IV	24	133	547	586	676	89 802		24	133	547	586	728
V	7	49	465	502	623	30 806		7	49	465	502	650
VI	17	51	395	439	580	29 753		17	51	395	439	592
VII	2	15	387	423	483	7 239		2	15	387	423	517
VIII	3	6	412	446	599	3 593		3	6	412	446	574
IX	1	8	300	331	465	3 722		1	8	300	331	482
X	0	0	0	0	0	0		0	0	0	0	0
<b>Всичко:</b>	<b>56</b>	<b>267</b>	<b>482</b>	<b>521</b>	<b>626</b>	<b>167 467</b>	<b>10 016</b>	<b>56</b>	<b>268</b>	<b>482</b>	<b>521</b>	<b>663</b>

##### Разпределение на земеделските земи по области

Област	Община	площ /дка/	% от портф.
Бургас	Бургас	29.000	10.83
Бургас	Сунгурларе	20.250	7.56
	<b>Всичко област Бургас</b>	<b>49.250</b>	<b>18.39</b>
Варна	Долни Чифлик	52.397	19.57
	<b>Всичко област Варна</b>	<b>52.397</b>	<b>19.57</b>
Стара Загора	Братя Даскалови	23.000	8.59
Стара Загора	Мъглиж	44.006	16.43
Стара Загора	Николаево	87.733	32.76
Стара Загора	Чирпан	11.423	4.27
	<b>Всичко област Ст. Загора</b>	<b>166.162</b>	<b>62.04</b>
	<b>Всичко:</b>	<b>267.809</b>	<b>100.00</b>

##### 4.2. Други инвестиционни имоти - стопански двор

На 24.03.2016 г. Дружеството е придобило инвестиционен имот - земеделска земя с начин на трайно ползване Стопански двор 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 с обща площ от 4 860 кв. м.

Справедливата стойност на имота е 105 хил. лв. - включва покупната стойност и всички разходи по придобиването.

#### 5. ДЪЛГОТРАЙНИ НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

	Програмни продукти	Общо
Отчетна стойност		
<b>Към 31.12.2015</b>	3	3
Придобити -	-	-
Изписани -	-	-
<b>Към 31.12.2016</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
Амортизация		
<b>Към 31.12.2015</b>	( 2)	( 2)
Амортизация за годината	-	-
Изписана -	-	-
<b>Към 31.12.2016</b>	<b>( 2)</b>	<b>( 2)</b>
Балансова стойност		
<b>Към 31.12.2015</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Към 31.12.2016</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

#### 6. РАЗХОДИ ЗА ПРИДОБИВАНЕ НА ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ

През месец март „Риъл Булленд“ АД подписа предварителни договори за покупка на пет апартамента в гр. Варна, местност Траката на обща стойност 7 лева без ДДС, като е заплатило авансово 634 хил. лева.

През месец юни „Риъл Булленд“ АД прекрати по взаимно съгласие предварителен договор за покупка на апартамент в гр. Варна, местност Траката на стойност 110 хил. и сключи нов предварителен договор за покупка на апартамент в гр. София, жк Изток на стойност 111 хил. лв.

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
	BGN	BGN
Предварителни договори за покупка на апартамента	635	-
<b>Общо:</b>	<b>635</b>	<b>0</b>

## 7. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
	BGN	BGN
Парични средства	373	151
Разплащателна сметка		
- в лева	373	151
<b>Парични средства</b>		
<b>/Свободни депозити/</b>	<b>1 102</b>	<b>2 102</b>
- в лева	1 102	2 102
<b>Общо:</b>	<b>1 475</b>	<b>2 253</b>

## 8. ВЗЕМАНИЯ

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
	BGN	BGN
Вземания от подотчетни лица	11	6
Други вземания	8	2
<b>Общо:</b>	<b>19</b>	<b>8</b>

## 9. ОСНОВЕН КАПИТАЛ

Дружеството е учредуно с капитал в размер на 350 000 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 2013г. е прието решение за увеличение капитала на дружеството от 350 000 лв. на 5 000 000 лв. С решение № 428-Е от 13.06.2013г 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 /триста и петдесет хиляди лева/ на 500 петстотин хиляди лева/, като са издадени нови 150 /сто и петдесет хиляди/ обикновени поименни акции с право на глас и номинал 1/един/ лев всяка една.

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 G1100006136.

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 капитал 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. - Основен пазар BSE, Сегмент акции „Standard” с босов код RBL.

	<u>BGN</u>
Капитал към 31.12.2015	2 500
Капитал към 31.12.2016	2 500

## 10. ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
	BGN	BGN
Задължения към клиенти и доставчици	2	2
Данъчни задължения	1	-
<b>Общо:</b>	<b>3</b>	<b>2</b>

**11. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ И ВЪНШНИ УСЛУГИ**

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
	BGN	BGN
Разходи за външни услуги	( 28)	( 11)
Разходи за външни услуги по увеличение капитала	-	( 4)
<b>Общо:</b>	<b><u>( 28)</u></b>	<b><u>( 15)</u></b>

**12. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА**

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
	BGN	BGN
Разходи за заплати	( 32)	( 28)
Разходи за осигуровки	( 8)	( 7)
<b>Общо:</b>	<b><u>( 40)</u></b>	<b><u>( 35)</u></b>

**13. ДРУГИ РАЗХОДИ**

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
	BGN	BGN
Непризнат данъчен кредит	( 1)	-
<b>Общо:</b>	<b><u>( 1)</u></b>	<b><u>-</u></b>

**14. НЕФИНАНСОВИ ПРИХОДИ**

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
	BGN	BGN
Приходи от наеми	10	0
<b>Общо:</b>	<b><u>10</u></b>	<b><u>-</u></b>

**15. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ**

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
	BGN	BGN
Разходи по увеличение на капитала и др. фин. р-ди		( 2)
Разходи от преоценки на инв. имоти - зем. земи		( 2)
<b>Общо:</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>( 4)</u></b>

**16. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ**

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
	BGN	BGN
Приходи от лихви по депозити	1	4
Приходи от наеми - инвестиционни имоти	3	1
Приходи от аренды - инвестиционни имоти	11	4
Приходи по предварителен договор от покупка на инв. имоти	16	-
Приходи от преоценки на инвестиционни имоти - зем. земи	10	8
<b>Общо:</b>	<b><u>41</u></b>	<b><u>17</u></b>

**17. ОДОБРЕНИЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ**

Финансовите отчети са одобрени от Ръководството на дружеството и са подписани от негово име от:

Главен счетоводител:

Мария Николова

Изпълнителен директор

Иван Янев

София

Дата: 09.01.2017 г.

:

:











балансова стойност, лв
0
0
3 029
96 733
32 120
30 356
7 782
3 620
3 842
0
177 483

705 хил.

1

1