

**"Риъл Булленд" АД**

**ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ  
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА  
31 ДЕКЕМВРИ 2014 г.**

**Съдържание**

1. Доклад за дейността на "Риъл Булленд" АД .....	2 - 5 стр.
2. Отчет за финансовото състояние .....	6 стр.
3. Отчет за всеобхватния доход .....	7 стр.
4. Отчет за паричните потоци .....	8 стр.
5. Отчет за собствения капитал .....	9 стр.
6. Анализ на дейността и бележки към финансовите отчети .....	10 – 21 стр.
7. Одиторски доклад .....	22 - 23 стр.

**ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА „РИЪЛ БУЛЛЕНД“ АД  
ЗА ПЕРИОДА 01.01.2014 Г. - 31.12.2014 Г.**

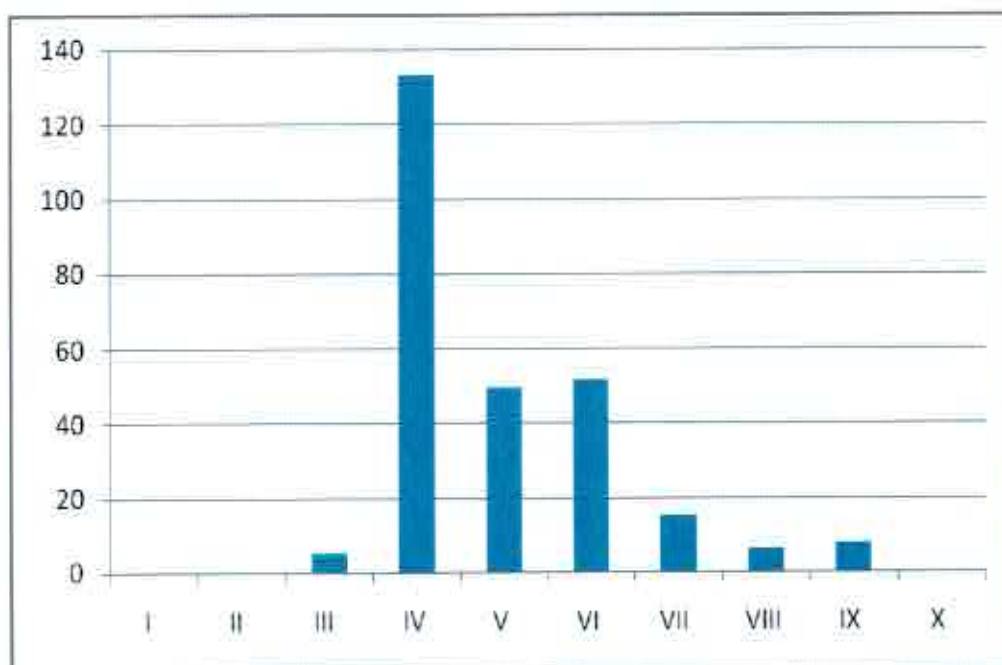
**1. Инвестиционна дейност през 2014 г. Покупки и продажби на земеделски земи.**

През 2014 г. дружеството не е купувало земеделски земи. Продажбите на земеделски земи представляват 11 броя имоти с обща площ 109 дка, при средна продажна цена 718 лв/дка и счетоводна печалба 124 лв/дка.

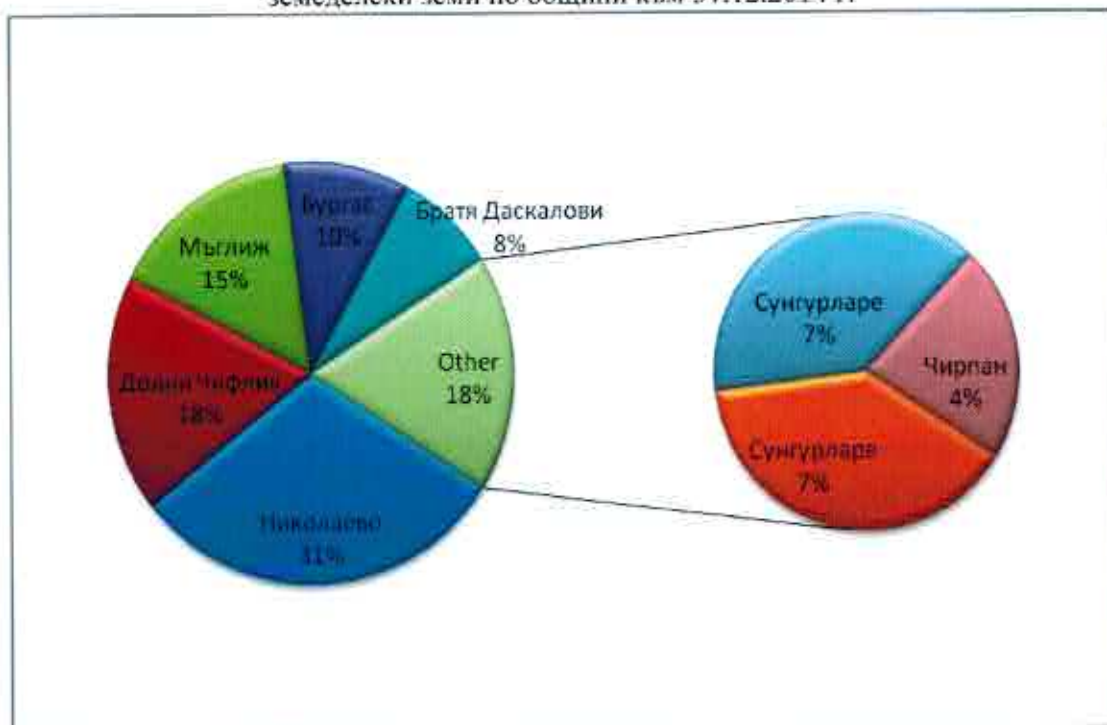
Общата балансова стойност на притежаваните към 31.12.2014 г. **268 дка** земеделски земи, е в размер на **160 619 лв.** и те имат следните характеристики:

Средна площ на имот	4.780	дка
Усреднена категория на земите	4.97	(1-10) к
Средна цена на покупка	482	лв/дка
Средна крайна цена ( вкл. разходите )	521	лв/дка
Средна балансова стойност ( след преоценка)	600	лв/дка

Разпределение на секюритизираните от „Риъл Булленд“ АД  
земеделски земи по категории към 31.12.2014 г.



Разпределение на секюритизираните от „Риъл Булленд“ АД  
зеделски земи по общини към 31.12.2014 г.



## 2. Финансови резултати от дейността към 31.12.2014 година

Основната част от приходите на дружеството от 01.01.2014 г. до 31.12.2014 г. са продажба на инвестиционни имоти - земеделски земи в размер на 9 625 лева, приходите от лихвите по депозити са 7 687 лева, а приходите от аренда и наем на земеделски земи са 3 247 лева.

**Общият размер на приходите на дружеството към 31.12.2014 г. е 40 977 лева.**

**Общият размер на разходите на дружеството към 31.12.2014 г. е 56 435 лева.**

Разходите за персонала са в размер на 33 742 лева, останалата част от разходите са главно такси за БФБ, КФН и Централен депозитар.

**Финансовият резултат към 31.12.2014 г. е загуба в размер на 15 458 лева.**

Общият размер на активите на дружеството към **31.12.2014 г.** е 467 723 лв., от които 160 619 лв. е стойността на инвестиционните имоти – земеделски земи, притежавани от дружеството, а 297 969 лв. са паричните средства.

Собственият капитал на дружеството към **31.12.2014 г.** е в размер на 465 941 лв., от които основният капитал възлиза на 500 000 лв., а финансовият резултат от текущия период е загуба в размер на 15 458 лева, а непокритата загуба от минали години е 18 601 лева.



### 3. Важни събития, настъпили след изготвяне на доклада за дейността към 31.12.2014 г.

След изготвяне на доклада за дейността към 31.12.2014 г. не са настъпили важни събития.

### 4. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период

През 2014 г. не са сключвани сделки със свързани лица.

### 5. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения.

Реализацията на инвестиционните намерения на дружеството е затруднена от малкия размер на набрания през 2013 г. чрез първично публично предлагане на акции капитал, поради което на 19.11.2014 г. Съветът на директорите взе решение за увеличаване на капитала на дружеството от 500 000 лв. на 2 500 000 лв. чрез публично предлагане на 2 000 000 броя нови обикновени поименни безналични акции с право на глас, като всяка една нова акция е с номинална стойност 1 (един) лев и емисионна стойност 1 (един) лев. На 17 март 2015 г. КФН потвърди Проспекта на Риъл Булленд АД за публично предлагане на 2 000 000 броя обикновени поименни безналични акции с право на глас.

### 6. Информация за промените в Съвета на директорите през 2014 г.

С вписване в Търговския регистър към Агенцията по вписванията от 4 септември 2014 г. са отразени решенията на извънредното общо събрание на дружеството, проведено на 25 август 2014 г., на което бяха освободени членовете на Съвета на директорите – Валентин Карабашев и Венелин Любенов и избрани нови членове – Пеци Пецев, председател на СД и Константин Калъчев. За изпълнителен директор на дружеството е избрана Таня Анастасова.

### 7. Информация за размера на възнагражденията, изплатени от емитента на членовете на Съвета на директорите.

	Към 31.12.2014 г.
Валентин Карабашев	8 143 лв.
Венелин Любенов	4 071 лв.
Таня Анастасова	9 085 лв.
Пеци Пецев	1 311 лв.
Константин Калъчев	1 311 лв.

### 8. Информация за притежаваните от членовете на Съвета на директорите акции на емитента към 31.12.2014 г.

Членове на СД	Брой притежавани акции	% от капитала
Таня Анастасова	0	0 %
Пеци Пецев	0	0 %
Константин Калъчев	0	0 %

### 9. Данни за директора за връзки с инвеститора, включително телефон и адрес за кореспонденция

Директор за връзки с инвеститорите на „Риъл Булленд“ АД е Мария Кирилова Николова. Адрес за кореспонденция: гр. София 1463, ул. „Славяска“ № 29 А, тел.: 02/421 9517, 02/421 9518, e-mail: office@realbulland.eu.

### 10. Промени в цената на акциите на дружеството

През 2014 г. са сключвани сделки с акции на „Риъл Булленд“ АД на цена от 1.00 лв. и 0.99 лв.



### 11. Информация за изпълнение на програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление.

Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление е приета след учредяването на дружеството от Съвета на директорите и е прилагана последователно и точно през 2014 г.

25.03.2015 г.

Изпълнителен директор:

*Т. Анастасова*  
Таня Анастасова



**ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ  
НА "РИЪЛ БУЛЛЕНД" АД  
КЪМ 31.12.2014**

СЪДЪРЖАНИЕ	Бележка №	Текуща година	Предходна година
<b>Активи</b>			
<b>А. Нетекущи активи</b>			
Инвестиционни имоти	4	160 619	209 305
Нематериални активи	5	2 732	
<b>Общо нетекущи активи:</b>		<b>163 351</b>	<b>209 305</b>
<b>Б. Текущи активи</b>			
Парични средства	6	297 969	264 550
Вземания от арендатори	7	143	429
Други вземания	7	6 260	11 214
<b>Общо текущи активи:</b>		<b>304 372</b>	<b>276 193</b>
<b>Общо активи:</b>		<b>467 723</b>	<b>485 498</b>
<b>Капитал и пасиви</b>			
<b>А. Собствен капитал</b>			
Акционерен капитал	8	500 000	500 000
Непокрита загуба от минали години		(18 601)	-
Финансов резултат от текущия период		(15 458)	(18 601)
<b>Сума на собствения капитал</b>		<b>465 941</b>	<b>481 399</b>
<b>Б. Текущи пасиви</b>			
Текущи задължения	9	1 782	4 099
<b>Общо текущи пасиви:</b>		<b>1 782</b>	<b>4 099</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>		<b>467 723</b>	<b>485 498</b>

Дата: 25.03.2015 г.

Съставител:

Мария Николова



Изпълнителен директор:

Таня Анастасова

Заверил:

БДО България ООД  
Стоянка Апостолова, Управител  
ДЕС, Регистриран одитор



БДО България ООД  
Недялко Апостолов, Управител



**ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД  
НА "РИЪЛ БУЛЛЕНД" АД  
КЪМ 31.12.2014**

<b>СЪДЪРЖАНИЕ</b>	<b>Бележка №</b>	<b>Текуша година</b>	<b>Предходна година</b>
<b>Нефинансови разходи</b>		<b>(53 577)</b>	<b>(38 967)</b>
Разходи за материали и външни услуги	<b>10</b>	(19 361)	(10 040)
Разходи за персонала	<b>11</b>	(33 742)	(28 927)
Разходи за амортизации	<b>5</b>	( 118)	-
Други разходи	<b>12</b>	( 356)	-
<b>Нетен резултат от обичайната дейност</b>		<b>(53 577)</b>	<b>(38 967)</b>
<b>Финансови приходи</b>	<b>14</b>	<b>40 977</b>	<b>21 721</b>
Приходи от лихви - депозити		7 687	9 714
Приходи от лихви по разплащателни сметки		11	
Приходи от продажба на инвестиционни имоти - земяделски земи		9 625	4 555
Приходи от аренда и наем на земяделски земи		3 247	2 092
Приходи от преоценки на инвестиционни имоти - земяделски земи		19 923	5 110
Други финансови приходи		484	250
<b>Финансови разходи</b>	<b>13</b>	<b>(2 858)</b>	<b>(1 355)</b>
Други финансови разходи		(2 752)	(1 355)
Разходи от преоценки на инвестиционни имоти - земяделски земи		( 106)	
<b>Нетен резултат от финансова дейност</b>		<b>38 119</b>	<b>20 366</b>
<b>Печалба/(загуба) преди данъци</b>		<b>(15 458)</b>	<b>(18 601)</b>
Данъци		-	-
<b>Нетна печалба/(загуба) след данъци</b>		<b>(15 458)</b>	<b>(18 601)</b>
Печалби от преоценка на имоти, машини и съоръжения и НМДА		-	-
<b>Сума на всеобхватния доход за периода</b>		<b>(15 458)</b>	<b>(18 601)</b>

Дата: 25.03.2015 г.

Съставител:

Мария Николова



Изпълнителен директор:

Таня Анастасова

Заверил:

БДО България ООД  
Стоянка Апостолова, Управител  
ДЕС, Регистриран одиторБДО България ООД  
Недялко Апостолов, Управител




**ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ  
НА "РИЪЛ БУЛЛЕНД" АД  
КЪМ 31.12.2014**

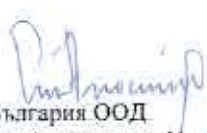
	Текуща година	Предходна година
<b>Парични потоци от оперативна дейност</b>		
Плащания на доставчици	(21 790)	(11 041)
Плащания свързани с възнаграждения	(33 740)	(28 927)
Други постъпления/плащания от оперативна дейност	(10 010)	( 28)
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>	<b>(65 540)</b>	<b>(39 996)</b>
<b>Парични потоци от инвестиционна дейност</b>		
Покупка на инвестиционни имоти	-	(241 595)
Продажба на инвестиционни имоти	78 865	45 833
Паричен поток от лихви, комисионни и други подобни	16 744	(1 355)
Други постъпления/плащания от инвестиционна дейност	3 350	1 663
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>	<b>98 959</b>	<b>(195 454)</b>
<b>Парични потоци от финансова дейност</b>		
Постъпления от вноски в учредителен капитал	-	500 000
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>	<b>-</b>	<b>500 000</b>
<b>Нетен паричен поток</b>	<b>33 419</b>	<b>264 550</b>
<b>Парични средства в началото на периода</b>	<b>264 550</b>	<b>-</b>
<b>Парични средства в края на периода</b>	<b>297 969</b>	<b>264 550</b>

Дата: 25.03.2015 г.


Съставител:   
Мария Николова



Изпълнителен директор:   
Таня Анастасова

Заверил:   
БДО България ООД  
Стоянка Апостолова, Управител  
ДЕС, Регистриран одитор



  
БДО България ООД  
Недялко Апостолов, Управител

**ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ  
НА "РИЪЛ БУЛЛЕНД" АД  
КЪМ 31.12.2014**

(лева)

	Основен капитал	Печалба/загуба	Общо
<b>Салдо към 31.12.2013</b>	<b>500 000</b>	<b>(18 601)</b>	<b>481 399</b>
Нетна печалба/загуба/ за периода		(15 458)	(15 458)
<b>Салдо към 31.12.2014</b>	<b>500 000</b>	<b>(34 059)</b>	<b>465 941</b>

Дата: 25.03.2015 г.

Съставител:

Мария Николова

Изпълнителен директор:

Таня Анастасова

Заверил:

БДО България ООД  
Стоянка Апостолова, Управител  
ДЕС, Регистриран одитор

БДО България ООД  
Недялко Апостолов, Управител





**БЕЛЕЖКИ КЪМ  
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ И  
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД НА  
"РИЪЛ БУЛЛЕНД" АД  
КЪМ 31.12.2014 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 и адреса на управление е: Република България, гр.София, община Триадица, бул. Витоша № 56. 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 подзаконови нормативни актове. Регулативен орган е Комисията за финансов надзор. Съгласно чл.6 от Устава на дружеството срокът на съществуване се определя на 8 години, считано от датата на вписване в Търговския регистър. 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 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

Промени в устава на дружеството.

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. С решение № 180 – Е от 17 март 2015 г. Комисията за финансов надзор потвърди Проспект за публично предлагане на 2 000 000 броя обикновени безналични акции с право на глас с номинална и емисионна стойност 1 лв.

**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, не свързани 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 2014 година**

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

- МСФО 10 Консолидирани финансови отчети, 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.
- МСФО 11 Съвместни ангажименти, 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.
- 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.



- МСС 27 Индивидуали финансови отчети (ревизиран 2011 г.), 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.
- МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия (ревизиран 2011 г.), 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.
- Изменения на МСС 32 Финансови инструменти: представяне - нетиране на финансови активи и финансови задължения, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г., приет от ЕС на 13 декември 2012 г., публикуван в ОВ на 29 декември 2012 г.
- Изменения на МСС 36 Обезценка на активи - Оповестяване на възстановимата стойност за нефинансови активи, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г., приет от ЕС на 19 декември 2012 г., публикуван в ОВ на 20 декември 2013 г.
- Изменения на МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване - Новация на деривативи и продължаване на отчитането на хеджиране, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г., приет от ЕС на 19 декември 2012 г., публикуван в ОВ на 20 декември 2013 г.
- Изменения на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети, МСФО 11 Съвместни ангажименти и МСФО 12 Оповестяване на дялове в други предприятия - Ръководство за преминаване в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г., приет от ЕС на 4 април 2013 г., публикуван в ОВ на 5 април 2013 г.
- Изменения на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети, МСФО 12 Оповестяване на дялове в други предприятия и МСС 27 Индивидуални финансови отчети в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г., приети от ЕС на 20 ноември 2013 г., публикуван в ОВ на 21 ноември 2013 г.

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

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

Следните нови или резервирани 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 в ЕС и съответно не са взети предвид от Дружеството при изготвянето на финансовите отчети.

- МСФО 9 Финансови инструменти, издаден на (12 ноември 2009 г.) и Допълнения към МСФО 9 и МСФО 7 Задължителна дата на влизане в сила и оповестявания за преминаването (издадени на 16 декември 2011 г.), в сила от 1 януари 2015 г.; Отчитане на хеджирането и изменения към МСФО 9, МСФО 7 и МСС 39 (издадени на 19 ноември 2013 г.).

- 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 15 Приходи от договори с клиенти (издаден на 28 май 2014 г.), в сила от 1 януари 2017 г.
- Изменения на МСФО 11 Отчитане на придобиване на дялове в съвместни дружества (издадени на 6 май 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г.
- Изменения на МСС 16 и МСС 38: Разяснения за допустими методи за амортизация (издадени на 12 май 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г.
- Изменения на МСС 16 и МСС 38: Разяснения за допустими методи за амортизация (издадени на 12 май 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г.
- Изменения на МСС 16 и МСС 41: Плододайни растения (издадени на 30 юни 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г.
- Изменения на МСС 27: Метод на собствения капитал в индивидуални финансови отчети (издаден на 12 август 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г.
- Изменения на МСФО 10 и МСС 28: Продажби или вноски на активи между инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие (издадени на 11 септември 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г.
- Годишни подобрения към МСФО 2012 - 2014 г. (издадени на 25 септември 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г.
- Изменения на МСС 1: Инициатива за оповестяване (издаден на 18 декември 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г.
- Изменения на МСФО 10, МСФО 12 и МСС 28: Инвестиционни дружества: Прилагане на изключението за консолидация (издадени на 18 декември 2014 г.).

### 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 (BGN).

Фиксингът на някои валути към българския лев за 31.12.2014 г. е:

1 EUR	1.95583
1 USD	1.60841



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 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 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.

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, обхващащ 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. Всички 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 2014г. 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 31.12.2014 г.

категория на земята I-X	покупки за периода					продажи за периода				притежавани към края на периода					
	имоти, брой	дка	покупна цена, лв/дка	цена на придобиване, лв/дка	балансова стойност, лв/дка	имоти, брой	дка	продажна цена, лв/дка	печалба, лв/дка	имоти, брой	дка	покупна цена, лв/дка	цена на придобиване, лв/дка	балансова стойност, лв/дка	балансова стойност, лв
I	0	0	0	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	0	0	0
III	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	3	456	515	497	2 474
IV	0	0	0	0	0	4	37	672	69	24	133	547	586	670	88 970
V	0	0	0	0	0	5	62	770	117	7	40	465	502	583	28 836
VI	0	0	0	0	0	1	3	580	91	17	51	395	439	509	26 131
VII	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	15	387	423	481	7 256
VIII	0	0	0	0	0	1	8	580	459	3	6	412	446	511	3 225
IX	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	8	300	331	475	3 787
X	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Всичко:	0	0	0	0	0	11	109	718	124	56	268	482	521	600	160 619

### 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>



## 5. ДЪЛГОТРАЙНИ НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

	Програмни продукти	Общо
Отчетна стойност		
<b>Към 31.12.2013</b>	-	-
Придобити -	2 850	2 850
Изписани -	-	-
<b>Към 31.12.2014</b>	<u>2 850</u>	<u>2 850</u>
Амортизация		
<b>Към 31.12.2013</b>	-	-
Амортизация за годината	( 118)	( 118)
Изписана -	-	-
<b>Към 31.12.2014</b>	<u>( 118)</u>	<u>( 118)</u>
Балансова стойност		
<b>Към 31.12.2013</b>	-	-
<b>Към 31.12.2014</b>	<u>2 732</u>	<u>2 732</u>

## 6. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА

	31.12.2014 BGN	31.12.2013 BGN
Парични средства в каса	<u>160</u>	<u>175</u>
- в лева	160	175
Парични средства /Разплащателни сметки/	<u>232 470</u>	-
Разплащателна сметка	-	-
- в лева	232 470	-
Парични средства /Свободни депозити/	<u>65 339</u>	<u>264 375</u>
- в лева	65 339	264 375
<b>Общо:</b>	<u>297 969</u>	<u>264 550</u>

**7. ВЗЕМАНИЯ**

	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
	BGN	BGN
Вземания по договори за аренда и наем на земеделска земя	143	429
Вземания от лихви по депозити над 3 месеца	316	9 714
Вземания от клиенти и доставчици	4	1 500
Вземания от подотчетни лица	5 940	
<b>Общо:</b>	<b>6 403</b>	<b>11 43</b>

**8. ОСНОВЕН КАПИТАЛ**

Капиталът на дружеството е в размер на 500 000 лева. Обикновени поименни безналични акции с право на глас и номинална стойност 1 (един) лева. 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.

Всички издадени акции от "Риъл Булленд" АД, както и акциите от новата емисия са от един клас - обикновени, поименни, безналични. Всяка една обикновена акция дава право:

- на един глас в Общото събрание на акционерите на дружеството
- право на дивидент, съразмерен с номиналната ѝ стойност
- право на ликвидационен дял, съразмерен на номиналната ѝ стойност

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 350 000 /триста и петдесет хиляди лева/ вписани следните обстоятелства: капитала на дружеството е увеличен от 350 000 /триста и петдесет хиляди лева/ на 500 000 /петстотин хиляди лева/, като са издадени нови 150 000 /сто и петдесет хиляди/ обикновени поименни акции с право на глас и номинал 1/един/ лев всяка една.

На 05.09.2013г. 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.



	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
	<u>BGN</u>	<u>BGN</u>
Капитал към 31.12.2013	0	500 000
Капитал към 31.12.2014	500 000	500 000

**9. ЗАДЪЛЖЕНИЯ**

	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
	<u>BGN</u>	<u>BGN</u>
Задължения към клиенти и доставчици	1 782	4 099
Задължения към персонала		-
Задължения към осигурителни предприятия		-
Данъчни задължения		-
<b>Общо:</b>	<b><u>1 782</u></b>	<b><u>4 099</u></b>

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

	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
	<u>BGN</u>	<u>BGN</u>
Разходи за материали	( 103)	( 203)
Разходи за външни услуги	(19 258)	(9 837)
<b>Общо:</b>	<b><u>(19 361)</u></b>	<b><u>(10 040)</u></b>

**11. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА**

	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
	<u>BGN</u>	<u>BGN</u>
Разходи за заплати	(27 762)	(24 129)
Разходи за осигуровки	(5 980)	(4 798)
<b>Общо:</b>	<b><u>(33 742)</u></b>	<b><u>(28 927)</u></b>

**12. ДРУГИ РАЗХОДИ**

	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
	<u>BGN</u>	<u>BGN</u>
Други разходи	( 356)	-
<b>Общо:</b>	<b><u>( 356)</u></b>	<b><u>-</u></b>

**13. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ**

	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
	BGN	BGN
Разходи от начислени банкови такси	( 352)	( 355)
Комисионни по увеличение на капитала		
увеличение на капитала	(2 400)	(1 000)
Разходи от преоценки на инвестиционни имоти - зем. земи	( 106)	0
<b>Общо:</b>	<b>(2 858)</b>	<b>(1 355)</b>

**14. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ**

	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
	BGN	BGN
Приходи от лихви по депозити	7 687	9 714
Приходи от лихви по разплащателни сметки	11	-
Приходи от продажба на инвестиционни имоти - зем. земи	9 625	4 555
Приходи от аренда и наем на земеделски земи	3 247	2 092
Приходи от преоценки на инвестиционни имоти - зем. земи	19 923	5 110
Други финансови приходи	484	250
<b>Общо:</b>	<b>40 977</b>	<b>21 721</b>

**15. 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:

  
Таня Анастасова

София

Дата: 25.03.2015 г.

До  
АКЦИОНЕРИТЕ  
на Риъл Булленд АД  
гр. София

## ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на Риъл Булленд АД, включващ отчет за финансовото състояние към 31 декември 2014 година и отчет за всеобхватния доход, отчет за промените в собствения капитал, отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на съществения счетоводни политики и другите пояснителни приложения.

### Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Отговорността за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети, приети от ЕС се носи от ръководството, както и за въвеждането на система за вътрешен контрол, която ръководството определя като достатъчна за изготвянето на финансови отчети, които да не съдържат съществени неточности, отклонения и несъответствия, независимо дали те се дължат на измама или на грешка.

### Отговорност на одитора

Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този финансов отчет, основаващо се на извършения от нас одит. Нашият одит бе проведен в съответствие с професионалните изисквания на Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазване на етичните изисквания, както и одитът да бъде планиран и проведен така, че ние да се убедим в разумна степен на сигурност доколко финансовият отчет не съдържа съществени неточности, отклонения и несъответствия.

Одитът включва изпълнението на процедури с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени във финансовия отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени неточности, отклонения и несъответствия във финансовия отчет, независимо дали те се дължат на измама или на грешка. При извършването на тези оценки на риска одиторът взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансовия отчет от страна на предприятието, за да разработи одиторски процедури, които са подходящи при тези обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на системата за вътрешен контрол на предприятието. Одитът също така включва оценка на уместността на прилаганите счетоводни политики и разумността на приблизителните счетоводни оценки, направени от ръководството, както и оценка на цялостното представяне във финансовия отчет.



Считаме, че извършеният от нас одит предоставя достатъчна и подходяща база за изразеното от нас одиторско мнение.

По наше мнение финансовият отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Риъл Булленд АД към 31 декември 2014 година, както и за неговите финансови резултати от дейността и за паричните потоци за годината, завършваща тогава в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети, приети от ЕС.

#### Обръщане на внимание

Без да изразяваме резерви към нашето одиторско мнение, обръщаме внимание на факта, че размерът на собствения капитал на дружеството е по-малък от регистрирания капитал. Съгласно изискванията на Търговския закон дружеството трябва да предприеме стъпки, с които да преодолее нарушеното съотношение на собствен и регистриран капитал.

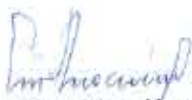
#### Доклад върху други правни и регулаторни изисквания

Ние извършихме проверка на доклада за дейността на Риъл Булленд АД към 31 декември 2014 г. относно съответствието между доклада за дейността и финансовия отчет за същия отчетен период съгласно изискванията на Закона за счетоводството.

В резултат на проверката удостоверяваме съответствието между доклада за дейността и финансовия отчет към 31 декември 2014 година по отношение на финансовата информация.

София, 27.03.2015 година

БДО България ООД

  
Стоянка Апостолова, Управител  
ДЕС, регистриран одитор



  
Недялко Апостолов,  
Управител