

Годишен финансов отчет

Риъл Булленд АД

31 декември 2019 г.

## Отчет за финансовото състояние към 31 декември 2019 г.

|  | Пояснения | 31.12.2019<br>'000 лв. | 31.12.2018<br>'000 лв. |
|--|-----------|------------------------|------------------------|
| <b>Активи</b>                            |           |                        |                        |
| <b>Нетекущи активи</b>                   |           |                        |                        |
| Машини, съоръжения и оборудване          | 6         | 2                      | 3                      |
| Инвестиционни имоти                      | 7         | 2 069                  | 536                    |
| Аванси за придобиване на нетекущи активи | 8         | -                      | 634                    |
| <b>Нетекущи активи</b>                   |           | <b>2 071</b>           | <b>1 173</b>           |
| <b>Текущи активи</b>                     |           |                        |                        |
| Търговски и други вземания               | 9         | 22                     | 23                     |
| Пари и парични еквиваленти               | 10        | 94                     | 1 089                  |
| <b>Текущи активи</b>                     |           | <b>116</b>             | <b>1 112</b>           |
| <b>Общо активи</b>                       |           | <b>2 187</b>           | <b>2 285</b>           |
| <b>Собствен капитал</b>                  |           |                        |                        |
| Акционерен капитал                       | 11        | 2 500                  | 2 500                  |
| Натрупана загуба                         |           | (318)                  | (219)                  |
| <b>Общо собствен капитал</b>             |           | <b>2 182</b>           | <b>2 281</b>           |
| <b>Пасиви</b>                            |           |                        |                        |
| Търговски и други задължения             | 12        | 5                      | 4                      |
| <b>Общо пасиви</b>                       |           | <b>5</b>               | <b>4</b>               |
| <b>Общо собствен капитал и пасиви</b>    |           | <b>2 187</b>           | <b>2 285</b>           |

Съставител:   
Мария Николова

Изпълнителен директор:   
Валентин Стойлов

Дата: 15 юни 2020 г.

Съгласно одиторски доклад от дата 28.7.2020 г.:

д-р Мариана Михайлова  
Управител  
РСМ БГ ООД  
Одиторско дружество



д-р Мариана Михайлова  
Регистриран одитор, отговорен за одита



## Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход към 31 декември 2019 г.

|   | Пояснения | 31.12.2019<br>'000 лв. | 31.12.2018<br>'000 лв. |
|---|-----------|------------------------|------------------------|
| Приходи от услуги                                       | 13        | 35                     | 21                     |
| Други приходи   | 14        | 15                     | 21                     |
| Разходи за материали                                    | 15        | (3)                    | (1)                    |
| Разходи за външни услуги                                | 16        | (56)                   | (52)                   |
| Разходи за персонала                                    | 17        | (82)                   | (70)                   |
| Разходи за амортизация на нетекущи активи               | 6         | (1)                    | -                      |
| Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти | 5         | (1)                    | 12                     |
| Други разходи   | 18        | (5)                    | (6)                    |
| <b>Загуба от оперативна дейност</b>                     |           | <b>(98)</b>            | <b>(75)</b>            |
| Финансови разходи                                       | 19        | (1)                    | (1)                    |
| <b>Загуба преди данъци</b>                              |           | <b>(99)</b>            | <b>(76)</b>            |
| Разходи за данъци, нетно                                |           | -                      | -                      |
| <b>Загуба за годината</b>                               |           | <b>(99)</b>            | <b>(76)</b>            |
| <b>Общо всеобхватна загуба за годината</b>              |           | <b>(99)</b>            | <b>(76)</b>            |
| <b>Загуба на акция в лева:</b>                          | <b>18</b> | <b>(0.04) лв.</b>      | <b>(0.03) лв.</b>      |

Съставител:   
Мария Николова

Изпълнителен директор:   
Валентин Стоилов

Дата: 15 юни 2020 г.

Съгласно одиторски доклад от дата 28.7.2020 г.:

д-р Мариана Михайлова  
Управител  
РСМ БГ ООД  
Одиторско дружество



д-р Мариана Михайлова  
Регистриран одитор, отговорен за одита



## Отчет за промените в собствения капитал към 31 декември 2019 г.

|  | Акционерен<br>капитал<br>'000 лв. | Непокрита<br>загуба<br>'000 лв. | Общо капитал<br>'000 лв. |
|--|-----------------------------------|---------------------------------|--------------------------|
| Салдо към 1 януари 2018 г.             | 2 500                             | (143)                           | 2 357                    |
| Загуба за годината                     | -                                 | (76)                            | (76)                     |
| Общо всеобхватна загуба за<br>годината | -                                 | (76)                            | (76)                     |
| Салдо към 31 декември 2018 г.          | 2 500                             | (219)                           | 2 281                    |
| Салдо към 1 януари 2019 г.             | 2 500                             | (219)                           | 2 281                    |
| Загуба за годината                     | -                                 | (99)                            | (99)                     |
| Общо всеобхватна загуба за<br>годината | -                                 | (99)                            | (99)                     |
| Салдо към 31 декември 2019 г.          | 2 500                             | (318)                           | 2 182                    |

Съставител:   
Мария Николова

Изпълнителен директор:   
Валентин Стойлов

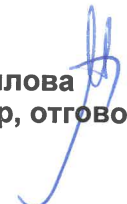
Дата: 15 юни 2020 г.

Съгласно одиторски доклад от дата 28.7.2020 г.:

д-р Мариана Михайлова  
Управител  
РСМ БГ ООД  
Одиторско дружество



д-р Мариана Михайлова  
Регистриран одитор, отговорен за одита



## Отчет за паричните потоци към 31 декември 2019 г.

| Пояснения  | 31.12.2019<br>'000 лв. | 31.12.2018<br>'000 лв. |
|--|------------------------|------------------------|
| <b>Оперативна дейност</b>                            |                        |                        |
| Постъпления от търговски контрагенти                 | 41                     | 42                     |
| Плащания към търговски контрагенти                   | 161                    | (37)                   |
| Плащания към персонал и осигурителни институции      | (76)                   | (93)                   |
| Възстановяване/(плащания) на данъци, нетно           | 8                      | (6)                    |
| Други парични потоци от оперативна дейност, нетно    | (8)                    | 4                      |
| <b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>     | <b>126</b>             | <b>(90)</b>            |
| <b>Инвестиционна дейност</b>                         |                        |                        |
| Покупка на инвестиции                                | (1 121)                | (291)                  |
| Други парични потоци от инвестиционна дейност        | -                      | 4                      |
| <b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>  | <b>(1 121)</b>         | <b>(287)</b>           |
| <b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>    | <b>(995)</b>           | <b>(377)</b>           |
| Пари и парични еквиваленти в началото на годината    | 1 089                  | 1 466                  |
| <b>Пари и парични еквиваленти в края на годината</b> | <b>10 94</b>           | <b>1 089</b>           |

Съставител:   
Мария Николова

Изпълнителен директор:   
Валентин Стоилов

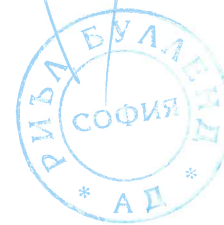
Дата: 15 юни 2020 г.

Съгласно одиторски доклад от дата 28.7.2020 г.:

д-р Мариана Михайлова  
Управител  
РСМ БГ ООД  
Одиторско дружество



д-р Мариана Михайлова  
Регистриран одитор, отговорен за одита



# Пояснения към финансовия отчет

## 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 22.11.2018 г. 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.

Акционерният капитал на дружеството към 31.12.2019 г. е в размер на 2500000 лв. разпределен в 2 500 000 броя акции с номинална 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 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 2018 г.), освен ако не е посочено друго.

Финансовият отчет е изготвен при прилага принципа за действащо предприятие.

Ръководството носи отговорност за съставянето и достоверното представяне на информацията в настоящия финансов отчет.

Финансовият отчет към 31 декември 2019 г. е одобрен и приет от Съвета на Директорите на 18 юни 2020 г.

Дружеството отчита загуба за периода в размер на 99 хил. лв. Натрупаната загуба е в размер на 318 хил. лв. и акционерният капитал превишава собствения капитал с 318 хил. лв.

Тези обстоятелства показват наличието на значителна несигурност, която може да породи съществено съмнение относно възможността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие без подкрепата на собствениците и други източници на финансиране.

Ръководството е предприело следните по-значими мерки за подобряване на финансовото състояние на Дружеството:

Дружеството провежда политика на оптимизиране на разходите и други елементи на оборотния капитал.

Ръководството счита, че въз основа на направените прогнози за бъдещото развитие на Дружеството и предприетите мерки, както и поради продължаващата финансова подкрепа от собствениците ще успее да продължи своята дейност и да погасява своите задължения, без да се продават активи и без да се предприемат съществени промени в неговата дейност.

## 3. ПРОМЕНИ В СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА

### 3.1. Нови стандарти, влезли в сила от 1 януари 2019 г.

Дружеството прилага следните нови стандарти, изменения и разяснения, които са влезли в сила тази година и са както следва:

#### **МСФО 16 „Лизинг“, в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС**

МСФО 16 „Лизинг“ заменя МСС 17 „Лизинги“, както и три разяснения: КРМСФО 4 „Определяне дали дадено споразумение съдържа лизинг“, ПКР 15 „Оперативен лизинг – стимули“ и ПКР 27 „Оценяване на съдържанието на операции, включващи правната форма на лизинг“.



Приемането на този нов стандарт води до признаване от Дружеството на актив с право на ползване и на свързаните с него лизингови задължения във връзка с всички предишни оперативни лизингови договори, с изключение на онези, които са идентифицирани като договори за активи с ниска стойност или с оставащ срок на лизинг по-малко от 12 месеца от датата на първоначалното прилагане.

Новият стандарт е приложен, използвайки модифицирания ретроспективен подход, като кумулативният ефект от приемането на МСФО 16 се признава в собствения капитал като корекция на началния баланс на неразпределена печалба за текущия период. Предходните периоди не са преизчислени.

За договори, сключени преди датата на първоначалното прилагане, Дружеството е избрало да приложи определението за лизинг съгласно МСС 17 и КРМСФО 4 и не е приложило МСФО 16 за договори, които преди това не са били идентифицирани като лизинг съгласно МСС 17 и КРМСФО 4.

Дружеството е избрало да не включва първоначалните преки разходи в оценката на актива с право на ползване за съществуващи оперативни лизингови договори към датата на първоначалното прилагане на МСФО 16, която е 1 януари 2019 г. Към тази дата, Дружеството също така е избрало да признае активите с право на ползване в размер, равен на лизинговото задължение, коригирано с всички предплатени или начислени лизингови плащания, които са съществували към тази дата.

Дружеството не е извършило преглед за обезценка на активите с право на използване към датата на първоначалното прилагане. Вместо това е възприело най-последната си историческата оценка за това дали определени лизингови договори са обременяващи непосредствено преди датата на първоначалното прилагане на МСФО 16.

На датата на преминаване към новия стандарт Дружеството е възприело за определени лизингови договори, които преди са били отчитани като оперативен лизинг и са с остатъчен срок на лизинговия договор по-малък от 12 месеца или са за наем на активи с ниска стойност, да се ползва облекченото преминаване към новия стандарт, съгласно което не се признават активи с право на ползване, а се отчита разход за лизинг по линейния метод за оставащия срок на договора.

За тези договори за лизинг, които преди са били класифицирани като финансов лизинг, активът с правото на ползване и лизинговото задължение са оценени със същите суми към датата на първоначалното прилагане на стандарта, с които са били съгласно МСС 17 непосредствено преди датата на първоначалното прилагане.

#### **МСФО 9 „Финансови инструменти” (изменен) - Предплащания с отрицателна компенсация, в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС**

Измененията дават възможност на дружествата да оценяват определени финансови активи, които могат да бъдат изплатени предсрочно с отрицателно компенсиране, по амортизирана стойност или по справедлива стойност в другия всеобхватен доход, вместо като финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата.

За да се отчита финансовият актив по амортизирана стойност, отрицателната компенсация трябва да е „разумна компенсация за предсрочно прекратяване на договора“ и активът следва да е „държан за събиране на договорните парични потоци“.

#### **МСС 19 „Доходи на наети лица“ (изменен) – Промяна в плана, съкращаване или уреждане - в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС**

Тези изменения изясняват счетоводното отчитане на конкретни промени в плана за дефинирани доходи, съкращаване или уреждане. Те потвърждават, че предприятията следва:

- да изчисляват разходите за текущ стаж и разходите за лихви, така че пенсионното задължение да се представи за оставащия период след датата на изменението, съкращаването или уреждането на плана, като се използват актуализирани допускания след датата на промяната;
- да признават в печалбата или загубата като част от разходите за минал трудов стаж или като печалба / загуба от уреждането на задължението всяко намаление на излишъка, дори ако този излишък не е бил признат преди поради използването на „таван“ на актива.

### **КРМСФО 23 „Несигурност относно отчитането на данък върху дохода“ – в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС**

Разяснението дава следните насоки за прилагане на изискванията на МСС 12 относно признаване и оценяване, когато има несигурност относно отчитането на данък върху дохода:

- предприятието следва да отрази ефекта от несигурността при отчитането на данъка върху дохода, когато не е вероятно данъчните власти да приемат извършеното счетоводно и данъчно третиране от страна на предприятието
- за остойностяване на несигурността следва да се използва или най-вероятният размер на задължението, или методът на очакваната стойност, в зависимост от това кой метод по-добре предвижда разрешаването на несигурността и;
- направените оценки и допускания трябва да бъдат преразглеждани, когато обстоятелствата са се променили или има нова информация, която засяга направените оценки.

### **Годишни подобрения на МСФО 2015-2017 г., в сила от 1 януари 2019 г., приети от ЕС**

Тези изменения включват несъществени промени в:

- МСС 12 "Данъци върху дохода" - дружеството отчита всички данъчни последици от плащанията на дивиденди по един и същи начин.

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 2019 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

- МСС 28 "Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия" (изменен) – Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия
- Годишни подобрения на МСФО 2015-2017

#### ***3.2. 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 2019 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Информация за тези стандарти и изменения, които имат ефект върху финансовия отчет на Дружеството, е представена по-долу.

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.

### **МСС 1 и МСС 8 (изменени) - Дефиниция на същественост, в сила от 1 януари 2020 г., все още не е приет от ЕС**

Целта на измененията е да се използва една и съща дефиниция на същественост в рамките на Международните стандарти за финансово отчитане и Концептуалната рамка за финансово отчитане. Съгласно измененията:

- замъгляването на съществената информация с несъществена има същия ефект като пропускането на важна информация или неправилното ѝ представяне. Предприятията решават коя информация е съществена в контекста на финансовия отчет като цяло; и
- „основните потребители на финансови отчети с общо предназначение“ са тези, към които са насочени финансовите отчети и включват „съществуващи и потенциални инвеститори, заемодатели и други кредитори“, които трябва да разчитат на финансовите отчети с общо предназначение за голяма част от финансовата информация, от която се нуждаят.

### **Концептуална рамка за финансово отчитане и изменения на позоваванията към нея, в сила от 1 януари 2020 г., все още не са приети от ЕС**

СМСС е издал преработена концептуална рамка, която влиза в сила незабавно за Съвета в дейностите му, свързани с разработването на нови счетоводни стандарти. Тази рамка не води до промени в нито един от съществуващите счетоводни стандарти. Въпреки това, предприятията, които разчитат на концептуалната рамка при определяне на своите счетоводни политики за сделки, събития или условия на дейността си, които не са разгледани специално в конкретен счетоводен стандарт, ще могат да прилагат преработената рамка от 1 януари 2020 г. Тези предприятия ще трябва да преценят дали техните счетоводни политики са все още подходящи съгласно преработената концептуална рамка. Основните промени са:

- за да се постигне целта на финансовото отчитане се фокусира върху ролята на ръководството, което трябва да служи на основните потребители на отчетите
- отново се набляга на принципа на предпазливостта като необходим компонент, за да се постигне неутрално представяне на информацията
- дефинира се кое е отчитащото се предприятие, като е възможно да е отделно юридическо лице или част от предприятието
- преразглеждат се определенията за актив и пасив
- при признаването на активи и пасиви се премахва условието за вероятност от входящи или изходящи потоци от икономически ползи и се допълват насоките за отписване
- дават се допълнителни насоки относно различните оценъчни бази и
- печалбата или загубата се определят като основен показател за дейността на предприятието и се препоръчва приходите и разходите от другия всеобхватен доход да бъдат рециклирани през печалбата или загубата, когато това повишава уместността или достоверното представяне на финансовите отчети.

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 3 (изменен) – Определение за Бизнес в сила от 1 януари 2020 г., все още не е 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 17 „Застрахователни договори“ в сила от 1 януари 2021 г., все още не е приет от ЕС

#### **4. 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.

##### **4.1. Представяне на финансовия отчет**

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“.

Дружеството представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Дружеството прилага счетоводна политика ретроспективно, преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет или прекласифицира позиции във финансовия отчет и това има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

##### **4.2. Отчетна валута**

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

Фиксингът на някои валути към българския лев за 31.12.2019 г. е:

|       |         |
|-------|---------|
| 1 EUR | 1.95583 |
| 1 USD | 1.74099 |

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.

#### **4.3. Сделки в чуждестранна валута**

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Дружеството по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

Българският лев е фиксиран към еврото в съотношение 1 EUR = 1.95583 лв.

#### **4.4. Отчитане по сегменти**

Ръководството определя оперативните сегменти на базата на основните приходи, които Дружеството реализира.

Всеки от тези оперативни сегменти се управлява отделно. Всички сделки между сегментите се осъществяват по цени на съответстващи сделки между независими страни.

При отчитането по сегменти според МСФО 8 „Оперативни сегменти” Дружеството прилага политика на оценяване, съответстваща на политиката на оценяване, използвана във финансовия отчет.

Освен това, активите на Дружеството, които не се отнасят директно към дейността на някой от сегментите, не се разпределят по сегменти.

Информацията относно резултатите на отделните сегменти, която се преглежда регулярно от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения, не включва ефектите от единични не повторяеми събития. Финансовите приходи и разходи не се включват в резултатите на оперативните сегменти, които редовно се преглеждат от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения.

Не са настъпили промени в методите за оценка, използвани за определяне на печалбата или загубата на сегментите в предходни отчетни периоди. Не се прилага асиметрично разпределение между сегментите.

#### **4.5. Инвестиционни имоти**

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

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 независим лицензиран оценител с професионална квалификация и значителен професионален опит в зависимост от характера и местонахождението на инвестиционните имоти, базирайки се на доказателства за пазарните условия. 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 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.

$$A_v = H \times C_z$$

Където:

$A_v$  – арендна вноска;

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

$C_z$  – цена на земята.

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

Всяка печалба или загуба от промяна в справедливите стойности на инвестиционните имоти се отчитат в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен 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 печалбата или загубата и другия всеобхватен доход като печалба или загуба. Дружеството отдава инвестиционните имоти под наем или аренда като реализира приходи, отчетени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

#### **4.6. Тестове за обезценка на нематериални активи и имоти, машини и съоръжения**

При изчисляване размера на обезценката Дружеството дефинира най-малката разграничима група активи, за която могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци (единица, генерираща парични потоци). В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други - на база на единица, генерираща парични потоци.

Всички активи и единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка поне веднъж годишно. Всички други отделни активи или единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелствата индикират, че тяхната балансова стойност не може да бъде възстановена.

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. Данните, използвани при тестването за обезценка, се базират на последния одобрен бюджет на Дружеството, коригиран при необходимост с цел елиминиране на ефекта от бъдещи реорганизации и значителни подобрения на активи. Дисконтовите фактори се определят за всяка отделна единица, генерираща парични потоци, и отразяват съответния им рисков профил, оценен от ръководството на Дружеството.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се посочват в намаление на балансовата сума на активите от тази единица. За всички активи на Дружеството ръководството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Обезценка, призната в предходен период, се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

#### **4.7. Финансови инструменти съгласно МСФО 9**

##### **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**

#### **Финансови активи по амортизирана стойност**

Финансовите активи се оценяват по амортизирана стойност, ако активите изпълняват следните критерии и не са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата и загубата:

- дружеството управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;
- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Тази категория включва недеривативни финансови активи като заеми и вземания с фиксирани или определими плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен. Дружеството класифицира в тази категория паричните средства, търговските и другите вземания.

#### **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.

При прилагането на тази подход, насочен към бъдещето, се прави разграничение между:

- финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск (Фаза 1) и
- финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък (Фаза 2)
- „Фаза 3“ обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата. Нито един от финансовите активи на Дружеството не попада в тази категория.

12-месечни очаквани кредитни загуби се признават за първата категория, докато очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за втората категория. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на Дружеството и паричните потоци, които тя действително очаква да получи („паричен недостиг“). Тази разлика е дисконтирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент).

Изчисляването на очакваните кредитни загуби се определя на базата на вероятностно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти.

### **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.

#### **4.8. 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. Приходите се признават на линейна база през срока на лизинговите договори.

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, които се признават към определен момент

##### **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.

## **4.9. Данъчно облагане**

Съгласно българското данъчно законодателство /ЗКПО/ - Закон за корпоративно подоходно облагане Дружеството дължи данък печалба. Размерът на данъка върху печалбата за 2019 г. и 2018 г. е 10% върху облагаемата печалба.

Разходите за данъци, признати в печалбата или загубата, включват сумата на отсрочените и текущи данъци, които не са признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал.

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.

Отсрочените данъчни активи и пасиви не се дисконтират.

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, при условие че те са влезли в сила или е сигурно, че ще влезнат в сила, към края на отчетния период.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират, само когато Дружеството има право и намерение да компенсира текущите данъчни активи или пасиви от същата данъчна институция.

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.

#### **4.10. Лизинг**

##### **Наети активи**

Както е описано в пояснение **Error! Reference source not found.** Дружеството е приложило МСФО 16 „Лизинг“, използвайки модифицирания ретроспективен подход и затова сравнителната информация не е преизчислена. Това означава, че сравнителната информация все още се отчита в съответствие с МСС 17 и КРМСФО 4.

**Счетоводна политика, приложима след 1 януари 2019 г.**

##### **Дружеството като лизингополучател**

За новите договори, сключени на или след 1 януари 2019 г. Дружеството преценява дали даден договор е или съдържа лизинг. Лизингът се определя като „договор или част от договор, който предоставя правото да се използва актив (базовият актив) за определен период от време в замяна на възнаграждение.“ За да приложи това определение, Дружеството извършва три основни преценки:

- дали договорът съдържа идентифициран актив, който или е изрично посочен в договора, или е посочен по подразбиране в момента, когато активът бъде предоставен за ползване
- Дружеството има правото да получава по същество всички икономически ползи от използването на актива през целия период на ползване, в рамките на определения обхват на правото му да използва актива съгласно договора
- Дружеството има право да ръководи използването на идентифицирания актив през целия период на ползване.

Дружеството оценява дали има правото да ръководи „как и с каква цел“ ще се използва активът през целия период на ползване.

Дружеството е страна по краткосрочен договор за наем на недвижим имот с продължителност 1 година. Ръководството на Дружеството е избрало да използва освобождаването от признаване на актив с право на ползване, съгласно МСФО 16, параграф 5. Разходите отчитани във връзка с наема на описания недвижим имот са признати в отчета за печалбата ли загубата и другия всеобхватен доход, на ред „Разходи за външни услуги“.

##### **Оценяване и признаване на лизинг от дружеството като лизингополучател**

На началната дата на лизинговия договор Дружеството признава актива с право на ползване и пасива по лизинга в отчета за финансовото състояние. Активът с право на ползване се оценява по цена на придобиване, която се състои от размера на

първоначалната оценка на пасива по лизинга, първоначалните преки разходи, извършени от Дружеството, оценка на разходите, които лизингополучателят ще направи за демонтаж и преместване на основния актив в края на лизинговия договор и всякакви лизингови плащания, направени преди датата на започване на лизинговия договор (минус получените стимули по лизинга).

Дружеството амортизира актива с право на ползване по линейния метод от датата на започване на лизинга до по-ранната от двете дати: края на полезния живот на актива с право на ползване или изтичане на срока на лизинговия договор. Дружеството също така преглежда активите с право на ползване за обезценка, когато такива индикатори съществуват.

На началната дата на лизинговия договор Дружеството оценява пасива по лизинга по настоящата стойност на лизинговите плащания, които не са изплатени към тази дата, дисконтирани с лихвения процент, заложен в лизинговия договор, ако този процент може да бъде непосредствено определен или диференциалния лихвен процент на Дружеството.

За да определи диференциалния лихвен процент, Дружеството:

- използва, когато е възможно, приложимият лихвен процент от последното финансиране от трети страни, коригиран с цел да отрази промените в условията за финансиране, които са настъпили след това последно финансиране; Лизинговите плащания, включени в оценката на лизинговото задължение, се състоят от фиксирани плащания (включително по същество фиксирани), променливи плащания въз основа на индекс или процент, суми, които се очаква да бъдат дължими от лизингополучателя по гаранциите за остатъчна стойност и плащания, произтичащи от опции, ако е достатъчно сигурно, че Дружеството ще упражни тези опции.

След началната дата пасивът по лизинга се намалява с размера на извършените плащания и се увеличава с размера на лихвата. Пасивът по лизинга се преоценява, за да отрази преоценките или измененията на лизинговия договор или да отрази коригираните фиксирани по същество лизингови плащания.

Когато задължението за лизинг се преоценява, съответната корекция се отразява в актива с право на ползване или се признава в печалбата или загубата, ако балансовата стойност на актива с право на ползване вече е намалена до нула.

Дружеството е избрало да отчита краткосрочните лизингови договори и лизинга на активи с ниска стойност, като използва практическите облекчения, предвидени в стандарта. Вместо признаване на активи с право на ползване и задължения по лизингови договори, плащанията във връзка с тях се признават като разход в печалбата или загубата по линейния метод за срока на лизинговия договор.

#### **Дружеството като лизингодател**

Счетоводната политика на Дружеството, съгласно МСФО 16, не се е променила спрямо сравнителния период.

Като лизингодател, Дружеството класифицира своите лизингови договори като оперативен или финансов лизинг.

Лизинговият договор се класифицира като договор за финансов лизинг, ако с него се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив, и като договор за оперативен лизинг, ако с него не се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив.

#### **Счетоводна политика, приложима до 31 декември 2018 г.**

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 съществените 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.

#### **4.11. 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.

#### **4.12. Пари и парични еквиваленти**

Дружеството отчита като пари и парични еквиваленти 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.

#### **4.13. Собствен капитал и плащания на дивиденди**

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 дивиденди на акционерите се включват 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 трансакции със собствениците на Дружеството се представят отделно в отчета за промените в собствения капитал.

#### **4.14. 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.

#### **4.15. 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 задължения 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.

#### **4.16. 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.

##### **4.16.1. Определяне на справедливата стойност на инвестиционните имоти**

Справедливата стойност на инвестиционните имоти се определя от външни, независими лицензирани оценители с доказана професионална квалификация и опит. Измерването на справедливата стойност за всички инвестиционни имоти е категоризирано като ниво 3. Оценъчните техники на ниво 3 при определяне на справедливата стойност използват входящи данни. Използваните оценъчни техники и подходи, входящите данни, съществените предположения и заключенията в



оценителските доклади са обект на обсъждане и одобрение от ръководството на Дружеството.

#### **4.16.2. Лизингови договори**

Дружеството е сключило договори за наем на недвижими имоти в качеството му на лизингодател. Въз основа на оценка на условията на договореностите Дружеството е определило, че запазва всички значителни рискове и изгоди от собствеността върху тези имоти, поради което отчита лизинговите договори като оперативен лизинг.

#### ***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.

#### ***Обезценка на нефинансови активи***

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци ръководството прави предположения относно бъдещите брутни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Дружеството през следващата отчетна година.

В повечето случаи при определянето на приложимия дисконтов фактор се прави оценка на подходящите корекции във връзка с пазарния риск и рисковите фактори, които са специфични за отделните активи.

#### ***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.

#### 4.17. 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.

### 5. ОТЧИТАНЕ ПО СЕГМЕНТИ

Ръководството определя към настоящия момент следните оперативни сегменти:

- сегмент от инвестиции в инвестиционни имоти-земеделски земи, и
- сегмент от инвестиции в други инвестиционни имоти.

Тези оперативни сегменти се наблюдават от ръководството, което взема стратегически решения на базата на коригираните оперативни резултати на сегментите.

Информацията за отделните сегменти може да бъде анализирана за представените отчетни периоди, както следва:

|   | Инвестиционни<br>имоти-<br>земеделски<br>земи | Други<br>инвестиционни<br>имоти | Други<br>(извън<br>сегментите) | Общо             |
|---|---|---------------------------------|--------------------------------|------------------|
|   | 2019<br>хил. лв.                              | 2019<br>хил. лв.                | 2019<br>хил. лв.               | 2019<br>хил. лв. |
| Приходи от:   |   |                                 |                                |                  |
| - приходи от наеми и аренды   | 18  | 17                              | -                              | 35               |
| - други приходи   | -   | -                               | 15                             | 15               |
| Печалба (загуба) от промяна<br>в справедливата стойност на<br>инвестиционни имоти | 2   | (3)                             | -                              | (1)              |
| <b>Приходи на сегмента</b>  | <b>20</b>                                     | <b>14</b>                       | <b>15</b>                      | <b>49</b>        |
| Разходи за материали  | (2)   | (1)                             | -                              | (3)              |
| Разходи за външни услуги  | (34)  | (22)                            | -                              | (56)             |
| Разходи за персонала  | (50)  | (32)                            | -                              | (82)             |
| Други разходи   | (3)   | (3)                             | -                              | (6)              |
| Финансови разходи   | (1)   | -                               | -                              | (1)              |
| <b>Оперативна печалба/<br/>(загуба) на сегмента</b>                               | <b>(70)</b>                                   | <b>(44)</b>                     | <b>15</b>                      | <b>(99)</b>      |
| <b>Активи на сегмента</b>   | <b>1 396</b>                                  | <b>791</b>                      | <b>-</b>                       | <b>2 187</b>     |
| <b>Пасиви на сегмента</b>   | <b>3</b>                                      | <b>2</b>                        | <b>-</b>                       | <b>5</b>         |

|   | Инвестиционни<br>имоти-<br>земеделски<br>земи | Други<br>инвестиционни<br>имоти | Други<br>(извън<br>сегментите) | Общо             |
|---|---|---------------------------------|--------------------------------|------------------|
|   | 2018<br>хил. лв.                              | 2018<br>хил. лв.                | 2018<br>хил. лв.               | 2018<br>хил. лв. |
| Приходи от:   |   |                                 |                                |                  |
| - приходи от наеми и<br>аренди  | 5   | 16                              | -                              | 21               |
| - други приходи   | -   | -                               | 21                             | 21               |
| Печалба от промяна в<br>справедливата<br>стойност на<br>инвестиционни имоти | 12  | -                               | -                              | 12               |
| <b>Приходи на сегмента</b>  | <b>17</b>                                     | <b>16</b>                       | <b>21</b>                      | <b>54</b>        |
| Разходи за материали  | (1)   |                                 |                                | (1)              |
| Разходи за външни<br>услуги   | (47)  | (5)                             |                                | (52)             |
| Разходи за персонала  | (63)  | (7)                             |                                | (70)             |
| Други разходи   | (6)   | (1)                             |                                | (7)              |
| <b>Оперативна печалба/<br/>(загуба) на сегмента</b>                         | <b>-100</b>                                   | <b>3</b>                        | <b>21</b>                      | <b>(76)</b>      |
| <b>Активи на сегмента</b>   | <b>1 333</b>                                  | <b>318</b>                      | <b>634</b>                     | <b>2 285</b>     |
| <b>Пасиви на сегмента</b>   | <b>4</b>                                      | <b>-</b>                        | <b>-</b>                       | <b>4</b>         |

## 6. МАШИНИ, СЪОРЪЖЕНИЯ И ОБОРДВАНЕ

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

|                            | Стопански<br>инвентар<br>'000 лв. |
|----------------------------|-----------------------------------|
| Отчетна стойност           |                                   |
| Салдо към 1 януари 2019    | 3                                 |
| Салдо към 31 декември 2019 | <u>3</u>                          |
| Амортизация                |                                   |
| Салдо към 1 януари 2019    | -                                 |

|                                   |          |
|-----------------------------------|----------|
| Амортизация за годината           | 1        |
| <b>Салдо към 31 декември 2019</b> | <b>1</b> |
| Балансова стойност                |          |
| <b>Към 31 декември 2019</b>       | <b>2</b> |

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

Всички разходи за амортизация са включени в "Разходи за амортизация на нефинансови активи".

Дружеството няма договорно задължение за закупуване на активи.

## 7. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

Инвестиционните имоти на Дружеството включват земи и сгради, 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 среднопретеглена стойност от направените оценки на земите от лицензирани независими оценители чрез метод на сравнителните продажби и чрез метод на поземлената рента.

Недвижими имоти (земи и сгради) с балансова стойност общо 804 хил. лв., придобити през периода септември - декември 2019 г., не са били преоценявани към отчетната дата. Ръководството счита, че цената на придобиване на тези имоти е приблизително равна на справедливата им стойност към датата на финансовия отчет. Ефектът от промяната в справедливата стойност между датата на придобиване и отчетната дата е несъществен.

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

|  |                 |
|--|-----------------|
|  | <b>'000 лв.</b> |
| <b>Балансова стойност към 01 декември 2018 г.</b>  | <b>237</b>      |
| Придобити инвестиционни имоти                      | 286             |
| Нетна печалба от промяна на справедливата стойност | 13              |
| <b>Балансова стойност към 31 декември 2018 г.</b>  | <b>536</b>      |

|   |                 |
|---|-----------------|
|   | <b>'000 лв.</b> |
| <b>Балансова стойност към 1 януари 2019 г.</b>    | <b>536</b>      |
| Придобити инвестиционни имоти                     | 1 534           |
| Нетна загуба от промяна на справедливата стойност | (1)             |
| <b>Балансова стойност към 31 декември 2019 г.</b> | <b>2 069</b>    |

Следната таблица представя нивата в йерархията на инвестиционните имоти към 31 декември 2019 г. и 31 декември 2018 г., оценявани периодично по справедлива стойност:

|                     |                    |                    |                    |                  |
|---------------------|--------------------|--------------------|--------------------|------------------|
| 31 декември 2019 г. | Ниво 1<br>хил. лв. | Ниво 2<br>хил. лв. | Ниво 3<br>хил. лв. | Общо<br>хил. лв. |
| Инвестиционни имоти | -                  | -                  | 2 069              | 2 069            |
| 31 декември 2018 г. | Ниво 1<br>хил. лв. | Ниво 2<br>хил. лв. | Ниво 3<br>хил. лв. | Общо<br>хил. лв. |
| Инвестиционни имоти | -                  | -                  | 536                | 536              |

Инвестиционните имоти не са заложен като обезпечение.

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

Приходите от наеми за 2019 г., възлизащи на 35 хил. лв. (към 31 декември 2018 г: 21 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<br>година<br>хил.<br>лв.   | От 1 до 5<br>години<br>хил. лв. | Над 5<br>години<br>хил.<br>лв. | Общо<br>хил. лв. |
| Към 31 декември 2019 г. | 23                              | -                               | -                              | -                |
| Към 31 декември 2018 г. | 21                              | -                               | -                              | -                |

#### Придобити инвестиционни имоти през 2019 г. и 2018 г.

През месец декември 2018 г. „Риъл Булленд“ АД е придобило 91 дка инвестиционни имоти - земеделски земи в общ. Болярово, общ.Тунджа и общ. Стралджа в обл. Ямбол на стойност 286 хил. лева.

През месец август 2019 г. Дружеството е придобило инвестиционен имот магазин в к.к. Златни пясъци, гр. Варна, общ. Варна, обл. Варненска на стойност 526 хил. лв., съгласно сключен предварителен договор за придобиване на дълготраен актив и авансово изплатени 466 хил. лв.

През месец септември 2019 г. Дружеството е придобило поземлен имот ведно с жилищна сграда – еднофамилна, находяща се в гр.Костинброд, общ.Костинброд, Софийска област в размер на 205 хил. лв.

През месец септември 2019 г. Дружеството е изплатило авансово 53 хил. лв. за покупка на земеделски земи в с.Крушево, общ. Севлиево, обл. Габрово. На 04 октомври 2019 г. сделката е финализирана, с което Дружеството е придобило 179 дка земеделски земи в

землището на с. Крушево, общ. Севлиево, обл. Габрово за сумата от 55 хил. лв. с всички включени разходи за придобиването като нотариална такса, МДТ и такса вписване.

През месец ноември и декември 2019 г. „Риъл Булленд“ АД е увеличило инвестициите си в обл. Ямбол като е придобило инвестиционни имоти земеделски земи в землищата на общ. Стралджа и общ. Тунджа както следва:

- 153 дка земеделски земи в землището на с. Тамарино, общ. Стралджа. Общата покупна стойност и всички включени разходи за придобиването на инвестиционните имоти са в размер на 209 хил. лв.
- 53 дка земеделски земи в землището на с. Челник, общ. Тунджа. Общата покупна стойност и всички включени разходи за придобиването на инвестиционните имоти са в размер на 71 хил. лв.
- 290 дка земеделски земи в землищата на с. Тенево, с. Крумово и с. Маломир общ. Тунджа. Общата покупна стойност и всички разходи за придобиването на инвестиционните имоти са в размер на 412 хил. лв.

През месец декември 2019 г. Дружеството е придобило инвестиционни имоти земеделски земи 43 дка в землището на с. Богданово, общ. Нова Загора, обл. Сливен на обща стойност 57 хил. лв.

Балансовата стойност на инвестиционните имоти притежавани от Дружеството към 31.12.2019 г. е в размер на 2 069 хил. лв. разпределени както следва:

- инвестиционни имоти – земеделски земи 1 246 дка – 1 290 хил. лв.
- земеделска земя с начин на трайно ползване Стопански двор, ведно с дърводелска работилница и ярмомелка с площ 278 кв. м - 52 хил. лв.
- Магазин, находящ се в к.к. Златни пясъци, гр. Варна, общ. Варна, обл. Варненска с площ 50,66 кв. м. – 521 хил. лв.
- поземлен имот ведно с жилищна сграда – еднофамилна, находяща се в гр. Костинброд, общ. Костинброд, обл. София с площ 400 кв.м. – 206 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 31.12.2019 г. |              |                      |                             |                        |                                       | Притежавани имоти към 31.12.2018 г. |            |                      |                             |                            |  |
|-------------------------|-------------------------------------|--------------|----------------------|-----------------------------|------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|------------|----------------------|-----------------------------|----------------------------|--|
|                         | Имоти, брой                         | Дка          | Покупна цена, лв/дка | Цена на придобиване, лв/дка | Балансова цена, лв/дка | Балансова стойност, лв към 31.12.2019 | Имоти, брой                         | Дка        | Покупна цена, лв/дка | Цена на придобиване, лв/дка | Балансова стойност, лв/дка | Балансова стойност, лв към 31.12.2018г |
| I                       | 0                                   | 0            | 0                    | 0                           | 0                      | 0                                     | 0                                   | 0          | 0                    | 0                           | 0                          | 0                                      |
| II                      | 2                                   | 8            | 409                  | 422                         | 378                    | 2 911                                 | 0                                   | 0          | 0                    | 0                           | 0                          | 0                                      |
| III                     | 31                                  | 334          | 1 236                | 1 279                       | 1 213                  | 404 508                               | 10                                  | 76         | 1022                 | 1071                        | 1060                       | 81 838                                 |
| IV                      | 69                                  | 517          | 975                  | 1 016                       | 1 072                  | 554 484                               | 35                                  | 241        | 805                  | 931                         | 890                        | 224 172                                |
| V                       | 21                                  | 117          | 389                  | 413                         | 638                    | 74 630                                | 8                                   | 56         | 522                  | 769                         | 558                        | 42 965                                 |
| VI                      | 30                                  | 138          | 634                  | 667                         | 812                    | 111 672                               | 21                                  | 102        | 773                  | 993                         | 962                        | 101 100                                |
| VII                     | 5                                   | 58           | 1 051                | 1 093                       | 1 137                  | 66 460                                | 2                                   | 15         | 387                  | 595                         | 481                        | 8 927                                  |
| VIII                    | 5                                   | 38           | 984                  | 1 027                       | 1 086                  | 41 613                                | 4                                   | 16         | 558                  | 675                         | 593                        | 10 798                                 |
| IX                      | 4                                   | 36           | 833                  | 871                         | 927                    | 33 356                                | 2                                   | 22         | 523                  | 636                         | 557                        | 13 999                                 |
| X                       | 0                                   | 0            | 0                    | 0                           | 0                      | 0                                     | 0                                   | 0          | 0                    | 0                           | 0                          | 0                                      |
| <b>Всичко:</b>          | <b>167</b>                          | <b>1 246</b> | <b>948</b>           | <b>987</b>                  | <b>1 035</b>           | <b>1 289 634</b>                      | <b>82</b>                           | <b>528</b> | <b>769</b>           | <b>807</b>                  | <b>917</b>                 | <b>483 779</b>                         |

**Разпределение на земеделските земи по области**

| <i>Област</i>                     | <i>Община</i>   | <i>площ /дка/</i> | <i>% от портф.</i> |
|-----------------------------------|-----------------|-------------------|--------------------|
| Бургас                            | Бургас          | 29.000            | 2.33               |
| Бургас                            | Сунгурларе      | 20.250            | 1.62               |
| <b>Всичко област Бургас</b>       |                 | <b>49.250</b>     | <b>3.95</b>        |
| Варна                             | Долни Чифлик    | 52.397            | 4.21               |
| <b>Всичко област Варна</b>        |                 | <b>52.397</b>     | <b>4.21</b>        |
| Габрово                           | Севлиево        | 178.886           | 14.36              |
| <b>Всичко област Габрово</b>      |                 | <b>178.886</b>    | <b>14.36</b>       |
| Стара Загора                      | Братя Даскалови | 23.000            | 1.85               |
| Стара Загора                      | Мъглиж          | 44.006            | 3.53               |
| Стара Загора                      | Николаево       | 87.733            | 7.04               |
| Стара Загора                      | Чирпан          | 11.423            | 0.92               |
| <b>Всичко област Стара Загора</b> |                 | <b>166.162</b>    | <b>13.10</b>       |
| Сливен                            | общ.Нова Загора | 42.65             | 3.42               |
| <b>Всичко област Сливен</b>       |                 | <b>42.65</b>      | <b>3.42</b>        |
| Ямбол                             | Болярово        | 91.200            | 7.32               |
| Ямбол                             | Тунджа          | 456.974           | 36.68              |
| Ямбол                             | Стралджа        | 208.259           | 16.72              |
| <b>Всичко област Ямбол</b>        |                 | <b>756.433</b>    | <b>60.72</b>       |
| <b>Всичко:</b>                    |                 | <b>1 245.778</b>  | <b>100.00</b>      |

**8. Аванси за придобиване на нетекущи активи**

Съгласно сключени предварителни договори през 2016 г. и 2017 г. към 31.12.2018 г. Дружеството е извършило разходи за придобиване на инвестиционни имоти, представляващи авансови плащания, както следва:

- магазин в гр.Варна к.к. Златни пясъци на стойност 518 хил. лв. без ДДС. Авансово са изплатени 466 хил. лв. Имотът е придобит през 2019 г.;
- апартамент в гр. София район Изгрев на стойност 128 хил. лв. Авансово са изплатени 92 хил. лв.;
- гараж на стойност 25 хил. лв в гр. София район Изгрев. Авансово са изплатени 23 хил. лв.;
- ателие в сграда находяща се в к.к Боровец, община Самоков, Софийска област на стойност 59 хил. лв. Авансово са изплатени 53 хил. лв.

През месец септември 2019 г. Дружеството е прекратило част от сключените предварителни договори за придобиване на инвестиционни имоти, като е възстановило авансово изплатените суми към 31.12.2018 г., както следва:

- апартамент в гр. София район Изгрев – аванс на стойност 92 хил. лв
- гараж в гр. София район Изгрев – аванс на стойност 23 хил. лв
- ателие в сграда находяща се в к.к Боровец, община Самоков, Софийска област - аванс на стойност 53 хил. лв.

## 9. ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

|   | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|---|------------|------------|
|   | '000 лв.   | '000 лв.   |
| Вземания от подотчетни лица (бел.24)              | 12         | 12         |
| Данък върху добавената стойност за възстановяване | 6          | 4          |
| Други вземания                                    | 4          | 7          |
| <b>Общо:</b>                                      | <b>22</b>  | <b>23</b>  |

## 10. ПАРИ И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

|   | 31.12.2019 | 31.12.2018   |
|---|------------|--------------|
|   | '000 лв.   | '000 лв.     |
| Каса в лева                                 | 11         | -            |
| Разплащателна сметка в лева                 | 71         | 147          |
| Парични средства /Свободни депозити/ в лева | 12         | 942          |
| <b>Пари и парични еквиваленти</b>           | <b>94</b>  | <b>1 089</b> |

Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

Дружеството е извършило оценка на очакваните кредитни загуби върху парични средства и парични еквиваленти. Оценената стойност е в размер под 0.1% от brutната стойност на паричните средства, депозирани във финансови институции, поради което е определена като несъществена и не е начислена във финансовите отчети на Дружеството.

## 11. 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. Акции 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.

На заседание на Съветът на директорите от 24.06.2019 г. е взето решение за увеличение на капитала на „Риъл Булленд“ АД от 2 500 000 лева, до 7 500 000 лева, чрез издаване на нови 5 000 000 броя безналични акции, с право на един глас и номинална стойност от 1 лев и емисионна стойност от 1 лев за акция.

Всички издадени от "Риъл Булленд" АД акции се търгуват на "БФБ-София" АД. Основен пазар BSE, Сегмент акции „Standard” с босов код RBL.

|   | 31.12.2019       | 31.12.2018       |
|---|------------------|------------------|
| 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        |
| <b>Общ брой акции, оторизирани на 31 декември</b> | <b>2,500,000</b> | <b>2,500,000</b> |

Списъкът на акционерите, притежаващи над 5% от капитала на Дружеството е представен, както следва:

|                          | 31 декември 2019           |             | 31 декември 2018           |              |
|--------------------------|----------------------------|-------------|----------------------------|--------------|
|                          | Брой дялове/<br>Брой акции | %           | Брой дялове/<br>Брой акции | %            |
| ДФ ИНВЕСТ АКТИВ          | 350 000                    | 14%         | -                          | -            |
| ДФ ТОПЛИНА               | 143 000                    | 5,72 %      | 143 000                    | 5,72 %       |
| ППФ ТОПЛИНА              | 155 000                    | 6,20 %      | 155 000                    | 6,20 %       |
| УПФ ТОПЛИНА              | 160 000                    | 6,40 %      | 160 000                    | 6,40 %       |
| ДФ (КОМПАС) ПРОГРЕС      | 213 640                    | 8.55%       | 516 040                    | 20.64 %      |
| ДФ (КОМПАС)<br>СТРАТЕГИЯ | 280 150                    | 11,21 %     | 280 150                    | 11,21 %      |
| ДФ ЮГ МАРКЕТ<br>МАКСИМУМ |                            |             | 200 000                    | 8.00 %       |
| ДФ ИНВЕСТ КЛАСИК         |                            |             | 319 550                    | 12,78 %      |
| ДРУГИ                    | 1 198 210                  | 47.92 %     | 726 260                    | 29.05 %      |
| <b>ОБЩО</b>              | <b>2 500 000</b>           | <b>100%</b> | <b>2 500 000</b>           | <b>100 %</b> |

## 12. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

|                                     | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|-------------------------------------|------------|------------|
|                                     | '000 лв.   | '000 лв.   |
| Задължения към клиенти и доставчици | 3          | 3          |
| Данъчни задължения                  | 2          | 1          |
| <b>Общо:</b>                        | <b>5</b>   | <b>4</b>   |

Нетната балансова стойност на текущите търговски и други задължения се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

## 13. ПРИХОДИ ОТ НАЕМИ

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

|  | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|--|------------|------------|
|  | '000 лв.   | '000 лв.   |
| Приходи от наеми и аренды на инвестиционни имоти | 35         | 21         |
|  | <b>35</b>  | <b>21</b>  |

Приходите от аренды получени от притежаваните земеделски земи в резултат на сключени договори с арендатори са включени в приходите от наем и са в размер на 17 хил. лв. (към 31.12.2018 г. : 5 хил.лв.).

## 14. ДРУГИ ПРИХОДИ

Другите приходи на Дружеството за 2019 г. в общ размер 15 хил.лв. (2018 г. – 21 хил.лв.) включват:

- приходи от услуги от договори с клиенти - 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 2019 г. възлизат на 13 хил.лв. (2018 г. : 21 хил.лв.);

- други приходи в размер на 2 хил. лв. (2018 г. – няма).

## 15. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ

|                             | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|-----------------------------|------------|------------|
|                             | '000 лв.   | '000 лв.   |
| Разходи за консумативи офис | (3)        | (1)        |
| <b>Общо:</b>                | <b>(3)</b> | <b>(1)</b> |

#### 16. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

|  | 31.12.2019  | 31.12.2018  |
|--|-------------|-------------|
|  | '000 лв.    | '000 лв.    |
| Разходи за наеми                           | (23)        | (22)        |
| Разходи за правни услуги                   | (8)         | (17)        |
| Разходи, свързани с увеличение на капитала | (9)         | -           |
| Разходи за такси КФН, БФБ,ЦД               | (3)         | ..          |
| Разходи за одит                            | (3)         | (3)         |
| Други                                      | (10)        | (10)        |
| Общо:                                      | <b>(56)</b> | <b>(52)</b> |

#### Възнаграждение за одиторски услуги

Възнаграждението за независим финансов одит за 2019 г. е в размер на 3 хил. лв. През годината не са предоставяни данъчни консултации или други услуги, несвързани с одита, с изключение на изпълнени договорени процедури във връзка с необходимостта от потвърждаване на данните в Проспект за първично публично предлагане на ценни книжа от емисия акции на емитент „Риъл Булленд“ АД (Проспекта) за потвърждаване на данните в Проспект за първично публично предлагане на ценни книжа от емисия акции на емитент „Риъл Булленд“ АД посредством извършване на процедури по съпоставяне на историческата финансова информация, включена в Проспекта с цел равнение със съответните суми на показателите в одитираните годишни финансови отчети на „Риъл Булленд“ АД за 2018 г и 2017 г.. Настоящото оповестяване е в изпълнение на изискванията на чл. 30 от Закона за счетоводството.

#### 17. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

|                       | 31.12.2019  | 31.12.2018  |
|-----------------------|-------------|-------------|
|                       | '000 лв.    | '000 лв.    |
| Разходи за заплати    | (70)        | (59)        |
| Разходи за осигуровки | (12)        | (11)        |
| Общо:                 | <b>(82)</b> | <b>(70)</b> |

#### 18. Други РАЗХОДИ

|                                  | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|----------------------------------|------------|------------|
|                                  | '000 лв.   | '000 лв.   |
| Непризнат данъчен кредит         | (3)        | -          |
| Отписани вземания                | -          | (6)        |
| Разходи за местни данъци и такси | (3)        | -          |
| Общо:                            | <b>(6)</b> | <b>(6)</b> |

### 19. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

|                          | 31.12.2019<br>'000 лв. | 31.12.2018<br>'000 лв. |
|--------------------------|------------------------|------------------------|
| Разходи за банкови такси | (1)                    | (1)                    |
| <b>Общо:</b>             | <b>(1)</b>             | <b>(1)</b>             |

### 20. 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:

|   | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|---|------------|------------|
| Загуба, подлежаща на разпределение (хил. лв.) | (99)       | (76)       |
| Средно претеглен брой акции (хил. бр.)        | 2 500      | 2 500      |
| Загуба на акция (в лв. за акция)              | (0.04)     | (0.03)     |

### 21. РАЗХОДИ ЗА ДАНЪЦИ ВЪРХУ ДОХОДА

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2018 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

|   | 31.12.2019<br>'000 лв. | 31.12.2018<br>'000 лв. |
|---|------------------------|------------------------|
| Загуба преди данъчно облагане                           | (99)                   | (76)                   |
| Данъчна ставка  | 10%                    | 10%                    |
| Очакван разход за данъци върху дохода                   | -                      | -                      |
| Данъчен ефект от:                                       |                        |                        |
| Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели       | (3)                    | (1)                    |
| Намаления на финансовия резултат за данъчни цели        | 3                      | 1                      |
| <b>Текущ (разход) за /приход от данъци върху дохода</b> | <b>-</b>               | <b>-</b>               |

### 22. 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.

### 23. СДЕЛКИ С КЛЮЧОВ УПРАВЛЕНСКИ ПЕРСОНАЛ

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

|                                | 31.12.2019<br>'000 лв. | 31.12.2018<br>'000 лв. |
|--------------------------------|------------------------|------------------------|
| Краткосрочни възнаграждения:   |                        |                        |
| Заплати                        | 52                     | 50                     |
| Разходи за социални осигуровки | 11                     | 11                     |
| <b>Общо възнаграждения:</b>    | <b>63</b>              | <b>61</b>              |

Членовете на Съвета на директорите са получавали възнаграждения през 2019 г. в размер на 52 хил.лв. и начислени осигуровки в размер на 11 хил. лв.

|                | 2019 г.<br>'000 лв. | 2018 г.<br>'000 лв. |
|----------------|---------------------|---------------------|
| Пеци Пецев     | 7                   | 6                   |
| Михаела Михова | 7                   | 6                   |
| Ивайло Иванов  | 38                  | 38                  |

### 24. РАЗЧЕТИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА В КРАЯ НА ГОДИНАТА

|                                       | 31.12.2019<br>'000 лв. | 31.12.2018<br>'000 лв. |
|---------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Текущи                                |                        |                        |
| Вземания от:                          |                        |                        |
| - ключов управленски персонал         | 12                     | 12                     |
| Общо текущи вземания от свързани лица | <b>12</b>              | <b>12</b>              |

Към 31.12.2019 г. свързаните лица с „Риъл Булленд“ АД са вземания от ръководството в размер на 12 хил. лв. оповестени в бележка 7 от финансовите отчети.

### 25. КАТЕГОРИИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ И ПАСИВИ

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

| Финансови активи                              | Пояснение | 31.12.2019<br>'000 лв. | 31.12.2018<br>'000 лв. |
|---|-----------|------------------------|------------------------|
| Дългови инструменти по амортизирана стойност: |           |                        |                        |
| Търговски и други вземания                    | 9         | 4                      | 23                     |
| Пари и парични еквиваленти                    | 10        | 94                     | 1 089                  |
|   |           | <b>98</b>              | <b>1 112</b>           |

| <b>Финансови пасиви</b>                              | <b>Пояснение</b> | <b>31.12.2019</b> | <b>31.12.2018</b> |
|--|------------------|-------------------|-------------------|
|  |                  | <b>'000 лв.</b>   | <b>'000 лв.</b>   |
| Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност: |                  |                   |                   |
| Търговски и други задължения                         | 10               | 5                 | 4                 |
|  |                  | <u>5</u>          | <u>4</u>          |

Вижте пояснение 4.7 за информацията относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството е представено в пояснение 27.

## 26. БЕЗНАЛИЧНИ СДЕЛКИ

През представените отчетни периоди Дружеството не е осъществило инвестиционни и финансови сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в отчета за паричните потоци:

## 27. 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 25. 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:

|   | 31.12.2019<br>'000 лв. | 31.12.2018<br>'000 лв. |
|---|------------------------|------------------------|
| Групи финансови активи – балансови стойности: |                        |                        |
| Търговски и други вземания                    | 4                      | 23                     |
| Пари и парични еквиваленти                    | 94                     | 1 089                  |
| <b>Балансова стойност</b>                     | <b>98</b>              | <b>1 112</b>           |

### 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 2019 г.**

| <i>В хиляди лева</i>       | <b>До 1<br/>месец</b> | <b>1-3<br/>месеца</b> | <b>3-12<br/>месеца</b> | <b>1-5<br/>години</b> | <b>Над 5<br/>години</b> | <b>Без<br/>мату-<br/>ритет</b> | <b>Общо</b> |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|-------------------------|--------------------------------|-------------|
| <b>АКТИВИ</b>              |                       |                       |                        |                       |                         |                                |             |
| Пари и парични еквиваленти | -                     | -                     | 94                     | -                     | -                       | -                              | 94          |
| Търговски и други вземания | 4                     | -                     | -                      | -                     | -                       | -                              | 4           |
| <b>ОБЩО АКТИВИ</b>         | <b>4</b>              | <b>-</b>              | <b>94</b>              | <b>-</b>              | <b>-</b>                | <b>-</b>                       | <b>98</b>   |
| <b>ПАСИВИ</b>              |                       |                       |                        |                       |                         |                                |             |
| Задължения към доставчици  | 3                     | -                     | -                      | -                     | -                       | -                              | 3           |
| <b>ОБЩО ПАСИВИ</b>         | <b>3</b>              | <b>-</b>              | <b>-</b>               | <b>-</b>              | <b>-</b>                | <b>-</b>                       | <b>3</b>    |
| <b>Нетна разлика</b>       | <b>1</b>              | <b>-</b>              | <b>94</b>              | <b>-</b>              | <b>-</b>                | <b>-</b>                       | <b>95</b>   |

**31 декември 2018 г.**

| <i>В хиляди лева</i>       | <b>До 1<br/>месец</b> | <b>1-3<br/>месеца</b> | <b>3-12<br/>месеца</b> | <b>1-5<br/>години</b> | <b>Над 5<br/>години</b> | <b>Без<br/>мату-<br/>ритет</b> | <b>Общо</b>  |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|-------------------------|--------------------------------|--------------|
| <b>АКТИВИ</b>              |                       |                       |                        |                       |                         |                                |              |
| Пари и парични еквиваленти | 147                   | -                     | 942                    | -                     | -                       | -                              | 1 089        |
| Търговски и други вземания | -                     | -                     | 23                     | -                     | -                       | -                              | 23           |
| <b>ОБЩО АКТИВИ</b>         | <b>147</b>            | <b>-</b>              | <b>965</b>             | <b>-</b>              | <b>-</b>                | <b>-</b>                       | <b>2 102</b> |
| <b>ПАСИВИ</b>              |                       |                       |                        |                       |                         |                                |              |
| Задължения към доставчици  | 3                     | -                     | -                      | -                     | -                       | -                              | 3            |
| <b>ОБЩО ПАСИВИ</b>         | <b>3</b>              | <b>-</b>              | <b>-</b>               | <b>-</b>              | <b>-</b>                | <b>-</b>                       | <b>3</b>     |
| <b>Нетна разлика</b>       | <b>144</b>            | <b>-</b>              | <b>965</b>             | <b>-</b>              | <b>-</b>                | <b>-</b>                       | <b>2 099</b> |



### 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.

### 28. 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: котираните цени на подобни активи или пасиви на активни пазари; котираните 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 котираните 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 2019 г.<br>в хил. лв. | Ниво 3 | Общо<br>справедлива<br>стойност | Общо<br>балансова<br>стойност |
|-----------------------------------|--------|---------------------------------|-------------------------------|
| <b>Активи</b>                     |        |                                 |                               |
| Инвестиционни имоти               | 2 069  | 2 069                           | 2 069                         |
|                                   |        |                                 |                               |
|                                   | Ниво 3 | Общо<br>справедлива<br>стойност | Общо<br>балансова<br>стойност |
| 31 декември 2018 г.<br>в хил. лв. |        |                                 |                               |
| Инвестиционни имоти               | 536    | 536                             | 536                           |

Справедливата стойност на недвижимите имоти на Дружеството е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители.

Началното салдо на нефинансовите активи на ниво 3 може да бъде равнено с крайното им салдо към отчетната дата, както следва:

|   | <b>Инвестиционни<br/>имоти<br/>Земи и сгради<br/>хил. лв.</b> |
|---|---|
| Салдо към 1 януари 2019 г.                                | 536   |
| Печалби или загуби, признати в печалбата или загубата:    |   |
| - промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти | (1)   |
| Покупки   | 1 534   |
| Продажби  | -   |
| <b>Салдо към 31 декември 2019 г.</b>                      | <b>2 069</b>  |

|   | <b>Инвестиционни<br/>имоти<br/>Земи и сгради<br/>хил. лв.</b> |
|---|---|
| Салдо към 1 януари 2018 г.                                | 237   |
| Печалби или загуби, признати в печалбата или загубата:    |   |
| - промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти | 13  |
| Покупки   | 286   |
| <b>Салдо към 31 декември 2018 г.</b>                      | <b>536</b>  |

## 29. ПОЛИТИКА И ПРОЦЕДУРИ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА КАПИТАЛА

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие; и
- да осигури адекватна рентабилност за собствениците, като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Дружеството наблюдава капитала на базата на съотношението на коригирания капитал към нетния дълг.

## 30. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

С вписване на 09.01.2020 год. в Търговския регистър към Агенцията по вписванията са отразени следните промени по партидата на „Риъл Булленд“ АД:

*Промени в управителните органи:*

- заличен е Ивайло Димитров Иванов като Изпълнителен директор;
- дружеството се представлява от Валентин Георгиев Стоилов.

С вписване в Търговския регистър към Агенция по вписванията на 10.06.2020 г. е вписано увеличението на капитала на „Риъл Булленд“ АД от 2 500 000 лева на 5 007 422 лева. Вписан е и променен Устав, актуализиран с новия размер на капитала.

На 11.03.2020 г. Световната здравна организация обяви и наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). На 13.03.2020 г. Народното събрание гласува въвеждането на извънредно положение и редица противоепидемични мерки, включително ограничение в движението на хора, временно преустановяване на дейността на някои отрасли и препоръчителна дистанционна работа за компаниите, в които това е възможно.

Влиянието на кризата с COVID-19 върху дейността на дружеството може да бъде оценено като разнопосочно в зависимост от местоположението, вида и размера на инвестиционните имоти.

1. Един от най-тежко засегнатите сектори в резултат на кризата е секторът на транспорта и туризма. В тази връзка дружеството търпи преки негативни ефекти поради невъзможността да получи приходи от отдаване под наем на магазина, който се намира в кв Златни пясъци. Дори и при очакваното рестартиране летния туристически сезон и респективно отдаване на магазина под наем, се очаква приходите от наем да бъдат доста по-ниски от обичайните.

2. През месец април Риъл Булленд АД прекрати договора с наемателя на жилищна сграда – еднофамилна къща, находяща се в гр.Костинброд, общ.Костинброд, което доведе до временно намаляване на приходите от наеми с 1 хил.лв. на месец.

3. Пандемията от коронавирус доведе и до спад на броя на сделките със земеделска земя.

Средната годишна доходност от земята през последните девет години е 26,33%, сочат изчисления на Българската асоциация на собствениците на земеделски земи (БАСЗЗ) на база данните на Националния статистически институт (НСИ). По данни на НСИ през 2010 г. цената на един декар земеделска земя е 279 лв., а през 2018 г. цената на декар достига 941 лв. Това представлява оскъпяване на актива с 662 лв. и доходност от 237% за 9-годишния период на притежание.

Средната цена на арендите на земеделска земя у нас преди две години е 48 лв на декар.

Анализатори и собствениците на земеделска земя очакват засилено търсене на земята, поради нейния ограничен характер и цените на земята да продължат в следващите 10 години да се покачват, като няма да има катаклизми резки спадове или ръстове, а по-скоро балансирано търсене и предлагане на земя.

Като потвърждение на така посочените данни и в резултат на активното управление на имотите в земеделска земя, ръководството на дружеството не очаква да има съществени негативни ефекти върху дейността му.

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

### **31. ОДОБРЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**

Финансовият отчет към 31 декември 2019 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 18.06.2020 г.