# Отчет за финансовото състояние

**към 30 юни 2024г.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **Пояснения** | **30.06.2024** | **31.12.2023** |
|  |  | **’000 лв.** | **’000 лв.** |
|  |  |  |  |
| **Активи** |  |  |  |
| **Нетекущи активи** |  |  |  |
| Инвестиционни имоти | 7 | 8 971 | 7 791 |
| **Нетекущи активи** |  | **8 971** | **7 791** |
|  |  |  |  |
| **Текущи активи** |  |  |  |
| Търговски и други вземания | 8 | 48 | 96 |
| Пари и парични еквиваленти | 9 | 1 128 | 2 450 |
| **Текущи активи** |  | **1 176** | **2 546** |
| **Общо активи** |  | **10 147** | **10 337** |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Собствен капитал** |  | |  | |  | |
| Акционерен капитал | 10 | 8 051 | | 8 051 | |
| Премиен резерв | 10.1 | 609 | | 609 | |
| Фонд Резервен | 10.2 | 196 | | 113 | |
| Неразпределена печалба |  | 1 118 | | 534 | |
| Резултат за периода |  | 30 | | 828 | |
| **Общо собствен капитал** |  | **10 004** | | **10 135** | |
|  |  |  | |  | |
| **Пасиви** |  |  | |  | |
| Търговски и други задължения | 11 | 143 | | 202 | |
| **Общо пасиви** |  | **143** | | **202** | |
|  |  |  | |  | |
| **Общо собствен капитал и пасиви** |  | **10 147** | | **10 337** | |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Съставител:­­­­\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | |
| **Мария Николова** |  | **Валентин Стоилов** |

|  |  |
| --- | --- |
| **Дата: 24 юли 2024г.** |  |

|  |  |
| --- | --- |
|  | |
| Отчет за печалбата или загубата  и другия всеобхватен доход  към 30 юни 2024г. | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Пояснения** | | | **30.06.2024** | | **30.06.2023** | |
|  |  | | | **’000 лв.** | | **’000 лв.** | |
|  |  | | |  | |  | |
| Приходи от услуги | 12 | | | 127 | | 130 | |
| Други приходи |  | | | - | | 1 | |
|  |  | | |  | |  | |
| Разходи за материали | 13 | | | - | | (1) | |
| Разходи за външни услуги | 14 | | | (29) | | (41) | |
| Разходи за персонала | 15 | | | (59) | | (55) | |
| Разходи за амортизация на нетекущи активи | 6 | | |  | | (1) | |
| Други разходи | 16 | | | (9) | | (9) | |
| Печалба от оперативна дейност |  | | | **30** | | **24** | |
|  |  | | |  | |  | |
|  |  | | |  | |  | |
|  |  | | |  | |  | |
| **Общо всеобхватен доход за периода** |  | | | **30** | | **24** | |
|  | |  |  | |  | |
| **Печалба на акция в лева:** | | **17** | **0.00 лв.** | | **0.00 лв.** | |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Съставител:­­­­\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | |
| **Мария Николова** |  | **Валентин Стоилов** |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Дата: 24 юли 2024г.** | | |  |
|  | | |  |
|  | | | | | |
|  |  | | |
| Отчет за промените в собствения капитал   |  |  | | --- | --- | | **към 30 юни 2024г.** |  | | | | | | |  | |  |  |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Акционерен**  **капитал** | **Фонд Резеревен** | **Премиен резерв** | **Натрупана печалба** | **Непокрита загуба** | **Общо капитал** |
|  | **’000 лв.** | **’000 лв.** | **’000 лв.** | **’000 лв.** | **’000 лв.** | **’000 лв.** |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **Салдо към 1 януари 2024 г.** | **8 051** | **113** | **609** | **1 362** | **-** | **10 135** |
|  |  |  |  |  |  |  |
| Печалба за годината | - |  |  | 30 |  | **30** |
| **Разпределение на печалбата:** |  |  |  |  |  |  |
| Фонд Резервен |  | **83** |  | (83) |  | - |
| Дивиденти |  |  |  | (161) |  | (161) |
| **Общо всеобхватен доход за годината** | **8 051** | **196** | **609** | **1 148** | **-** | **10 004** |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **Салдо към 30 юни 2024 г.** | **8 051** | **196** | **609** | **1 148** | **-** | **10 004** |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **Салдо към 1 януари 2023 г.** | **6 020** | **25** | **203** | **870** | **(188)** | **6 930** |
| Печалба за годината |  |  |  | 828 |  | **828** |
| Покриване на загуби от минали години за:  Фонд Резервен |  | 88 |  | (276)  - | 188 | (88)  88 |
| Дивиденти |  |  |  | (60) |  | (60) |
| Вноски за увеличаване на акционерния капитал | 2 031 |  | 406 |  |  | **2 437** |
| **Общо всеобхватен доход за годината** | **8 051** | **113** | **609** | **1 362** | **-** | **10 135** |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **Салдо към 31 декември 2023 г.** | **8 051** | **113** | **609** | **1 362** | **-** | **10 135** |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Съставител:­­­­\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | |
| **Мария Николова** |  | **Валентин Стоилов** |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Дата: 24 юли 2024г.** | | |  | |
|  | | |  | |
|  | | | | | | | | |
| Отчет за паричните потоци  към 30 юни 2024г.   |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | |  | **Пояснения** | **30.06.2024** | **30.06.2023** | |  |  | **’000 лв.** | **’000 лв.** | | Оперативна дейност |  |  |  | | Постъпления от търговски контрагенти |  | 71 | 103 | | Плащания към търговски контрагенти |  | (36) | (19) | | Плащания към персонал и осигурителни институции |  | (59) | (55) | | Възстановяване/плащания на данъци, нетно |  | - | (3) | | Други парични потоци от оперативна дейност, нетно |  | (5) | (23) | | **Нетен паричен поток от оперативна дейност** |  | **(29)** | **41** | | **Паричен поток от инвестиционна дейност** |  |  |  | | Покупка на инвестиции |  | (1 132) | (105) | | **Нетен паричен поток от инвестиционна дейност** |  | **(1 132)** | (105) | |  |  |  |  | | **Паричен поток от финансова дейност** |  |  |  | | Изплатени дивиденти |  | (161) | (60) | | **Нетен паричен поток от финансова дейност** |  | **(161)** | **(60)** | | | | | | |  |  |  |
| **Съставител:­­­­\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | | | |
| **Мария Николова** |  | | **Валентин Стоилов** | |

**Дата: 24 юли 2024 г.**

Пояснения

1. **ОРГАНИЗАЦИЯ И ДЕЙНОСТ**

"Риъл Булленд" АД е акционерно дружество, учредено по реда на чл. 163 от Търговския закон на 07.02.2013г. **Седалището и адресът на управлнение** : Република България, гр. София, район Триадица, ул. Алабин №36, ет.4.

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 дивиденти. 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.

Дружеството се представлява от Валентин Георгиев Стоилов.

**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;
* придобиваване 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 2023 г.), освен ако не е посочено друго.

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

Финансовият отчет към 30 юни 2024г. е одобрен и приет от Съвета на Директорите на 24 юли 2024 г.

**Действащо предприятие**

Финансовият отчет на Дружеството за периода, приключващ на 30 юни 2024 г., е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие и като са взети предвид възможните ефекти от военния конфликт между Руската Федерация и Украйна. Вероятно е да има и бъдещи въздействия върху дейността на Дружеството, и по-конкретно върху инвестиционната му дейност.

Дружеството отчита печалба за периода в размер на 30 хил. лв., неразпределена печалба в размер на 1 118 хил. лв. Собствения капитал на Дружеството към 30 юни 2024 г. е положителна величина в размер на 10 004 хил. лв. Паричният поток от оперативна дейност е отрицателна величина в размер на 29 хил.лв.

1. **ПРОМЕНИ В СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА**
   1. **Нови стандарти, изменения и разяснения на съществуващи стандарти към 1 януари 2023 г.**

Дружеството е приело следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти и одобрени от ЕС, които са уместни и в сила за финансовия отчет на Дружеството за годишния период, започващ на 1 януари 2023 г.:

**МСФО 17 Застрахователни договори в сила от 1 януари 2023 г., приет от ЕС**

МСФО 17 замества МСФО 4 Застрахователни договори. Той изисква прилагането на модел за текущо оценяване, съгласно който преценките се преразглеждат през всеки отчетен период. Договорите са оценяват, като се използват:

дисконтирани парични потоци с претеглени вероятности;

изрична корекция за риск, и

надбавка за договорени услуги, представляваща нереализираната печалба по договора, която се признава като приход през периода на покритие.

Стандартът позволява избор при признаването на промени в нормата на дисконтиране или в печалбата или загубата, или в другия всеобхватен доход. Новите правила ще се отразят на финансовите отчети и на основните показатели на всички дружества, които издават застрахователни договори.

**Изменения в МСФО 17 Застрахователни договори: Първоначално прилагане на МСФО 17 и МСФО 9 – Сравнителна информация в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС**

Измененията касаят оповестяването на сравнителната информация относно финансовите активи, представена при първоначалното прилагане на МСФО 17. Измененията имат за цел да помогнат на дружествата да избегнат временни счетоводни несъответствия между финансовите активи и задълженията по застрахователни договори и следователно да подобрят полезността на сравнителната информация за потребителите на финансовите отчети.

МСФО 17 Застрахователни договори и МСФО 9 Финансови инструменти имат различни изисквания за преход. За някои застрахователи тези разлики могат да доведат до временни счетоводни несъответствия между финансовите активи и задълженията по застрахователни договори в сравнителната информация, която те представят във финансовите си отчети, когато прилагат МСФО 17 и МСФО 9 за първи път.

Измененията ще помогнат на застрахователите да избегнат тези временни счетоводни несъответствия и следователно ще подобрят полезността на сравнителната информация за инвеститорите чрез възможността да представят сравнителна информация за финансовите активи.

**Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети и МСФО Изявления за приложение 2: Оповестяване на счетоводните политики в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС**

Дружеството оповестява съществената информация свързана със счетоводната политика, вместо основните счетоводни политики. Измененията поясняват, че информацията за счетоводната политика е съществена, ако потребителите на финансовите отчети на предприятието се нуждаят от нея, за да разберат друга съществена информация във финансовите отчети и ако предприятието разкрива несъществена информация за счетоводната политика, тази информация не трябва да преобладава над съществената информация за счетоводната политика.

**Изменения в МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки, в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС**

Измененията въвеждат определението за счетоводни приблизителни оценки и включват други изменения към МСС 8, които помагат на дружествата да разграничават промените в счетоводните приблизителни оценки от промените в счетоводните политики. Измененията ще помогнат на дружествата да подобрят качеството на оповестяванията на счетоводната политика, така че информацията да бъде по-полезна за инвеститорите и другите основни потребители на финансовите отчети.

**Изменения в МСС 12 Данъци върху дохода: Отсрочените данъци свързани с активи и пасиви, произтичащи от единични транзакции в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС**

Предприятието трябва да прилага измененията в стандарта за транзакциите, които възникват на или след началото на най-скорошния представен сравнителен период. Също така Дружеството следва да признae в началото на сравнителния период отсрочени данъци за всички временни разлики, свързани с лизингови договори и задължения за извеждане от експлоатация и да признае кумулативния ефект от първоначалното прилагане на измененията като корекция на началното салдо на неразпределената печалба (или друг компонент на собствения капитал, ако е приложимо) на съответната дата.

**Изменения в МСС 12 Данъци върху дохода: Международна данъчна реформа - примерни правила от втори стълб, в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС**

През декември 2021 г. Организацията за икономическо сътрудничество и развитие (ОИСР) публикува правила с цел извършването на реформа в международното данъчно облагане. Втори стълб има за цел да обложи с минимална ефективна корпоративна данъчна ставка 15% големите компании, които реализират годишен оборот над 750 млн. евро. Измененията във връзка с „Международната данъчна реформа - примерни правила от втори стълб“ са:

* въвежда се изключение от изискванията на МСС 12 предприятието да признава и оповестява информация за отсрочените данъчни активи и пасиви, свързани с данъците върху дохода от втори стълб на ОИСР. Предприятието трябва да оповести, че е приложило изключението.
* изискване предприятието да оповестява отделно своите текущи данъчни разходи (приходи), свързани с данъците върху дохода от втори стълб.
* изискване в периодите, в които законодателните актове от втори стълб са приети или по същество приети, но все още не са влезли в сила, предприятието да оповести известната му или подлежащата на приблизително оценяване при разумни усилия информация, която помага на потребителите на финансовите отчети да разберат ефекта върху предприятието от данъците върху дохода от втори стълб, произтичащи от това законодателство.
* изключението се прилага задължително и незабавно след публикуването на измененията в МСС 12 и със задна дата в съответствие с МСС 8.
  1. **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 2023 г., и не са били приложени от по-ранна дата от 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. Информация за тези стандарти и изменения е представена по-долу.

**Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила от 1 януари 2024 г., все още не са приети от ЕС**

Измененията в класификацията на пасивите като текущи или нетекущи засягат само представянето на пасивите в отчета за финансовото състояние, но не и размера им, момента на признаването на активи, пасиви, приходи или разходи или информацията, която дружествата оповестяват за тези елементи. Измененията имат за цел да изяснят следното:

* класификацията на пасивите като текущи или нетекущи трябва да се основава на съществуващи права в края на отчетния период, като всички засегнати параграфи от стандарта вече използват еднакъв термин, а именно „правото“ на отсрочване на уреждането на пасива с поне дванадесет месеца. Изрично се посочва, че само наличното право „в края на отчетния период“ трябва да влияе върху класификацията на пасива;
* класификацията не се влияе от очакванията на Дружеството дали ще упражни правото си да отсрочи уреждането на пасива; и
* уреждането на пасивите може да се осъществи чрез прехвърляне на парични средства, капиталови инструменти, други активи или услуги на контрагента.

**Изменения в МСС 1 Представяне на финансови отчети: Нетекущи пасиви, обвързани с финансови показатели, в сила от 1 януари 2024 г., все още не са приети от ЕС**

МСС 1 се изменя, както следва:

* уточнява се, че ако правото на отлагане на уреждането за най-малко 12 месеца е предмет на изпълнение на условия от страна на предприятието след отчетния период, тогава тези условия няма да повлияят на това дали правото на отлагане на уреждането съществува в края на отчетния период (отчетната дата) за целите на класифицирането на пасива като текущ или нетекущ; и
* за нетекущите пасиви, предмет на условия, от предприятието се изисква да оповестява информация за:
* условията (например естеството и датата, до която предприятието трябва да изпълни условието);
* дали предприятието би спазило условията въз основа на обстоятелствата към отчетната дата; и
* дали и как предприятието очаква да изпълни условията до датата, на която финансовите показатели трябва да бъдат изчислени съгласно договора.

**Изменения в МСФО 16 Лизинг: Задължение по лизинг при продажба и обратен лизинг, в сила от 1 януари 2024 г., приети от ЕС**

Измененията в МСФО 16 изискват от Дружеството продавач-наемател да оценява впоследствие лизинговите пасиви, произтичащи от обратен лизинг, по начин, по който не признава никаква сума от печалбата или загубата, която се отнася до правото на ползване, което то запазва. Новите изисквания не възпрепятстват продавача-наемател да признае в текущия финансов резултат печалбата или загубата, свързана с частичното или пълното прекратяване на лизинговия договор. Измененията на МСФО 16 не предписват специфични изисквания за оценяване на лизинговите пасиви, произтичащи от обратен лизинг.

**Изменения в МСС 7 Отчет за паричните потоци и МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестявания: Споразумения за финансиране на доставчици, в сила от 1 януари 2024 г., все още не са приети от ЕС**

Измененията в МСС 7 и МСФО 7 ще добавят изисквания за оповестяване, както и указания в рамките на съществуващите изисквания за оповестяване, свързани с предоставянето на качествена и количествена информация относно споразуменията за финансиране на задълженията към доставчици. Тези изменения добавят две цели за оповестяване, които ще накарат предприятията да оповестяват в пояснителните приложения информация, която позволява на ползвателите на финансовите отчети да оценят как споразуменията за финансиране на задълженията към доставчици влияят върху пасивите и паричните потоци на предприятието и да разберат ефекта на споразуменията за финансиране на доставчици върху изложеността на предприятието на ликвиден риск и как предприятието може да бъде засегнато, ако споразуменията вече не са достъпни за него.

**Изменения в МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове: Липса на конвертируемост, в сила от 1 януари 2025 г., все още не са приети от ЕС**

Измененията в МСС 21 включват:

* уточняване кога една валута може да бъде обменена в друга валута и кога не - една валута може да бъде обменена, когато предприятието е в състояние да обмени тази валута за другата валута чрез пазари или механизми за обмен, които създават изпълними права и задължения без неоправдано забавяне към датата на оценяване и за определена цел; една валута не може да бъде обменена в друга валута, ако предприятието може да получи само незначителна сума от другата валута;
* изискване как предприятието да определи обменния курс, който се прилага, когато дадена валута не може да бъде обменена - когато дадена валута не може да бъде обменена към датата на оценяване, предприятието оценява спот обменния курс като курс, който би се приложил при редовна сделка между пазарни участници към датата на оценяване и който би отразил вярно преобладаващите икономически условия.
* изискване за оповестяване на допълнителна информация, когато валутата не е конвертируема - когато валутата не е конвертируема, предприятието оповестява информация, която би позволила на потребителите на неговите финансови отчети да преценят как липсата на конвертируемост на валутата влияе или се очаква да повлияе на неговите финансови резултати, финансово състояние и парични потоци.

**4. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА**

**Отчетна валута**

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 c МCC 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 преклаcифицира позиции във финансовия отчет и това има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

* 1. ***Отчетна валута***

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

Фиксингът на някои валути към българския лев за 30.06.2024 г. е:

|  |  |
| --- | --- |
| 1 ЕUR | 1.95583 |
| 1 USD | |  |  | | --- | --- | | 1.82702 |  | |

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.
  1. ***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.

* 1. ***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.

* 1. ***Инвестиционни имоти***

Инвестиционните имоти в дружеството са земеделски земи, 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 слючване на сделка. Оценката на инвестиционните имоти по справедлива стойност се извършва от лицензиран оценител. За определяне на пазарната стойност на инвестиционните имоти дружеството прилага модела на справедливата стойност, за чието изчисляване се използват следните методи за оценка:

- **Сравнителен метод** – по метода на сравнителните продажби оценката се прави чрез пряко сравяване на пазарни стойност. Същността на метода на пазарните анализи се основава на ползване информация за реално извършени сделки и оферти в последните три до шест месеца на местния пазар на недвижимости 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.

**Ав = К х Цз**

Където:

Ав – арендна вноска;

К – анюитетен фактор за вечна рента, при безкраен период от време АФНС=1/нормата на възвращаемост;

Цз – цена на земята.

В европейските държави, където арендата на земя има широко приложение, К 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 всеобхватния доход като печалба или загуба. Дружеството отдава инвестиционните имоти под наем или аренда като реализира приходи отчетени в отчета за всеобхватния доход.

* 1. ***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.

* 1. ***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**

**Дългови инструменти 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.

* 1. ***Признаване на приходите и разходите***

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

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

1 Идентифициране на договора с клиент

2 Идентифициране на задълженията за изпълнение

3 Определяне на цената на сделката

4 Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение

5 Признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

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

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

**Приходи, които се признават с течение на времето**

**Предоставяне на услуги**

Приходите от услугите се признават, когато контролът върху ползите от предоставените услугите 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 дивиденти 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.

* 1. ***Данъчно облагане***

Съгласно българското данъчно законодателство /ЗКПО/ - Закон за корпоративно подоходно облагане Дружеството дължи данък печалба. Размерът на данъка върху печалбата за 2024г. 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.

* 1. ***Лизинг***

**Дружеството като лизингополучател**

За всеки договор 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.

**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;
* използва лихвен процент, състоящ се от безрисковия лихвен процент и надбавка, отразяваща кредитния риск свързан с Дружеството и коригиран допълнително поради специфичните условия на лизинговия договор, в т.ч. срок, държава, валута и обезпечения.

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.

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“.

* 1. ***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.

* 1. ***Пари и парични еквиваленти***

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

* 1. ***Собствен капитал и плащания на дивиденти***

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Премийният резерв включва премии, получени при първоначалното емитиране на собствен капитал.Другите резерви включват общи резерви. Неразпределената печалба включва натрупаните печалби от минали години.

* 1. ***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 компенсации 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.

* 1. ***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 взима 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.

* 1. ***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.

* + 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.

* + 1. **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 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.

***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.

* 1. ***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.

1. **ОТЧИТАНЕ ПО СЕГМЕНТИ**

Ръководството определя към настоящия момент следните оперативни сегменти: сегмент от инвестиции в инвестиционни имоти и аванси за придобиване на нетекущи активи 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**  **имоти земеделски земи** | **Инвестиционни имоти**  **други** | **Общо** |
|  | **30.06.2024** | **30.06.2024** | **30.06.2024** |
|  | **хил. лв.** | **хил. лв.** | **хил. лв.** |
| Приходи и разходи от: |  |  |  |
| - приходи от наеми |  | 1 | 1 |
| - приходи от аренди и наеми зем. земи | 126 | - | 126 |
| **Приходи на сегмента** | **126** | **1** | **127** |
| **Оперативна печалба/ (загуба) на сегмента** |  |  |  |
|  |  |  |  |
| Разходи за материали и външни услуги | (29) | - | (29) |
| Разходи за персонала | (59) | - | (59) |
| Други разходи | (9) | - | (9) |
| **Разходи на сегмента** | **(97)** | **-** | **(97)** |
| **Оперативна печалба/ (загуба) на сегмента** | **29** | **1** | **30** |
|  |  |  |  |
| **Активи на сегмента** | **10 147** | **-** | **10 147** |
| **Пасиви на сегмента** | **140** | **3** | **143** |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Инвестиционни**  **имоти земеделски земи** | | **Инвестиционни имоти**  **други** | **Общо** |
|  | | **31.12.2023** | **31.12.2023** | **31.12.2023** |
|  | | **хил. лв.** | **хил. лв.** | **хил. лв.** |
| Приходи и разходи от: | |  |  |  |
| - приходи от наеми | | - | 25 | 25 |
| - приходи от аренди и наеми зем. земи | | 192 | - | 192 |
| - други приходи | |  | 2 | 2 |
| - Печалба (загуба) от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти | | 795 | 16 | 811 |
| **Приходи на сегмента** | | **987** | **43** | **1030** |
| Разходи за материали и външни услуги | | (66) | (9) | (75) |
| Разходи за амортизации | | - | (1) | (1) |
| Разходи за персонала | | (98) | (13) | (111) |
| Други разходи | | (12) | (2) | (14) |
| Финансови разходи | | (1) | - | (1) |
| **Разходи на сегмента** | | **(177)** | **(25)** | **(202)** |
| **Оперативна печалба/ (загуба) на сегмента** | | **810** | **18** | **828** |
| **Активи на сегмента** | | **9 580** | **757** | **10 337** |
| **Пасиви на сегмента** | | **199** | **3** | **202** |

1. **МАШИНИ, СЪОРЪЖЕНИЯ И ОБОРУДВАНЕ**

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

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | **Машини и** | | **Стопански** | |
|  |  | **оборудване** | | **инвентар** | |
|  |  | **‘000 лв.** | **‘000 лв.** | | |
| Отчетна стойност | |  |  | |
| **Салдо към 1 януари 2024** | | 1 | 3 | |
| **Салдо към 30 юни 2024** | | **1** | **3** | |
|  |  |  |  | |
| Амортизация | |  |  | |
| **Салдо към 1 януари 2024** | | 1 | 3 | |
| Амортизация за периода до 30 юни 2024 | | - | - | |
| **Салдо към 30 юни 2024** | | **1** | **3** | |
| Балансова стойност | |  |  | |
| **Към 30 юни 2024** | | **-** | **-** | |

Дружеството не е заложило имоти, машини, съоръжения 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 земеделски земи, които се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала.

**Модел на справедливата стойност**

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

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Инвестиционни**  **имоти** | | |
| **Земи и сгради** | | |
|  | **‘000 лв.** | |
| **Балансова стойност към 1 януари 2024 г.** | **7 791** | |
| Придобити инвестиционни имоти | 1 180 | |
| Продадени инвестиционни имоти | - | |
| **Балансова стойност към 30 юни 2024г.** | **8 971** | |
|  |  | |
|  | | **‘000 лв.** |
| **Балансова стойност към 1 януари 2023 г.** | | **6 698** |
| Придобити инвестиционни имоти | | 282 |
| Нетна печалба от промяна на справедливата стойност | | 811 |
| **Балансова стойност към 31 декември 2023 г.** | | **7 791** |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Следната таблица представя нивата в йерархията на нефинансови активи към 30 юни 2024 г. и 31 декември 2023 г., оценявани периодично по справедлива стойност:   |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | | 30 юни 2024 г. | Ниво 1 | Ниво 2 | Ниво 3 | Общо | |  | хил. лв. | хил. лв. | хил. лв. | хил. лв. | |  |  |  |  |  | | Инвестиционни имоти | - | - | 8 971 | 8 971 |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | | 31 декември 2023 г. | Ниво 1 | Ниво 2 | Ниво 3 | Общо | |  | хил. лв. | хил. лв. | хил. лв. | хил. лв. | |  |  |  |  |  | | Инвестиционни имоти | - | - | 7 791 | 7 791 |   Инвестиционните имоти не са заложени като обезпечение.  Повечето инвестиционни имоти са отдавани под наем по договори за оперативен лизинг.  Приходите от наеми и аренди за периода 01.01.2024г.- 30.06.2024 г., възлизащи на 127 хил. лв. (към 30 юни 2023 г: 130 хил. лв.), са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от услуги”. Не са признавани условни наеми.  Лизинговите договори са неотменяеми за срок от 1 година от началото на лизинга. Бъдещите минимални лизингови постъпления са представени, както следва:   |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | |  | Минимални лизингови постъпления | | | | |  | До 1 година | От 1 до 5 години | Над 5 години | Общо | |  | хил. лв. | хил. лв. | хил. лв. | хил. лв. | |  |  |  |  |  | | Към 30 юни 2024 г. | 10 | - | - | - | | Към 31 декември 2023 г. | 22 | - | - | - |   Балансовата стойност на инвестиционните имоти притежавани от Дружеството към 30.06.2024г. е в размер на  **8 971 хил. лв.** разпределени както следва:   * инвестиционни имоти – земеделски земи **4 266 дка** – **8 311 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.** * етаж от къща със застроена площ **80 кв.м.,** находяща се в с.Кранево, общ.Балчик, обл.Добрич – **87 хил. лв.**   В таблицата по-долу са показани разпределените земеделски земи собственост на „Риъл Булленд“ АД по вида на категорията земеделска земя.   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | |  | **Притежавани имоти към 30.06.2024 г.** | | | | |  | **Притежавани имоти към 31.12.2023 г.** | | | | | | | Категория на земята І-Х | Имоти брой | Дка | Покупна цена лв/дка | Цена на придо-  биване, лв/дка | Балансова цена, лв/дка | **Балансова стойност**  **лв**  **към**  **30.06.2024** | Имоти брой | Дка | Покупна цена лв/дка | Цена на придо-  биване, лв/дка | Балансо-ва цена, лв/дка | **Балансова стойност**  **лв**  **към**  **31.12.2023** | | I | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | **0** | | II | 2 | 8 | 409 | 422 | 677 | **5 214** | 2 | 8 | 409 | 422 | 592 | **5 214** | | III | 89 | 1 017 | 1 566 | 1 625 | 2 081 | **2 115 793** | 71 | 814 | 1 468 | 1 372 | 1 815 | **1 658 308** | | IV | 126 | 1 221 | 1 305 | 1 356 | 1 960 | **2 392 812** | 113 | 1 124 | 1 280 | 1 217 | 1 693 | **2 176 197** | | V | 64 | 510 | 1 430 | 1 485 | 1 774 | **905 464** | 58 | 446 | 1 385 | 1 251 | 1 589 | **764 965** | | VI | 71 | 613 | 1 433 | 1 487 | 1 845 | **1 130 537** | 65 | 587 | 1 455 | 1 455 | 1 639 | **1 073 416** | | VII | 20 | 250 | 1 499 | 1 554 | 1 968 | **492 429** | 19 | 244 | 1 547 | 1 547 | 1 807 | **482 008** | | VIII | 27 | 368 | 1 459 | 1 517 | 1 957 | **719 772** | 21 | 276 | 1 289 | 1 127 | 1 569 | **517 087** | | IX | 13 | 136 | 1 335 | 1 384 | 1 914 | **259 617** | 11 | 119 | 1 258 | 1 258 | 1 596 | **221 531** | | X | 12 | 143 | 1 542 | 1 604 | 2 012 | **289 226** | 11 | 117 | 1 477 | 1 141 | 1 838 | **232 569** | | **Всичко:** | **424** | **4 266** | **1 433** | **1 488** | **1 948** | **8 310 864** | **371** | **3 735** | **1 332** | **1 383** | **1 909** | **7 131 295** |   Разпределение на земеделските земи по области |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Област** | **Община** | **площ /дка/** | **% от портф.** |
| Бургас | Бургас | 29.000 | 0.68 |
| Бургас | Сунгурларе | 20.250 | 0.47 |
| **Всичко област Бургас:** |  | **49.250** | **1.15** |
| Варна | Долни Чифлик | 52.397 | 1.23 |
| **Всичко област Варна:** |  | **52.397** | **1.23** |
| Габрово | Севлиево | 178.886 | **4.19** |
| **Всичко област Габрово:** |  | **178.886** | **4.19** |
| Стара Загора | Братя Даскалови | 23.000 | 0.54 |
| Стара Загора | Мъглиж | 44.006 | 1.03 |
| Стара Загора | Николаево | 87.733 | 2.06 |
| Стара Загора | Чирпан | 11.423 | 0.27 |
| **Всичко област Стара Загора:** |  | **166.162** | **3.90** |
| Сливен | Нова Загора | 49.303 | 1.16 |
| Сливен | Сливен | 40.193 | 0.94 |
| **Всичко област Сливен:** |  | **89.496** | **2.10** |
| Ямбол | Болярово | 1427.341 | 33.46 |
| Ямбол | Тунджа | 677.630 | 15.88 |
| Ямбол | Елхово | 553.505 | 12.97 |
| Ямбол | Стралджа | 1071.317 | 25.11 |
| **Всичко област Ямбол:** |  | **3 729.79** | **87.43** |
| **ОБЩО:** |  | **4 265.984** | **100.00** |

**8. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | **30.06.2024** | **31.12.2023** |
|  |  | **‘000 лв.** | **‘000 лв.** |
| Вземания от подотчетни лица | | 12 | 12 |
| Вземания от клиенти | | 35 | 84 |
| Други вземания | | 1 | 84 |
| **Общо:** | | **48** | **96** |

**9. ПАРИ И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | **30.06.2024** | **31.12.2023** |
|  |  | **‘000 лв.** | **‘000 лв.** |
|  |  |  |  |
| Каса в лева  Разплащателна сметка в лева | | 1  1 127 | 1  2 449 |
| **Пари и парични еквиваленти** | | **1 128** | **2 450** |

Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

**10. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ**

С решение № 606 - Е от 06.06.2023 г. на Комисия за финансов надзор е потвърден Проспект за публично предлагане чрез издаване на нови 6 020 362 броя обикновени, поименни, безналични акции, с право на глас и номинална стойност от 1 лев и емисионна стойност от 1.20 лева за акция.

Увеличението на капитала е вписано на 08.12.2023 г. в Търговския регистър към Агенция по вписванията от 6,020,362 лева  на 8,050,613 лева. разпределени в 8,050,613 броя акции. Вписан е и променен Устав, актуализиран с новия размер на капитала,. Акциите са обикновени, безналични, всяка една с право на глас в Oбщото събрание на акционерите, право на дивидент и право на ликвидационен дял, съразмерен на номиналната им стойност.

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | **30.06.2024** | | **31.12.2023** | |  | |
| Брой издадени и напълно платени акции: |  |  |  | |  | |
| В началото на годината |  | 8 050 613 | 6 020 362 | |  | |
| Брой издадени и напълно платени акции |  |  | 2 030 251 | |  | |
| **Общ брой акции, оторизирани на 30.06.2024 и**  **31 декември 2023** |  | **8 050 613** | **8 050 613** | |  | |

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

Списъкът на акционери/съдружници притежаващи над 5% от капитала на Дружеството е представен, както следва:

|  |  |
| --- | --- |
| **30 юни 2024 Брой дялове/**  **Брой акции %** | **31 декември 2023 Брой дялове/**  **Брой акции %** |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ДФ (КОМПАС)ПРОГРЕС | 912 210 | 11.33% | ДФ (КОМПАС)ПРОГРЕС | 912 225 | 11.33% |
| ДФ(КОМПАС) СТРАТЕГИЯ | 561 683 | 6.98% | ДФ(КОМПАС) СТРАТЕГИЯ | 561 683 | 6.98% |
| УПФ ТОПЛИНА | 515 000 | 6.40% | УПФ ТОПЛИНА | 515 000 | 6.40% |
| БЪЛГАРСКИ ФОНД ЗА ДЯЛОВО ИНВЕСТИРАНЕ АД | 1 407 183 | 17.48% | БЪЛГАРСКИ ФОНД ЗА ДЯЛОВО ИНВЕСТИРАНЕ АД | 1 407 183 | 17.48% |
| ОПОРТЮНИТИ БЪЛГАРИЯ ИНВЕСТМЪНТ АД | 1 013 880 | 12.59% | ОПОРТЮНИТИ БЪЛГАРИЯ ИНВЕСТМЪНТ АД | 975 880 | 12.12% |
| ДРУГИ | 3 640 657 | 45.22% | ДРУГИ | 3 678 642 | 45.69% |
| **ОБЩО:** | **8 050 613** | **100.00 %** | **ОБЩО:** | **8 050 613** | **100.00 %** |

**10.1. Премиен резерв**

Във връзка с увеличението на капитала през 2022 г. чрез издаване на нови 1,012,940 броя акции с номинална стойност 1 (един) лев и емисионна стойност 1.20 (един лев и осемдесет стотинки) лева, се формира премиен резерв в размер на 203 хил. лв.

Във връзка с увеличението на капитала вписано на 08.12.2023 г. чрез издаване на нови 2,030,251 броя акции с номинална стойност 1 (един) лев и емисионна стойност 1.20 (един лев и осемдесет стотинки) лева, се формира премиен резерв в размер на 406 хил. лв.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **30.06.2024** | **31.12.2023** |
|  | **‘000 лв.** | **‘000 лв.** |
|  |  |  |
| Премиен резерв | 609 | 609 |
| **Общо:** | **609** | **609** |

**10.2. Други резерви**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **30.06.2024** | **31.12.2023** |
|  | **‘000 лв.** | **‘000 лв.** |
|  |  |  |
| Законови резерви | 196 | 113 |
| **Общо:** | **196** | **113** |

**11. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | **30.06.2024** | **31.12.2023** |
|  |  | **‘000 лв.** | **‘000 лв.** |
| Задължения към клиенти и доставчици | | 3 | 3 |
| Предплатени суми по сключени договори с арендатори | | 140 | 199 |
| **Общо:** | | **143** | **202** |

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

# 12. ПРИХОДИ ОТ УСЛУГИ

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **30.06.2024** | **30.06.2023** |
|  | **‘000 лв.** | **‘000 лв.** |
|  |  |  |
| Приходи от наеми | - | 4 |
| Приходи от наеми инвестиционни имоти | 1 | 4 |
| Приходи от наеми инвестиционни имоти земеделски земи | 126 | 122 |
|  | **127** | **130** |

# 13. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | **30.06.2024** | **30.06.2023** |
|  |  | **‘000 лв.** | **‘000 лв.** |
| Консумативи офис | | - | (1) |
|  | | **-** | (1) |

# 14. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | **30.06.2024** | **30.06.2023** |
|  |  | **‘000 лв.** | **‘000 лв.** |
| Разходи за наем офис | | (10) | (11) |
| Консултантски и правни услуги | | (8) | (6) |
| Разходи за одиторски услуги | | (3) | (4) |
| Разходи във връзка с увеличение на капитала | | - | (12) |
| Други разходи за външни услуги | | (8) | (8) |
|  | | **(29)** | **(41)** |

# 15. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | **30.06.2024** | **30.06.2023** |
|  |  | **‘000 лв.** | **‘000 лв.** |
| Разходи за заплати | | (52) | (48) |
| Разходи за осигуровки | | (7) | (7) |
| **Общо:** | | **(59)** | **(55)** |

# 16. ДРУГИ РАЗХОДИ

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | **30.06.2024** | **30.06.2023** |
|  |  | **‘000 лв.** | **‘000 лв.** |
| Разходи за местни данъци и такси | | (4) | (6) |
| Непризант данъчен кредит | | (5) | (3) |
| **Общо:** | | **(9)** | **(9)** |

# 17. ПЕЧАЛБА НА АКЦИЯ

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **30.06.2024** | **30.06.2023** |
|  |  |  |
| Печалба, подлежаща на разпределение (хил. лв.) | 30 | 24 |
| Средно претеглен брой акции (хил. бр.) | 8 051 | 6 020 |
| Печалба на акция (в лв. за акция) | 0.00 | 0.00 |

# 18. РАЗХОДИ ЗА ДАНЪЦИ ВЪРХУ ДОХОДА

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2024 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **30.06.2024** | | **30.06.2023** | |
|  | **‘000 лв.** | | **‘000 лв.** | |
|  |  |  | |
| Печалба преди данъчно облагане | 30 | 24 | |
| Данъчна ставка | 10% | 10% | |
| Очакван разход за данъци върху дохода | **-** | **-** | |
|  |  |  | |
| Данъчен ефект от: |  |  | |
| Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели | - | - | |
|  |  |  | |
| Намаления на финансовия резултат за данъчни цели | - | - | |
|  |  |  | |
| **Текущ (разход) за /приход от данъци върху дохода** | **-** | **-** | |

# 19. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

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

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

# 20. СДЕЛКИ С КЛЮЧОВ УПРАВЛЕНСКИ ПЕРСОНАЛ

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **30.06.2024** | **30.06.2023** |
|  | **‘000 лв.** | **‘000 лв.** |
| Краткосрочни възнаграждения: |  |  |
| Заплати | 38 | 36 |
| Разходи за социални осигуровки | 6 | 5 |
| **Общо възнаграждения** | **44** | **41** |

Членовете на Съвета на директорите са получавали възнаграждения през периода 01.01.2024г. – 30.06.2024 г. в размер на 38 хил.лв. и начислени осигуровки в размер на 6 хил. лв.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **Към 30.06.2024 г.** | **Към 30.06.2023 г.** |
| Пеци Пецев | 5 хил. лв. | 5 хил. лв. |
| Михаела Михова | 6 хил. лв. | 4 хил. лв. |
| Валентин Стоилов | 27 хил. лв. | 27 хил. лв. |

## 21. РАЗЧЕТИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА В КРАЯ НА ПЕРИОДА

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **30.06.2024** | **31.12.2023** |
|  | **‘000 лв.** | **‘000 лв.** |
| **Tекущи** |  |  |
| **Вземания от:** |  |  |
| - ключов управленски персонал | 12 | 12 |
| Общо текущи вземания от свързани лица | **12** | **12** |

# Към 30.06.2024 г. свързаните лица с „Риъл Булленд” АД са вземания от ръководството в размер на 12 хил. лв.

# 

## 22. КАТЕГОРИИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ И ПАСИВИ

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

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Финансови активи** | | **Пояснение** | **30.06.2024** | | **31.12.2023** | |
|  | | **‘000 лв.** | | **‘000 лв.** | |
| Кредити и вземания: | |  |  | |  | |
| Търговски и други вземания | | 9 | 35 | | 84 | |
| Пари и парични еквиваленти | | 10 | 1 128 | | 2 450 | |
|  | |  | **1 163** | | **2 534** | |
| **Финансови пасиви** | **Пояснение** | | | **30.06.2024** | | **31.12.2023** | |
|  | **‘000 лв.** | | **‘000 лв.** | |
|  |  | | |  | |  | |
| Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност: |  | | |  | |  | |
| Търговски и други задължения | 12 | | | 3 | | 3 | |
|  |  | | | **3** | | **3** | |

Вижте пояснение 2 за информация относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Методите, използвани за оценка на справедливите стойности на финансови активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност, са описани в пояснение 2. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството е представено в пояснение 25.

**23.** **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 24. 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 e 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:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **30.06.2024** | **31.12.2023** |
|  | **‘000 лв.** | **‘000 лв.** |
| Групи финансови активи – балансови стойности: |  |  |
| Търговски и други вземания | 35 | 84 |
| Пари и парични еквиваленти | 1 128 | 2 450 |
| **Балансова стойност** | **1 163** | **2 534** |

# 

# 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:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **30 юни 2024 г.** |  |  |  |  |  |  |  | | |
| *В хиляди лева* | **До 1 месец** | **1-3 месеца** | **3-12 месеца** | **1-5 години** | **Над 5 години** | **Без мату­ритет** | **Общо** | | |
| **АКТИВИ** |  |  |  |  |  |  |  | | |
| Пари и парични еквиваленти | - | - | 1 128 | - | - | - | **1 128** | | |
| Търговски и други вземания | | - | 35 |  | - | - - | **35** | | |
| **ОБЩО АКТИВИ** | **-** | **-** | **1 163** | **-** | **-** | **-** | **1 163** | | |
| **ПАСИВИ** |  |  |  |  |  |  |  | | |
| Задължения към доставчици | 3 | - | - | - | - | - | **3** | | |
| **ОБЩО ПАСИВИ** | **3** | - | - | - | - | - | **3** | | |
| **Нетна разлика** | **(3)** | - | **1 163** | **-** | **-** | **-** | **1 160** | | |
| **31 декември 2023 г.** |  |  |  |  |  |  |  |  | |
| *В хиляди лева* | **До 1 месец** | **1-3 месеца** |  | **3-12 месеца** | **1-5 години** | **Над 5 години** | **Без мату­ритет** | **Общо** | | |
| **АКТИВИ** |  |  |  |  |  |  |  |  | | |
| Пари и парични еквиваленти | - | - |  | 2 450 | - | - | - | **2 450** | | |
| Търговски и други вземания | | - |  | 84 |  | - | - - | **84** | | |
| **ОБЩО АКТИВИ** | **-** | **-** |  | **2 534** | **-** | **-** | **-** | **2 534** | | |
| **ПАСИВИ** |  |  |  |  |  |  |  |  | | |
| Задължения към доставчици | 3 | - |  | - | - | - | - | **3** | | |
| **ОБЩО ПАСИВИ** | **3** | - |  | - | - | - | - | **3** | | |
| **Нетна разлика** | **(3)** | - |  | **-** | **-** | **-** | **-** | **2 531** | | |
|  | | | | | | | | | |  | | |  |  |  |  |  |  |

**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.

# 24. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

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

# 25. ОДОБРЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Финансовият отчет към 30 юни 2024 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 24.07.2024 г.