

До
Собствениците
на Булленд Инвестмънтс АДСИЦ

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

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

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

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

Отговорност на одитора

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

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

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

Мнение

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

Доклад върху други правни и регулаторни изисквания

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

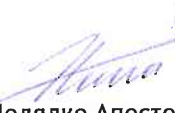
В резултат на проверката удостоверяваме съответствието между доклада за дейността и финансовия отчет към 31 декември 2014 година по отношение на финансовата информация.

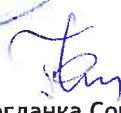
София, 31 март 2015 година

БДО България ООД




Стоянка Апостолова,
Управител
БДО България ООД


Недялко Апостолов,
Управител
БДО България ООД


Богданка Соколова
ДЕС, регистриран одитор
БДО България ООД

БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС АДСИЦ

ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

31 ДЕКЕМВРИ 2014

Съдържание

1. Доклад за дейността на "Булленд Инвестмънтс" АДСИЦ	2 - 11 стр.
2. Отчет за финансовото състояние	12 стр.
3. Отчет за всеобхватния доход	13 стр.
4. Отчет за паричните потоци	14 стр.
5. Отчет за собствения капитал	15 стр.
6. Анализ на дейността и бележки към финансовите отчети	16 – 30 стр.
7. Одиторски доклад	31 стр.

ДОКЛАД
ЗА ДЕЙНОСТТА НА „БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС” АДСИЦ
ЗА ПЕРИОДА 01.01.2014 г. - 31.12.2014 г.

1. Инвестиционна дейност за 2014 г.

През 2014 година дружеството е осъществило продажба на земеделски земи и инвестиционни имоти.

1.1 Продажби на земеделски земи.

През 2014 година са продадени 13 112,46 дка земеделска земя, в обл. Велико Търново, Плевен, Сливен и Стара Загора.

Сделките по продажбата на земеделските земи е в резултат на решение на ръководството за реструктуриране на инвестициите на дружеството. Земеделското портфолио на Булленд Инвестмънтс АДСИЦ се характеризира с голяма разпокъсаност и относително висок дял необработваеми земи. Това прави икономически необоснована комасацията чрез изкупуване на земи, а възможности за замяна практически не съществуват.

След сделката портфолиото на Булленд Инвестмънтс АДСИЦ се състои предимно от инвестиционни имоти, изцяло отдадени с дългосрочни договори за наем. За сравнение, доходността от земеделските земи е около 5% спрямо доходност от инвестиционните имоти в размер от около 8%.

В резултат на осъществената сделка, Булленд предсрочно погаси значителна част от кредита, което доведе до сериозна редукция на лихвените плащания и увеличение на печалбата.

Сделката е съгласувана с банката-кредитор, предвид факта, че върху компанията има учреден залог на търговското предприятие.

В отчета за 2-ро тримесечие бе обявена прогнозната преобразувана печалба за разпределение като резултат от извършените конкретни сделки по продажба на земеделски земи в размер на приблизително 3 милиона лева, това е резултат от конкретните сделки към 30.06.2014г.

В отчета за 3-то и 4-то тримесечие бе обявена прогнозната преобразувана печалба за разпределение като резултат от извършените конкретни сделки по продажба на земеделски земи в размер на приблизително 2,5 милиона лева, но в тези тримесечия се допълват и отчетените резултати с натрупване - това е резултат от всички сделки в отчета за приходи и разходи към 30.09.2014г. В подадената информация в отчетите не е обяснена по този начин разликата между 2,5 и 3 млн.лв.

Движението по състава на портфейла до момента е, както следва:

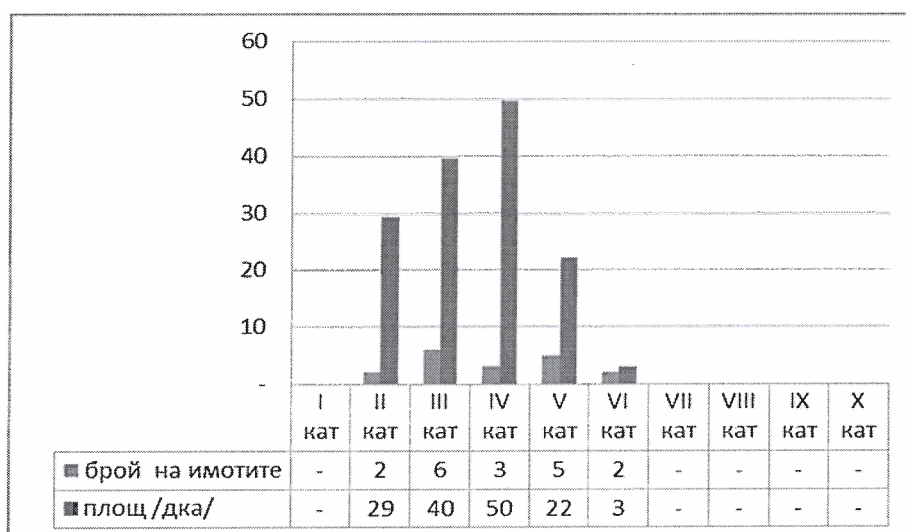
Период	Покупки в дка	Продажби в дка	Притежавани в края на периода декари
01.09-31.12.2005	2 540	0	2 540
01.01-31.12.2006	13 183	131	15 592
01.01-31.12.2007	5 992	2 385	19 199
01.01-31.12.2008	3 014	627	21 586

01.01-31.12.2009	752	847	21 491
01.01-31.12.2010	1 125	2 299	20 317
01.01-31.12.2011	1 184	3 496	18 005
01.01-31.12.2012	463	2 400	16 069
01.01-31.12.2013	751	3487	13 333
01.01-31.12.2014	0	13 112	143

Общата балансова стойност на притежаваните към 31.12.2014 г. **143 дка** земеделски земи, е в размер на **63 019 лв.** и те имат следните характеристики:

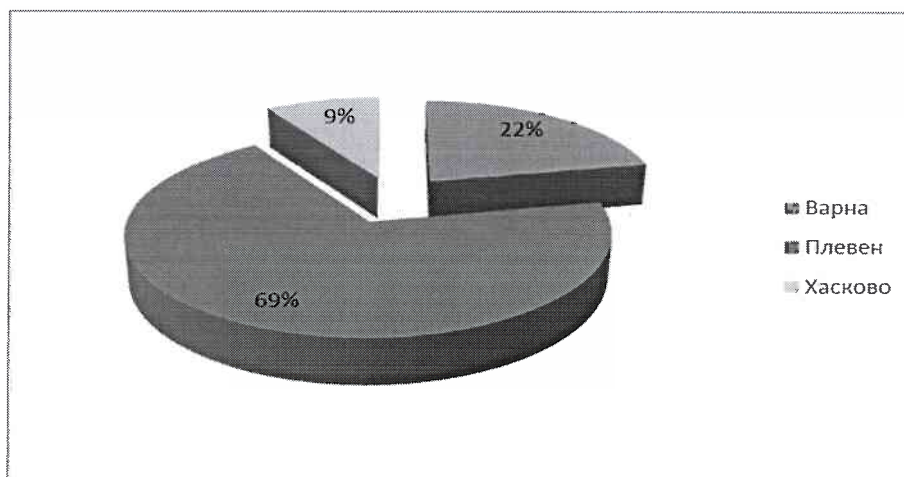
Средна площ на имот	7,97	Дка
Усреднена категория на земите	3,94	(1-10) к
Средна цена на покупка	173,32	лв/дка
Средна крайна цена (вкл. разходите)	189,32	лв/дка
Средна балансова цена	439,34	лв/дка

Разпределение на секюритизирани от „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ земеделски земи по категории към 31.12.2014 г.



Разпределение на секюритизирани от „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ земеделски земи по области към 31.12.2014 г.

Към 31.12.2014 г. Булленд Инвестмънтс АДСИЦ притежава земеделски земи, разположени в 4 землища в 4 общини в 3 области, разпределени по региони в процентно съотношение, както следва:



1.2. Продажба на неземеделски имоти

В последното тримесечие на 2014 година Булленд Инвестмънтс АДСИЦ продаде урегулиран поземлен имот с площ 1 254 кв.м. заедно с Административна сграда с РЗП 85 кв.м. и Газозарядна станция, намиращи се в гр.Варна, район Аспарухово, ул.Народни Бuditeli № 2Б.

През месец Октомври бе подписан предварителен договор за продажба на имот в гр.София, ул.Хайдушка поляна № 57-59, представляващ офис на четири нива, с разгърната застроена площ по нотариален акт 1 011,40 кв.м., заедно със съответните идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от правото на строеж, както и 18,5761 % идеални части от дворно място. В месец Януари 2015 година сделката е финализирана.

В последно тримесечие на 2014г. от обекта във Варна са продадени на „Енерго про” - Трафопост с 14,5 кв.м. , 4,4 кв.м. сервитутно право около трафопост и 20,00 кв.м. сервитутно право за преминаване и прокарване на кабелна канална мрежа за изграждане, експлоатация и поддържане на същата. Сделката е част от проект за самостоятелно Електро и ВиК хранване на сградата и получаване на Разрешение за експлоатация .

През отчетния период не са настъпили други промени в състава на диверсифицирания портфейл инвестиционни имоти, собственост на дружеството. Към 31.12.2014 г. той е както следва:

Имоти	площ /кв. м./		балансова стойност в хил.лева	балансова стойност в хил.лева
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
гр. София, Район Красно село, офис на 4 нива,	1 011	1 011	1 397	947
гр. София, Район Красно село, и.ч. от дворно място	120	120	57	57
гр. София, землището на с.Обеля, район Връбница - УПИ	7 793	7 793	1 077	1 069
с. Леденик , обл. Велико Търново – УПИ	7 501	7 501	1 468	1 468

с. Леденик , обл. Велико Търново - Автосалон, автосервиз, магазин за авточасти и кафе	1 619	1 619	1 998	2 001
с. Леденик , обл. Велико Търново - Тенекеджийска работилница	466	466	575	576
гр.Бургас - Автосервизна скалдова база	2 453	2 453	2 328	2 330
гр.Бургас - Земя 1 502 кв.м.	1 502	1 502	295	296
гр.Варна, ЗПЗ - Апартамент	90	90	103	103
гр.Варна, ЗПЗ - Офис 1 - 2 етаж	423	423	487	487
гр.Варна, ЗПЗ - Офис 2 - 2 етаж	130	130	149	149
гр.Варна, ЗПЗ - Шоурум 1 етаж	203	203	234	234
гр.Варна, ЗПЗ - Склад 1 етаж	322	322	370	370
гр.Варна, ЗПЗ - Автосервиз и обслужващи помещения	245	245	284	284
гр.Варна, ЗПЗ - Земя 1 011 кв.м.	1 011	1 011	157	157
гр.Суворово - Земя 50 788 кв.м.	50 788	50 788	902	902
гр.Суворово - Земя 13 323 кв.м.	13 323	13 323	237	237
гр.Суворово - Административна сграда 109,25 кв.м.	109	109	51	51
гр.Варна, р-н Аспарухово - Административна сграда р.з.п.85 кв.	-	85	-	163
гр.Варна, р-н Аспарухово - Складова сграда резервоарно стопанство	-	133	-	255
гр.Варна, р-н Аспарухово - Сграда помпено помещение	-	17	-	33
гр.Варна, р-н Аспарухово - Сграда навес пълначно	-	13	-	25
гр.Варна, р-н Аспарухово - Земя 1 254 кв.м.	-	1 254	-	19
гр.София, ул.Илия Бешков № 2 - Изложбена зала (Шоурум)	1 198	1 198	836	843
гр.София, ул.Илия Бешков № 2 - Административна сграда	1 206	1 206	841	849
гр.София, ул.Илия Бешков № 2 - Производствено хале	1 476	1 476	1 029	1 039
гр.София, ул.Илия Бешков № 2 - Външен склад	114	114	80	80
гр.София, ул.Илия Бешков № 2 - Складове (Производствено хале)	972	972	678	684
гр.София, ул.Илия Бешков № 2 - Блок "А"	492	492	343	346
гр.София, ул.Илия Бешков № 2 - Блок "Б"	432	432	301	304
гр.София, ул.Илия Бешков № 2 - Блок "В"	1 620	1 620	1 130	1 141
гр.София, ул.Илия Бешков № 2 - Блок "Г"	216	216	151	152
гр.София, ул.Илия Бешков № 2 - Земя 12 527 кв.м.	12 527	12 527	2 682	2 667
гр.София, ул.Илия Бешков № 2 - Земя 3 011 кв.м.	3 011	3 011	685	682
гр.Суворово - УПИ 1 880 кв.м.	1 880	1 880	8	8
гр.Суворово - УПИ 2 180 кв.м.	2 180	2 180	10	9
общо:			20 942	21 017

Направена е преоценка на всички инвестиционни имоти към 31.12.2014 г. с цел актуализиране цената на имотите спрямо пазарните нива. В следствие на преоценката балансовата стойност на инвестиционните имоти е понижена от 21 017 хил.лв на 20 942 хил.лв.

1.3. Строителство

През трето тримесечие на 2014 г. е изградена мълниезащитна система на недвижимия имот в гр.Бургас, ул.Крайезерна №45.

През четвъртото тримесечие на 2014 г. е извършен поддържащ ремонт на 500 кв.м. от покрива на Автосервизната складова база на имота в гр.Бургас, ул.Крайезерна №45.

2. Отдаване под наем и аренда на имоти на дружеството. Договори за финансов лизинг.

- Към 31.12.2014 г. 98 % от притежаваните от „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ земеделски земи с общ размер 143,44 дка са отдадени под наем или аренда на земеделски производители за стопанската 2013/14 година, при средна рента от 26,53 лв/дка. За стопанската 2014/15 година средната рента е 33,45 лв/дка, като към момента на изготвяне на отчета са отдадени 90 % от притежаваните земи.
- В притежавания от „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ недвижим имот – офисна 4 нива, с площ от 1 011 кв.м. в кв.Лагера, гр.София, са отдадени под наем 249 кв.м. На 10.10.2014г. е подписан предварителен договор за продажба на имота. В месец Януари 2015 година сделката е финализирана.
- В притежавания от дружеството ПИ в землището на с. Леденик, община В. Търново са изградени Автошоурум „Рено-Нисан“, автосервиз, магазин и склад за резервни части, офиси и кафене с РЗП 1620 кв.м., както и бояджиино-тенекиджиина работилница с РЗП 466 кв.м. към него. За обекта от 01.05.2013 г. има сключен дългосрочен договор за наем до 2020 г.
- В притежавания от дружеството ПИ в землището на с. Обеля, община Столична са построени 2 халета за автосервиз, магазин и склад за резервни части, с обща РЗП 2620 кв.м., която включва и бояджиино-тенекиджиина работилница, за обекта има 2 договора за наем от 01 януари 2013 г.
- В поземлен имот с площ по кадастрална скица 1 502 кв.м., заедно с изградена Автосервизна складова база, шоурум, магазин за промишлени стоки и офиси с РЗП 2452,79 кв.м., намиращ се в гр.Бургас, ул.Крайезерна № 45 е сключен договор за наем на целия комплекс за срок от 10 години, очаквана доходност от инвестицията е 7,79% ;
- В поземлен имот с площ 1 011 кв.м. по скица, заедно с Шоурум, сервиз, складове, офиси и обслужващи помещения с РЗП 1411,98 кв.м. , намиращ се в гр.Варна, р-н Младост, Западна промишлена зона - е сключен договор за наем на целия комплекс за срок от 10 години, с очаквана доходност от инвестицията 7,79 %;
- В поземлен имот с площ 50 788 кв.м. заедно с административна сграда и съоръжения на Газоснабдителна станция, с Поземлен имот с площ 13 323 кв.м., намиращи се в град Суворово, обл.Варна – е сключено допълнително споразумение към договора за наем, което удължава срока му до 30.12.2016 г. и договаря временна и условна редукция на дължимия наем.

- Урегулиран поземлен имот с площ 1 254 кв.м. заедно с Административна сграда и Газозарядна станция, намиращи се в гр. Варна, район Аспарухово, ул. Народни будители № 2Б – в последното тримесечие е реализирана продажбата на имота ;
- В УПИ с площ 12 527 кв.м. заедно с Изложбена зала „Шоурум“, Административна сграда, Производствено хале, Външен склад, Складове (Производствено хале), Сграда с четири тела – блокове А, Б, В и Г, с РЗП 7726,10 кв.м. и ПИ с площ 3 011 кв.м., намиращи се в гр. София, район Искър, ул. Илия Бешков № 2 – целия комплекс е отдаден под наем за срок от 10 години, с доходност от инвестицията 5,42%;
- Притежаваният имот в землището на село Пчелиново, общ. Гурково, обл. Стара Загора с обща площ 12 399 кв. м и масивна сграда, разположена върху него, е отдаден по договор за финансов лизинг с годишна лихва 10,5 % и срок на погасяване на лизинговите вноски 101 месеца. По договора има несъбрани вземания за период от 27 месеца. В резултат на проведените преговори с лизингополучателя за изплащане на лихвите и разсрочване на главниците с удължаване периода на договора, е подписано допълнително споразумение към Договора за лизинг, съгласно което Аскент Шоп” ЕООД замества първоначалния лизингополучател в договора фирма ЕТ”Селект – Илия Михайлов” и поема неговите задължения съгласно нов погасителен план с крайна дата 2016 г.
- Притежаваният Недвижим имот, находящ се в гр. Стара Загора, ул. „Генерал Столетов” № 149, представляващ търговска площ с обща застроена площ 54,31 кв. метра е отдаден по договор за финансов лизинг с годишна лихва 11,5 % и срок на погасяване на лизинговите вноски 86 месеца. По договора има несъбрани вземания за период от 14 месеца. В резултат на проведените преговори с лизингополучателя за изплащане на лихвите и разсрочване на главниците с удължаване периода на договора, е подписано допълнително споразумение към Договора за лизинг, съгласно което Аскент Шоп” ЕООД замества първоначалния лизингополучател в договора фирма ЕТ”Селект – Илия Михайлов” и поема неговите задължения съгласно нов погасителен план с крайна дата 2016 г.
- Притежаваните 6 поземлени имота, представляващи обособени части от Стопански двор в гр. Твърдица, включващи краварник, телчарник, свинарник, силажо-вместилище, фуражна кухня и метално хале, с обща площ 24 670 кв.в. и застроена площ 5836 кв. м. са отдаден по договор за финансов лизинг с годишна лихва 12,5% и срок на погасяване на лизинговите вноски 90 месеца. По договора има несъбрани вземания за период от 27 месеца. В резултат на проведените преговори с лизингополучателя за изплащане на лихвите и разсрочване на главниците с удължаване периода на договора, е подписано допълнително споразумение към Договора за лизинг, съгласно което Аскент Шоп” ЕООД замества първоначалния лизингополучател в договора фирма ЕТ”Селект – Илия Михайлов” и поема неговите задължения съгласно нов погасителен план с крайна дата 2017 г.
- Притежаваният апартамент с 41,25 кв.м. застроена площ и прилежащото мазе с площ 4,14 кв.м., в гр. София е отдаден по договор за финансов лизинг с годишна лихва 10% и срок на погасяване на лизинговите вноски 72 месеца.
- Договорът за финансов лизинг на двата апартамента в гр. София с по 63,54 кв.м. застроена площ и общо РЗП 141,37 кв.м. и прилежащите им подземни паркоместа с общо РЗП 69,56 кв.м. изтече през м. май 2014 г., като през м. юни 2014 г. собствеността беше прехвърлена на лизингополучателя.

3. Финансови резултати от дейността към 31.12.2014 година:

Основната част от приходите на дружеството за 2014 г. са от наеми на притежаваните неземеделски имоти в размер на 1 336 751 лева, приходите от аренда и наем на земеделски земи са 79 935 лева, а приходите от продажба на инвестиционни имоти – в размер на 691 530 лева.

Към 30.09.2014 г. е направена преоценка на инвестиционните имоти, приходите от преоценката са в размер на 686 087 лв. Приходите от лихви са в размер на 135 957 лева, от тях лихви по депозити са общо в размер на 28 590 лева, а приходите от лихви по договори за финансов лизинг са в размер на 56 681 лева.

Общият размер на приходите на дружеството към 31.12.2014 г. е 2 933 348 лева.

Общият размер на разходите на дружеството към 31.12.2014 г. е 2 562 216 лева.

Най-значителни са разходите за лихви по комбиниран банков кредит в размер на 787 801 лева, разходите от преоценка на инвестиционните имоти в размер на 418 645 лева, разходите за материали и външни услуги в размер на 714 727 лева, които включват основно възнаграждението на обслужващото дружество в размер на 492 495, а разходите за възнаграждения и осигуровки на ръководството на дружеството са в размер на 135 395 лева.

Финансовият резултат към 31.12.2014 г. е печалба в размер на 371 133 лева.

Общият размер на активите на дружеството към 31.12.2014 г. е 28 625 000 лв., от които 21 005 159 лв. е стойността на инвестиционните имоти, притежавани от дружеството, 2 008 872 лв. са паричните средства, 384 993 лв. са вземанията по финансов лизинг, средствата вложени в незавършено строителство са в размер на 2 329 373 лева.

Собственият капитал на дружеството към 31.12.2014 г. е в размер на 17 556 000 лв., от които основният капитал възлиза на 13 017 889 лв., премийните резерви от емитиране на акции са 2 110 544 лева, неразпределената печалба от минали години е 2 054 518 лева, а финансовият резултат от текущия период е печалба в размер на 371 133 лева.

Преобразувания финансов резултат за разпределение на Дивидент към 31.12.2014г. е в размер на 2 361 566 лв.

4. Информация относно сключени договори за кредит.

Дружеството има сключен договор на 1 Юли 2013 г. с „Уникредит Булбанк” АД за комбиниран банков кредит (инвестиционен и револвиращ) за придобиване на диверсифициран портфейл от 5 имота в градовете София, Варна и Бургас.

Инвестиционният кредит е на стойност 7 360 000 евро със срок на погасяване 31.12.2020 година.

Револвиращият кредит е на стойност 3 162 182 лева за обслужване на ДДС по сделката с инвестиционните имоти със срок на погасяване 01.10.2014 г. Кредитът е погасен окончателно на 01.07.2014 г.

За обезпечаване на инвестиционния кредит в полза на „Уникредит Булбанк” АД е учреден особен залог върху търговско предприятие на „Булленд Инвестмънтс” АДСИЦ на 11.07.2013 г. – вписване № 20130711104115.

С цел да хеджира лихвения риск, Дружеството е сключило сделки за лихвен суап с Уникредит Булбанк АД. Лихвените суапове падежират на 29.09.2017 г.

Справедливата стойност на лихвените суапове към отчетната дата е определена като разлика между настоящите стойности на бъдещите лихвени плащания, определени на базата на фиксирания и плаващия лихвен процент.

Към 31.12.2014 г. справедливата стойност на деривативите, възлизаща на 335 хил. лева е отрицателна и е представена като пасив в отчета за финансовото състояние и отрицателна преоценка на деривативи за хеджиране, представени като друг всеобхватен доход за 2014 г.

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

През четвъртото тримесечие е подписан е предварителен договор за продажба на недвижим имот – офис на 4 нива, с площ от 1 011 кв.м. в кв.Лагера, София . Към датата на подаване на отчета сделката е финализирана.

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

„Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ няма сключени сделки със свързани лица.

7. Информация относно промените в управителните и надзорни органи на дружеството

Няма настъпили промени в управителните и надзорни органи на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ.

8. Информация за размера на възнагражденията, включително тантиеми, изплатени от емитента на членовете на Съвета на директорите.

	Към 31.12.2014 г.	Към 31.12.2013 г.
Данко Идакиев	48 000лв.	48 000лв.
Светослав Антонов	30 000лв.	30 000лв.
Иван Мънков	30 000лв.	30 000лв.

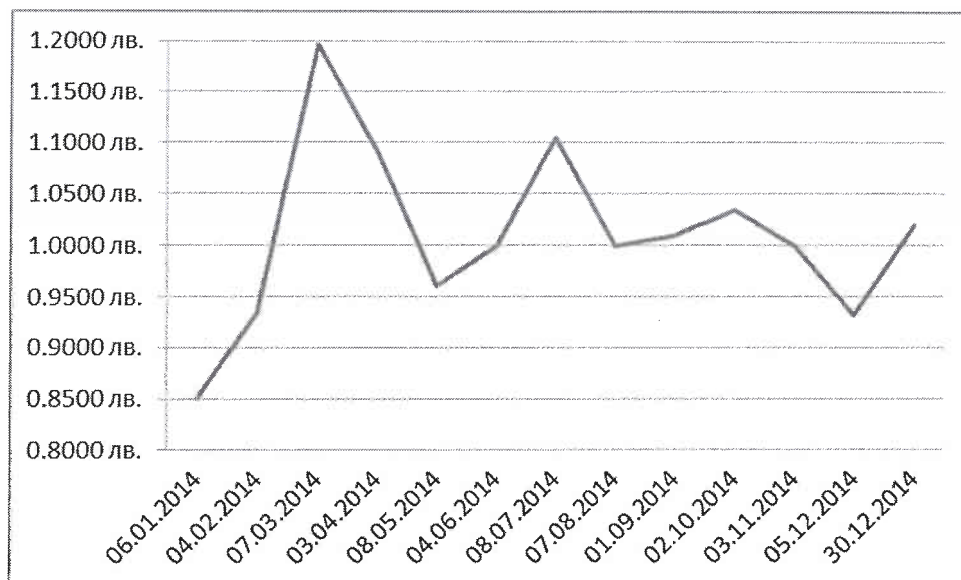
9. Информация за притежаваните от членовете на Съвета на директорите акции на емитента към 31.12.2014 г.

Членове на СД	Брой притежавани акции	% от капитала
Данко Идакиев	-	0 %
Светослав Антонов	-	0 %
Иван Мънков	-	0 %

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

Директор за връзки с инвеститорите на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ е Милена Стоянова, телефон за връзка: 02/9651 653, +359 8499 992753 адрес за кореспонденция: 1592 София, бул. „Христофор Колумб“ № 43

11. Промени в цената на акциите на дружеството



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

Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление е приета от Съвета на директорите на дружеството през февруари 2006 г., непосредствено след лицензирането му като АДСИЦ от Комисията за финансов надзор и е прилагана последователно и точно през 2014 г.

13. Отговорности на ръководството

Според българското законодателство ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за състоянието на Дружеството към края на годината и неговите финансови резултати. Ръководството е изготвило приложения тук финансов отчет в съответствие с МСФО, приети от ЕС.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика и че при изготвянето на финансовите отчети към 31 декември 2014 г. е спазен принципът на предпазливостта при оценката на активите, пасивите, приходите и разходите.

Ръководството също така потвърждава, че се е придържало към действащите МСФО, като финансовите отчети са изготвени на принципа на действащото предприятие.

Ръководството е отговорно за коректното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягването и откриването на евентуални злоупотреби и други нередности.

30.03.2015 г.



Изпълнителен директор :

Данко Идакиев

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Данко Идакиев", written over the printed name.

**ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
НА "БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС" АД СИЦ
КЪМ 31.12.2014**

		(хил.лева)		
СЪДЪРЖАНИЕ		Бележка	Текуща	Предходна
Активи	№	година	година	
А. Нетекущи активи				
Инвестиционни имоти	4	21 005	26 994	
Материални дълготрайни активи	5	889	961	
Нематериални активи	6	2	4	
Вземания по финансов лизинг	7	177	385	
Разходи за придобиване на дълготрайни активи	10	2 329	2 327	
Общо нетекущи активи:		24 402	30 671	
Б. Текущи активи				
Парични средства	8	2 009	519	
Вземания по финансов лизинг	7	208	209	
Други вземания	9	2 004	4 387	
Разходи за бъдещи периоди		2	2	
Общо текущи активи:		4 223	5 117	
Общо активи:		28 625	35 788	
Капитал и пасиви	Бележка	Текуща	Предходна	
	№	година	година	
А. Собствен капитал				
Акционерен капитал	11	13 018	13 018	
Премийни резерви при емитиране на ценни книжа	12	2 111	2 111	
Други резерви	22	(335)	-	
Неразпределена печалба от минали години		2 055	2 441	
Финансов резултат от текущия период		371	667	
Сума на собствения капитал		17 220	18 237	
Б. Нетекущи пасиви				
Задължения по финансов лизинг	14	32	45	
Задължения по получени заеми	15	7 766	11 905	
Задължение по деривативни инструменти	22	335	-	
Общо нетекущи пасиви		8 133	11 950	
В. Текущи пасиви				
Текущи задължения	13	1 325	791	
Задължения по финансов лизинг	14	13	12	
Задължения по получени заеми	15	1 934	4 798	
Общо текущи пасиви		3 272	5 601	
Общо пасиви		11 405	17 551	
Общо собствен капитал и пасиви		28 625	35 788	

Дата: 30.03.2015 г.

Съставител:

Веселина Михайлова

Изпълнителен директор:

Данко Идакиев

Заверил:

БДО България ООД

БДО България ООД

Богданка Соколова, Управител
ДЕС, Регистриран одитор

Стоянка Апостолова, Управител
Недялко Апостолов, Управител

Пояснителните бележки са неразделна част от финансовия отчет.

ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ 31.12.2014

**ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД
НА "БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС" АДСИЦ
КЪМ 31.12.2014**

СЪДЪРЖАНИЕ	Бележка №	Текуща година	(хил.лева) Предходна година
Нефинансови разходи		(1 146)	(766)
Разходи за материали и външни услуги	16	(715)	(504)
Разходи за амортизации	5, 6	(59)	(36)
Разходи за персонала	17	(135)	(136)
Други разходи	18	(237)	(90)
Нетен резултат от обичайната дейност		(1 146)	(766)
Финансови приходи	20	2 933	3 025
Приходи от продажба на земеделски земи		692	202
Приходи от преценка на инвестиционни имоти		686	1 280
Приходи от аренда и наем на земеделски земи		80	410
Приходи от наеми на неземеделски имоти		1 337	1 052
Приходи от лихви - депозити и дългови ценни книжа		28	4
Приходи от лихви - финансов лизинг		56	75
Други финансови приходи		54	2
Финансови разходи	19	(1 416)	(1 592)
Разходи от продажба на инвестиционни имоти		(9)	(87)
Разходи от преценка на инвестиционни имоти		(419)	(1 115)
Разходи от валутни операции		(1)	-
Други финансови разходи		(987)	(390)
Нетен резултат от финансова дейност		1 517	1 433
Печалба/(загуба) преди данъци		371	667
Данъци		-	-
Нетна печалба/(загуба) след данъци		371	667
Печалби от преценка на имоти, машини и съоръжения и НМДА		-	-
Преценка на деривативи		(335)	-
Общ всеобхватен доход за периода		36	667

Дата: 30.03.2015 г.

Съставител:

Веселина Михайлова



Изпълнителен директор:

Данко Идакиев

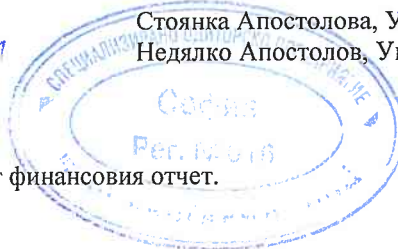
Заверил:

БДО България ООД

БДО България ООД

Богданка Соколова, Управител
ДЕС, Регистриран одитор

Стоянка Апостолова, Управител
Недялко Апостолов, Управител



Пояснителните бележки са неразделна част от финансовия отчет.

ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ 31.12.2014

**ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
НА "БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС" АДСИЦ
КЪМ 31.12.2014**

	(хил.лв.)	
	Текуща година	Предходна година
Парични потоци от оперативна дейност		
Плащания на доставчици	(657)	(693)
Плащания свързани с възнаграждения	(135)	(127)
Платен/възстановен данък върху добавената стойност	2 630	(20)
Други постъпления/плащания от оперативна дейност	45	47
Нетен паричен поток от оперативна дейност	1 883	(793)
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Плащания свързани със строителство	-	-
Покупка на инвестиционни имоти	(660)	(19 027)
Продажба на инвестиционни имоти	7 873	1 164
Постъпления/плащания на финансови активи	-	587
Паричен поток от лихви, комисионни и други подобни	30	(134)
Други постъпления/плащания от инвестиционна дейност	1 364	3 237
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	8 607	(14 173)
Парични потоци от финансова дейност		
Изплатени дивиденди	(1 047)	(1 514)
Постъпления от дългосрочни банкови заеми	-	17 557
Изплащане на дългосрочни банкови заеми	(7 965)	(1 054)
Плащания по финансов лизинг	20	71
Други парични потоци от финансова дейност	(8)	(8)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(9 000)	15 052
Нетен паричен поток	1 490	86
Парични средства в началото на периода	519	433
Парични средства в края на периода	2 009	519

Дата: 30.03.2015 г.

Съставител:

Веселина Михайлова



Изпълнителен директор:

Данко Идакиев

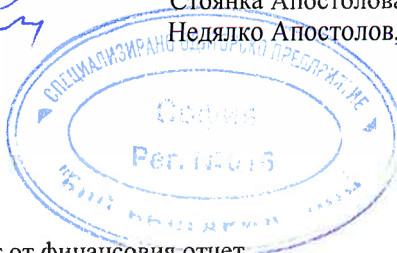
Заверил:

БДО България ООД

Богданка Соколова, Управител
ДЕС, Регистриран одитор

БДО България ООД

Стоянка Апостолова, Управител
Недялко Апостолов, Управител



Пояснителните бележки са неразделна част от финансовия отчет.

ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ 31.12.2014

**ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
НА "БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС" АДСИЦ
КЪМ 31.12.2014**

	Основен капитал	Премии от емисия	Други резерви	Печалба	Общо
Салдо към 31.12.2013	13 018	2 111	-	3 108	18 237
Изменение за сметка на собствениците, в т.ч.	-	-		-	-
Разпределение на печалба за дивиденди	-	-		(1 053)	(1 053)
Ефективна част от хеджиране на парични потоци	-	-	(335)	-	(335)
Нетна печалба за периода				371	371
Салдо към 31.12.2014	13 018	2 111	(335)	2 426	17 220

Дата: 30.03.2015 г.

Съставител:

Веселина Михайлова



Изпълнителен директор:

Даико Идакиев

Заверил:

БДО България ООД

БДО България ООД

Богданка Соколова, Управител
ДЕС, Регистриран одитор

Стоянка Апостолова, Управител
Недялко Апостолов, Управител



Пояснителните бележки са неразделна част от финансовия отчет.

**БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
НА "БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС" АДСИЦ
КЪМ 31.12.2014 Г.**

1. ОРГАНИЗАЦИЯ И ДЕЙНОСТ

"Булленд Инвестмънтс" АДСИЦ е учредено на 9 август 2005 г.. Седалище и адрес на управление: гр. София, бул. Христофор Колумб № 43, вписано в Търговския регистър с ЕИК 131471738. С решение № 68 - ДСИЦ от 25 януари 2006г. на Комисията за финансов надзор е получило лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел: инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти). На извънредно заседание на Общото събрание на акционерите на Булленд Инвестмънтс АДСИЦ, проведено на 27.11.2012 г. е взето решение за избор на нов Съвет на директорите в състав: Иван Георгиев Мънков - председател, Светослав Богданов Антонов - Заместник - председател и Данко Илиев Идакиев - Изпълнителен директор. Описаната промяна е вписана по партидата на дружеството в Търговския регистър на 10.12.2012 г.

2. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

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

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

Основните счетоводни политики, които са приети занимаващи се с предмети, които се считат за съществени или критични по отношение на определяне на резултатите за годината и в отчета за финансовото състояние, са посочени по-долу. Тези политики последователно са прилагани за всички представени години, освен ако друго не е оповестено.

Промени в счетоводните политики

Възприетите счетоводни политики са последователни с тези, прилагани през предходния отчетен период, освен ако друго не е оповестено.

Нови стандарти, разяснения и изменения в сила от 1 януари 2014 година

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

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

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

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

- Изменения на МСС 19 Доходи на наети лица – Планове с дефинирани доходи: Вноски от наетите лица (издаден на 21 ноември 2013 г.), в сила от 1 юли 2014 г., приети от ЕС на 17 декември 2014 г., публикувани в ОВ на 9 януари 2015 г.
- Годишни подобрения 2010 г. – 2012 г. (издадени на 12 декември 2013 г.), в сила от 1 юли 2014 г., приети от ЕС на 17 декември 2014 г., публикувани в ОВ на 9 януари 2015 г.
- Годишни подобрения 2011 г. – 2013 г. (издадени на 12 декември 2013 г.), в сила от 1 юли 2014 г., приети от ЕС на 18 декември 2014 г., публикувани в ОВ на 19 декември 2014 г.
- КРМСФО 21 Налози (издадено на 20 май 2013 г.) в сила от 1 януари 2014 г., прието от ЕС на 13 юни 2014 г., публикувано на 14 юни 2014 г.

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

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

- МСФО 9 Финансови инструменти (издаден на 12 ноември 2009 г.) и Допълнения към МСФО 9 и МСФО 7 Задължителна дата на влизане в сила и оповестявания за перминаването (издадени на 16 декември 2011 г.), в сила от 1 януари 2015 г.; отчитане на хеджирането и изменения към МСФО 9, МСФО 7 и МСС 39 (издадени на 19 ноември 2013 г.).
- МСФО 14 Сметки за разсрочване в сектори, подлежащи на ценова регулация (издаден на 30 януари 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г.
- МСФО 15 Приходи от договори с клиенти (издаден на 28 май 2014 г.), в сила от 1 януари 2017 г.
- Изменения на МСФО 11 Отчитане на придобиване на дялове в съвместни дружества (издадени на 6 май 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г.
- Изменения на МСС 16 и МСС 38: Разяснения за допустими методи на амортизация (издадени на 12 май 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г.
- Изменения на МСС 16 и МСС 41: Плододайки растения (издадени на 30 юни 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г.
- Изменения на МСС 27: Метод на собствения капитал в индивидуални финансови отчети (издаден на 12 август 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г.
- Изменения на МСФО 10 и МСС 28: Продажба или вноски на активи между инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие (издадени на 11 септември 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г.
- Годишни подобрения към МСФО 2012 г. – 2014 г. (издадени на 25 септември 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г.
- Изменения на МСС 1: Инициатива за оповестяване (издадени на 18 декември 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г.
- Изменения на МСФО 10, МСФО 12 и МСС 28: Инвестиционни дружества: Прилагане на изключението за консолидация (издадени на 18 декември 2014 г.).

3. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

Отчетна валута

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

Финансовите отчети са представени в български лева (BGN).

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

1 EUR =	1.95583 лв.
1 USD =	1.60841 лв.

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

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

Отчитане на Дълготрайните Материални Активи (ДМА).

Предприятието признава един актив и го отчита като дълготраен материален актив, когато отговаря на следните критерии:

Всеки ДМА, който се признава като актив, първоначално се оценява по цена на придобиване като отговаря на следните критерии:

- има натурално - веществена форма
- очакванията са да бъде използван повече от един отчетен период
- стойността на придобиването му е не по-малка от 700.00 лв.

Всеки материален актив, който се признава като дълготраен актив, се оценява по цена на придобиване намалена с натрупаните амортизации и натрупаните загуби от обезценка, в случай че има такива.

Амортизациите се изчисляват на база на линейния метод:

- за автомобилите годишната данъчна и амортизационна норма е 25%;
- за компютри и периферни устройства, данъчната амортизационна норма е 50%;
- за съоръжения, предавателни устройства, преносители на електрическа енергия е 4%;

Отчитане на Дълготрайните Нематериални Активи (ДНМА).

Предприятието признава и отчита един актив като нематериален актив, когато отговаря

на определението за такъв, при придобиването му може надлежно да се оцени и от използването му се очакват икономически изгоди.

Първоначалната оценка на актива се извършва по себестойност, намалена с натрупаната амортизация и евентуални натрупани загуби от обезценка.

Амортизация се начислява чрез прилагане на линеен метод, като се използва полезния живот на актива, който за дружеството е както следва:

*права върху интелектуална собственост – за срока на договора или разрешението;

*права върху индустриална собственост – за срока на договора или разрешението;

*програмни продукти – 2 години или срок на договора;

*продукти от развойна дейност – до 5 години;

*интернет-сайтове – за срока на договора.

Избраният праг на същественост в дружеството е 700 лева.

Начисляването на амортизацията започва от месеца, следващ месеца, в който амортизируемият актив е придобит или въведен в експлоатация.

Признаване на приходите и разходите

Оценка на приходите - Приходът се определя по справедливата стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение под формата на парични средства или парични еквиваленти. Основните приходи на Дружеството са от преоценки, наем на инвестиционни имоти и аренды на зем.земя, продажби на инвестиционни имоти, приходи от лихви по сключени договори за финансов лизинг.

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

Разходите се начисляват текущо и оповестяват в Отчета за всеобхватния доход, обхващайки целия период.

Основните разходи на дружеството са формирани от:

- преоценки на инвестиционни имоти;
- възнаграждение за обслужващо дружество;
- разходи за административни такси и лихви;
- заплати и осигуровки на персонал по трудов договор и договори за управление;

Ефекти от промяна във валутните курсове

Сделка в чуждестранна валута се записва при първоначално признаване в отчетната валута, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменния курс между отчетната и чуждата валута към датата на сделката.

Всички разлики, произтичащи от промяна на валутните курсове се отразяват в Отчета за всеобхватния доход.

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.

Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти придобити от дружеството са земи и сгради, с цел увеличаване стойността на капитала и получаване на приходи от наеми.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване, която включва покупната цена и всички разходи по сделката.

Последващите разходи, свързани с инвестиционния имот се прибавят към балансовата стойност, с цел получаване на бъдещи икономически изгоди, които превишават първоначалната цена на придобиване на съществуващия имот.

Последващата оценка на инвестиционните имоти се извършва като се използва модела на справедливата стойност.

Справедливата стойност на инвестиционния имот отразява условията на пазара към датата на отчета за финансовото състояние и цената по която, имотът може да бъде разменен между две страни при сключване на сделка.

Оценката на инвестиционните имоти по справедлива стойност се извършва от лицензиран оценител, съгласно чл. 19 ал.1 от ЗДСИЦ.

Измененията в справедливите стойности на инвестиционните имоти се отчитат в отчета за всеобхватния доход.

Данъци

Съгласно Закона за корпоративно подоходно облагане лицензираните дружества със специална инвестиционна цел по Закона за дружествата със специална инвестиционна цел не се облагат с корпоративен данък и разпределят 90 на сто от печалбата определена по реда на чл. 10 ал.3 от ЗДСИЦ, за финансовата година като дивидент.

Деривативи и хеджиране

Деривативните финансови инструменти, включително суап, са оценени по тяхната справедлива стойност. Информация за справедливата стойност се получава от пазарни котировки, модели на дисконтирани парични потоци или други оценъчни модели. Всички производни финансови инструменти се отразяват като активи, когато справедливата им стойност е положителна и като пасиви, когато справедливата им стойност е отрицателна.

Деривативите се класифицират като такива за търговия или за хеджиране, в зависимост от предназначението им при закупуване.

Деривативите, предназначени за хеджиране, се признават като хеджиращи инструменти за целите на счетоводното отчитане, когато отговарят на определени критерии.

При сключване на договори с цел хеджиране, Дружеството документира връзката между хеджиращия инструмент и хеджираната позиция, определя управленските си

цели по отношение на хеджирания риск и очакването за високоефективност. Ефективността от хеджирането се оценява текущо през целия срок на договора.

Счетоводното отчитане на хеджирането се извършва в зависимост от взаимоотношенията на хеджиране:

- Хеджиране на справедлива стойност – покритието на степента на риск от изменения в справедливата стойност на признат актив или пасив и
- Хеджиране на паричен поток – покритието на степента на риск от колебания в очаквани парични потоци, свързани с признат актив или пасив, прогнозна сделка или условен ангажимент.

Промяната в справедливата стойност на деривативи, определени за хеджиране на справедлива стойност и отговарящи на условията за високоефективност по отношение на хеджирания риск, се отчита като печалба или загуба едновременно с промяната на справедливата стойност на хеджираната позиция. В случаите, когато хеджирането престане да бъде високоефективно според предварително определените критерии, хеджирането за счетоводни цели се прекратява и разликата между справедливата и отчетната стойност на хеджирания лихвоносен финансов инструмент се амортизира за остатъчния живот на инструмента.

Промяната в справедливата стойност на деривативи, определени за хеджиране на паричен поток и отговарящи на условията за високоефективност по отношение на хеджирания риск, се отчита като друг всеобхватен доход и се амортизира като приход или разход в периода, когато хеджираният актив или пасив повлияе на резултата за периода. Неефективната част от хеджирането се отчита директно като печалба или загуба за периода.

4. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

Инвестиции в имоти към 31.12.2014 г.

	площ /кв. м./		балансова	балансова
			стойност в хил.	стойност в хил.
	31.12.2014	31.12.2013	лева	лева
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
гр. София, Район Красно село, офис на 4 нива,	1 011	1 011	1 397	947
гр. София, Район Красно село, и.ч. от дворно място	120	120	57	57
гр. София, землището на с.Обеля, район Връбница - УПИ	7 793	7 793	1 077	1 069
с. Леденик , обл. Велико Търново - УПИ	7 501	7 501	1 468	1 468
с. Леденик , обл. Велико Търново - Автосалон, автосервиз, магазин за авточасти и кафе	1 619	1 619	1 998	2 001
с. Леденик , обл. Велико Търново - Тенекеджийска работилница	466	466	575	576
гр.Бургас - Автосервизна скалдова база	2 453	2 453	2 328	2 330
гр.Бургас - Земя 1 502 кв.м.	1 502	1 502	295	296
гр.Варна, ЗПЗ - Апартамент	90	90	103	103
гр.Варна, ЗПЗ - Офис 1 - 2 етаж	423	423	487	487
гр.Варна, ЗПЗ - Офис 2 - 2 етаж	130	130	149	149
гр.Варна, ЗПЗ - Шоурум 1 етаж	203	203	234	234
гр.Варна, ЗПЗ - Склад 1 етаж	322	322	370	370
гр.Варна, ЗПЗ - Автосервиз и обслужващи помещения	245	245	284	284
гр.Варна, ЗПЗ - Земя 1 011 кв.м.	1 011	1 011	157	157
гр.Суворово - Земя 50 788 кв.м.	50 788	50 788	902	902
гр.Суворово - Земя 13 323 кв.м.	13 323	13 323	237	237
гр.Суворово - Административна сграда 109,25 кв.м.	109	109	50	51
гр.Варна, р-н Аспарухово - Административна сграда р.з.п.85 кв.	-	85	0	163
гр.Варна, р-н Аспарухово - Складова сграда резервоарно стопанство	-	133	0	255
гр.Варна, р-н Аспарухово - Сграда помпено помещение	-	17	0	33
гр.Варна, р-н Аспарухово - Сграда навес пълначно	-	13	0	25
гр.Варна, р-н Аспарухово - Земя 1 254 кв.м.	-	1 254	0	19
гр.София, ул.Илия Бешков № 2 - Изложбена зала (Шоурум)	1 198	1 198	836	843
гр.София, ул.Илия Бешков № 2 - Административна сграда	1 206	1 206	841	849
гр.София, ул.Илия Бешков № 2 - Производствено хале	1 476	1 476	1 029	1 039
гр.София, ул.Илия Бешков № 2 - Външен склад	114	114	80	80
гр.София, ул.Илия Бешков № 2 - Складове (Производствено хале)	972	972	678	684
гр.София, ул.Илия Бешков № 2 - Блок "А"	492	492	343	346
гр.София, ул.Илия Бешков № 2 - Блок "Б"	432	432	301	304
гр.София, ул.Илия Бешков № 2 - Блок "В"	1 620	1 620	1 130	1 141
гр.София, ул.Илия Бешков № 2 - Блок "Г"	216	216	151	152
гр.София, ул.Илия Бешков № 2 - Земя 12 527 кв.м.	12 527	12 527	2 682	2 667
гр.София, ул.Илия Бешков № 2 - Земя 3 011 кв.м.	3 011	3 011	685	682
гр.Суворово - УПИ 1 880 кв.м.	1 880	1 880	8	8
гр.Суворово - УПИ 2 180 кв.м.	2 180	2 180	10	9
Общо:			20 942	21 017

ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ:

категория на земята	брой на имотите		площ /дка/		балансова стойност /хил.лв/		балансова цена на дка /лева/	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
I категория	-	-	-	-	-	-	-	-
II категория	2	72	29	789	14	442	490	560
III категория	6	378	40	2 914	17	1 357	428	466
IV категория	3	515	50	4 521	23	1 997	457	442
V категория	5	452	22	2 697	8	1 166	368	432
VI категория	2	481	3	2 005	1	859	332	429
VII категория	-	18	-	121	-	46	-	375
VIII категория	-	26	-	140	-	54	-	389
IX категория	-	22	-	91	-	36	-	389
X категория	-	16	-	56	-	20	-	365
Общо:	18	1 980	143	13 333	63	5 977	439	448

"Булленд Инвестмънтс" АДСИЦ притежава земеделски земи разположени в 4 землища, в 4 общини, 3 области, разпределени по региони в процентно отношение спрямо общо секюритизираниите както следва:

<u>Област</u>	Площ /дка/	%
Варна	31	22%
Плевен	99	69%
Хасково	13	9%
общо:	143	100%

5. ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

	Транспортни средства	Компютри	Съоръжения	Общо
Отчетна стойност				
Към 31.12.2013	80	1	916	997
Придобити	-	-	-	-
Изписани	-	-	16	16
Към 31.12.2014	80	1	900	981
Амортизация				
Към 31.12.2013	(20)	-	(16)	(36)
Амортизация за годината	(20)	(1)	(36)	(57)
Изписана	-	-	1	1
Към 31.12.2014	(40)	(1)	(51)	(92)
Балансова стойност				
Към 31.12.2013	60	1	900	961
Към 31.12.2014	40	-	849	889

6. ДЪЛГОТРАЙНИ НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

	Други ДНА	Общо
Отчетна стойност		
Към 31.12.2013	8	8
Придобити	-	-
Изписани	-	-
Към 31.12.2014	<u>8</u>	<u>8</u>
Амортизация		
Към 31.12.2013	(4)	(4)
Амортизация за годината	(2)	(2)
Изписана	-	-
Към 31.12.2014	<u>(6)</u>	<u>(6)</u>
Балансова стойност		
Към 31.12.2013	<u>4</u>	<u>4</u>
Към 31.12.2014	<u>2</u>	<u>2</u>

7. ФИНАНСОВ ЛИЗИНГ

Към 31.12.2014 г. Булленд Инвестмънтс АД СИЦ има следните действащи договори за финансов лизинг на недвижими имоти:

- по договор за лизинг от 10.12.2007г. , недвижим имот с масивна сграда в землището на село Пчелиново, общ. Гурково, обл. Стара Загора - 12 399 м.к
- годишната лихва по договора е 10.5%, със срок на погасяване на лизинговите вноски 101 месеца.
- нетна балансова стойност на вземането от предоставения недвижим имот до 1 година - 86 хил.лв.
- нетна балансова стойност на вземането от предоставения недвижим имот над 1 година - 31 хил.лв.
- обща стойност на очакваните бъдещи минимални лизингови плащания до 1 година - 94 хил.лв.
- обща стойност на очакваните бъдещи минимални лизингови плащания над 1 година - 31 хил.лв.
- обща стойност на извършените лизингови плащания към 31.12.2014 г. - 434 хил.лв.
- по договор за лизинг от 08.05.2009г. , аптека в гр.Стара Загора
- годишната лихва по договора е 11.5%, със срок на погасяване на лизинговите вноски 86 месеца.

- нетна балансова стойност на вземането от предоставения недвижим имот до 1 година - 46 хил.лв.
 - нетна балансова стойност на вземането от предоставения недвижим имот над 1 година - 25 хил.лв.
 - обща стойност на очакваните бъдещи минимални лизингови плащания до 1 година - 52 хил.лв.
 - обща стойност на очакваните бъдещи минимални лизингови плащания над 1 година – 26 хил.лв.
 - обща стойност на извършените лизингови плащания към 31.12.2014 г. - 143 хил.лв.
-
- **по договор за лизинг от 22.10.2009г. , поземлен имот - стопански двор в землището на гр. Твърдица, обл. Сливен - 24 670 м.кв.**
 - годишната лихва по договора е 12.5%, със срок на погасяване на лизинговите вноски 90 месеца.
 - нетна балансова стойност на вземането от предоставения недвижим имот до 1 година - 67 хил.лв.
 - нетна балансова стойност на вземането от предоставения недвижим имот над 1 година - 104 хил.лв.
 - обща стойност на очакваните бъдещи минимални лизингови плащания до 1 година 85 хил.лв.
 - обща стойност на очакваните бъдещи минимални лизингови плащания над 1 година 113 хил.лв.
 - обща стойност на извършените лизингови плащания към 31.12.2014 г. - 151 хил.лв.
-
- **по договор за лизинг от 01.09.2011г. , апартамент в гр. София, жк. Дианабад**
 - годишната лихва по договора е 10%, със срок на погасяване на лизинговите вноски 72 месеца.
 - нетна балансова стойност на вземането от предоставения недвижим имот до 1 година – 9 хил.лв.
 - нетна балансова стойност на вземането от предоставения недвижим имот над 1 година - 17 хил.лв.
 - обща стойност на очакваните бъдещи минимални лизингови плащания до 1 година - 11 хил.лв.
 - обща стойност на очакваните бъдещи минимални лизингови плащания над 1 година – 19 хил.лв.
 - обща стойност на извършените лизингови плащания към 31.12.2014 г. - 37 хил.лв.

8. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА

	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
	BGN'000	BGN'000
Парични средства в каса	<u>2</u>	<u>1</u>
- в лева	2	1
Парични средства по разплащателни сметки	<u>904</u>	<u>518</u>
- в лева	2	420
- във валута	902	461
Блокирани парични средства/Депозити/	<u>1 103</u>	<u>-</u>
- в лева	1 103	-
Общо:	2 009	519

9. ВЗЕМАНИЯ

	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
	BGN'000	BGN'000
Вземания от клиенти и доставчици	1 908	1 185
Вземания по договори за аренда и наем на земеделска земя	1	1
Депозити и лихви по тях над 3 месеца	29	-
Други вземания	66	3 201
Общо:	2 004	4 387

10. РАЗХОДИ ЗА ПРИДОБИВАНЕ НА ДМА

Част от дейността на Булленд Инвестмънтс АД СИЦ е насочена към реализирането на двата проекта по строителството на сгради с търговско и сервизно предназначение върху имоти притежавани от дружеството в землищата на с.Леденик общ. Велико Търново и с.Обеля Столична Община.

Съгласно сключена спогодба сградите и сервизните помещения са предназначени за дългосрочно отдаване под наем на "Нисан София" ЕООД.

Натрупаните разходи по обекти са както следва:

	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
	BGN'000	BGN'000
* Монтажно съоръжение - метално хале в кв.Обеля, гр.София	1 300	1 299
* Автосервиз в кв.Обеля, гр.София	946	946
* Автосалон и автосервиз, магазин за авточасти, с.Леденик, община Велико Търново	40	38
* ТБО, с.Леденик, община Велико Търново	43	44
Общо:	2 329	2 327

11. ОСНОВЕН КАПИТАЛ

Изменението в капитал за периода е следното:

	<u>31.12.2014</u>
	<u>BGN'000</u>
Капитал към 31.12.2013	13 018
Капитал към 31.12.2014	13 018

12. ПРЕМИЙНИ РЕЗЕРВИ ОТ ЕМИТИРАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА

Булленд Инвестмънтс АДСИЦ формира премийни резерви при емитиране на ценни книжа в размер на 2 111 хил.лв. като резултат от разликата между номиналната и емисионната стойност на емитираните нови 12 517 889 броя акции при последните две увеличения на капитала през месец август 2006 г. и месец ноември 2007 г.

13. ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
	<u>BGN'000</u>	<u>BGN'000</u>
Задължения към доставчици и клиенти	1 092	722
Задължения към осигурителни предприятия	1	1
Задължения към персонала	10	10
Други задължения	164	47
Задължения за начислени дивиденди на акционери	1	1
ДДС за внасяне	57	10
Общо:	1 325	791

14. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ФИНАНСОВ ЛИЗИНГ

Задълженията по финансов лизинг се анализират, както следва:

	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
	<u>BGN'000</u>	<u>BGN'000</u>
Брутни задължения	51	68
Нереализиран финансов разход	(6)	(11)
Нетни задължения	45	57

Нетните задължения по финансов лизинг се анализират, както следва:

	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
	<u>BGN'000</u>	<u>BGN'000</u>
До 1 година	13	12
От 1 до 5 години	32	45
Нетни задължения	45	57

15. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ПОЛУЧЕНИ ЗАЕМИ

	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
	BGN'000	BGN'000
До 1 година	1 934	4 798
Над 1 година	7 766	11 905
Нетни задължения	9 700	16 703

16. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ И ВЪНШНИ УСЛУГИ

	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
	BGN'000	BGN'000
Разходи за материали	(10)	(9)
Разходи за външни услуги	(705)	(495)
Общо:	(715)	(504)

17. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
	BGN'000	BGN'000
Разходи за заплати	(118)	(120)
Разходи за осигуровки	(17)	(16)
Общо:	(135)	(136)

18. ДРУГИ РАЗХОДИ

	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
	BGN'000	BGN'000
Разходи за местни данъци и такси	(110)	(29)
Неприспаден данъчен кредит по ЗДДС	(76)	(58)
Други разходи	(51)	(3)
Общо:	(237)	(90)

19. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
	BGN'000	BGN'000
Разходи от начислени банкови такси	(188)	(185)
Разходи от валутни операции	(1)	-
Разходи за лихви	(799)	-
Разходи от преоценка на инвестиционни имоти	(419)	(1 115)
Разходи от продажба на инвестиционни имоти - зем.	(9)	(87)
земи	-	(205)
Други финансови разходи	-	(205)
Общо:	(1 416)	(1 592)

20. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ

	31.12.2014	31.12.2013
	BGN'000	BGN'000
Приходи от продажба на инвестиционни имоти - зем. земи	692	202
Приходи от преоценка на инвестиционни имоти	686	1 280
Приходи от аренда и наем на земеделски земи	80	410
Приходи от наеми на неземеделски имоти	1 337	1 052
Приходи от лихви от притежавани дългови ценни книжа	-	2
Приходи от лихви по депозити	28	2
Приходи от лихви по договори за финансов лизинг	56	75
Други финансови приходи	54	2
Общо:	2 933	3 025

21. ДАНЪЦИ

Съгласно чл.175 от ЗКПО Лицензираните дружества със специална инвестиционна цел по Закона за дружествата със специална инвестиционна цел не се облагат с корпоративен данък.

22. ДЕРИВАТИВИ ЗА ХЕДЖИРАНЕ

С цел да хеджира лихвения риск, Дружеството е сключило сделки за лихвен суап с Уникредит Булбанк АД. Лихвените суапове падежират на 29.09.2017 г.

Справедливата стойност на лихвените суапове към отчетната дата е определена като разлика между настоящите стойности на бъдещите лихвени плащания, определени на базата на фиксирания и плаващия лихвен процент.

Към 31.12.2014 г. справедливата стойност на деривативите, възлизаща на 335 хил. лева е отрицателна и е представена като пасив в отчета за финансовото състояние и отрицателна преоценка на деривативи за хеджиране, представени като друг всеобхватен доход за 2014 г.

23. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

Няма значими събития, настъпили между отчетната дата и датата на съставяне на този отчет, които да променят финансовите отчети към 31.12.2014 г.

24. ОДОБРЕНИЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

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

Главен счетоводител:

Веселина Михайлова

София
30.03.2015 г.



Изпълнителен директор:

Данко Идакиев