

**БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС
АДСИЦ**

31.12.2009

Съдържание

1. Доклад за дейността на "Булленд Инвестмънтс" АД СИЦ	2 - 9 стр.
2. Отчет за финансовото състояние	10 стр.
3. Отчет за всеобхватния доход	11 стр.
4. Отчет за паричните потоци	12 стр.
5. Отчет за собствения капитал	13 стр.
6. Анализ на дейността и бележки към финансовите отчети	14 – 22 стр.
7. Одиторски доклад	24 - 25 стр.

ДОКЛАД
ЗА ДЕЙНОСТТА НА „БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС” АДСИЦ
ЗА 2009 Г.

1. Инвестиционна дейност през 2009 г. Информация за по-големи сключени сделки.

През 2009 година продължи инвестирането на набраните средства, съгласно инвестиционните цели на дружеството, в две основни направления – инвестиции в земеделски земи и инвестиции в неземеделски имоти.

1.1. Покупки и продажби на земеделски земи.

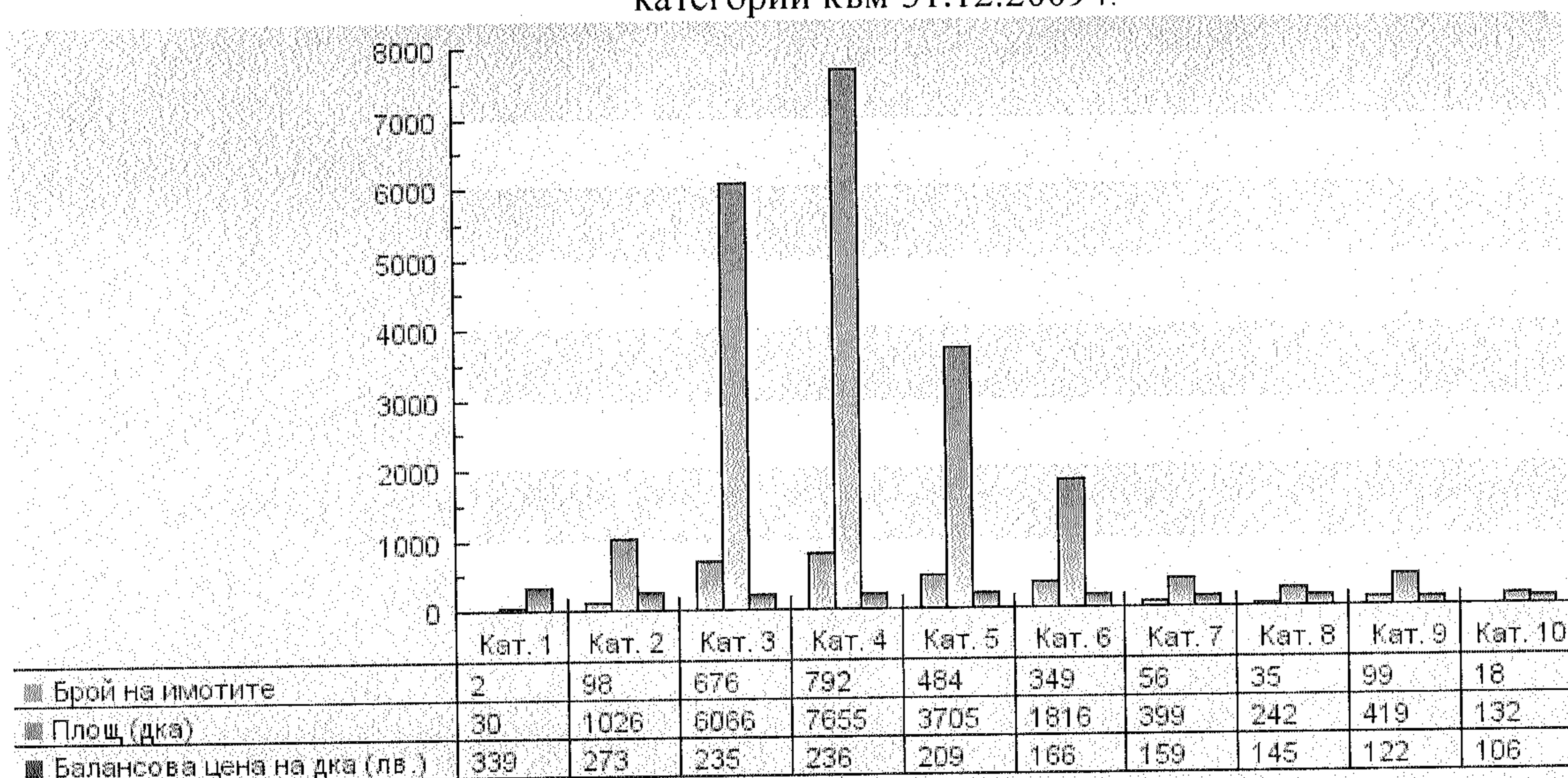
При подбора на земеделските земи, одобрявани за покупка или продажба, водеща беше целта: постигане на по-голяма концентрация в рамките на едно землище, за сметка на землища, в които дружеството има слабо присъствие, както и покупката на земи в землища с развити арендни отношения.

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

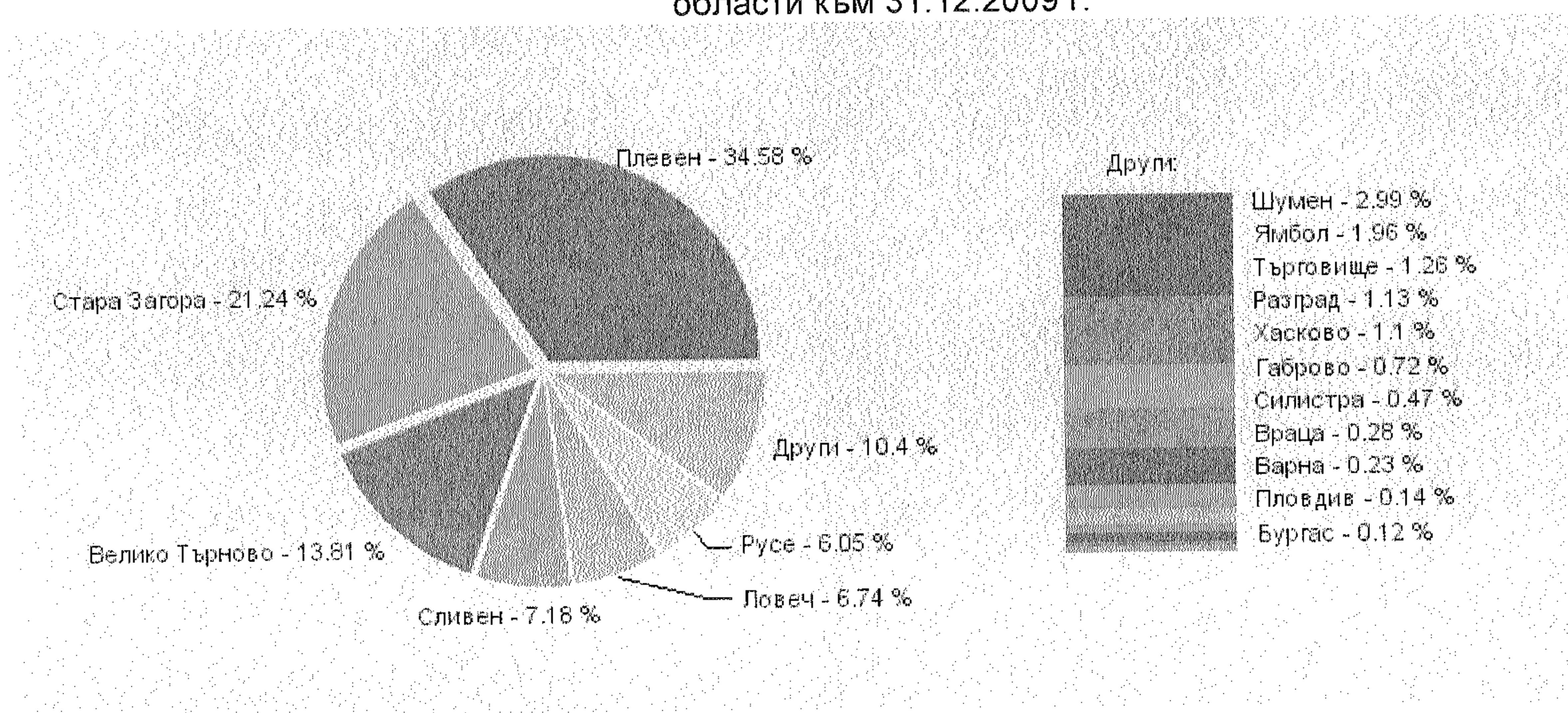
Общата стойност на притежаваните към 31.12.2009 г. **21 491 дка** земеделски земи е в размер на **6 454 670 лв.** и те имат следните характеристики:

Средна площ на имот	8.240	дка
Усреднена категория на земите	4.19	(1-10)к
Средна цена на покупка	193.07	лв/дка
Средна крайна цена (вкл. разходите)	211.00	лв/дка
Средна балансова цена (след преоценка)	300.36	лв/дка

Разпределение на секюритизирани от „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ земеделски земи по категории към 31.12.2009 г.



Разпределение на секюритизирани от „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ земеделски земи по области към 31.12.2009 г.



1.2. Покупки на неземеделски имоти

През 2009 г. дружеството е придобило следните недвижими имоти - неземеделски земи:

- Недвижим имот, находящ се в гр. Стара Загора, ул. „Генерал Столетов“ № 149, представляващ търговска площ с обща застроена площ 54,31 кв. метра за обща сума в размер на левовата равностойност на 100 000 евро. Имотът е закупен с цел отдаване на лизинг и вече е отдаден.
- Два апартамента 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., в гр.София за обща

сума в размер на левовата равностойност на 115 000 евро. Имотите са закупени с цел отдаване на лизинг и вече са отдадени.

- 6 поземлени имота, представляващи обособени части от Стопански двор в гр.Твърдица, включващи краварник, телчарник, свинарник, силажовместилище, фуражна кухня и метално хале, с обща площ 24 670 кв.в. и застроена площ 5836 кв. м. за обща сума в размер на левовата равностойност на 150 000 евро Имотите са закупени с цел отдаване на лизинг и вече са отдадени.

1.3. Строителство

В изпълнение на сключената през 2008г. с Нисан –Сафия АД Спогодба за сътрудничество относно строителство и последващо дългосрочно отдаване под наем на сгради с търговско и сервизно предназначение върху имоти, притежавани от дружеството в землищата на село Леденик, община Велико Търново и село Обеля, Столична община през 2008г. „Булленд Инвестмънтс” АДСИЦ **продължи и завърши** през 2009 строителството на :

- Шоурум и автосервиз „Рено- Нисан” върху притежавания от дружеството имот в землището на село Леденик, община Велико Търново, на главен път София-Варна, като към **декември 2009 г. обектът е завършен**, а от 18.2.2010г. е въведен в експлоатация
- Метално хале за нуждите на сервизната дейност на „Рено- Нисан” върху притежавания от дружеството имот в землището на село Обеля, Столична община, като към **април 2009г. обектът е завършен**

В изпълнение на споменатата по-горе Спогодба „Булленд Инвестмънтс” АДСИЦ **започна** в края на 2009г. строителството на :

- **Втори етап** на обекта в землището на село Леденик, община Велико Търново-тенекеджийска работилница за нуждите на сервизната дейност на „Рено- Нисан”
- **Втори етап** на обекта в землището на село Обеля, Столична община – второ метално хале за нуждите на сервизната дейност на „Рено- Нисан”

И двата втори етапа от строителството ще бъдат завършени към края на юни 2010г.

Инвестираните в строителството към 31.12.2009г. средства са в размер на 4 175 173 лв. и са осчетоводени като разходи за бъдещи периоди.

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

- **90 % от притежаваните от Булленд Инвестмънтс” АДСИЦ към 31.12.2009г. земеделски земи са отдадени под наем или аренда на земеделски производители.**
- В притежаваният от „Булленд Инвестмънтс” АДСИЦ недвижим имот – офис на 4 нива, с площ от 1 011 кв.м. в гр.София, кв.Лагера, р-н Красно село, ул „Хайдушка поляна”, са отдадени под наем 911 кв.м.
- Металното хале (първи етап) за нуждите на сервизната дейност на „Рено- Нисан” върху притежавания от дружеството имот в землището на село Обеля, Столична община, е **отдадено под наем от 1.5.2009г.**

- Шоурум и автосервиз „Рено- Нисан” върху притежавания от дружеството имот в землището на село Леденик, община Велико Търново, на главен път София-Варна е отдадено под наем от 17.12.2009г
- Притежаваният незастроен поземлен имот в гр. Божурище, обл. Софийска с площ 2000 кв. м е отдаден по договор за финансов лизинг с годишна лихва 10% и срок на погасяване на лизинговите вноски 60 месеца.
- 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% и срок на погасяване на лизинговите вноски 48 месеца.
- 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% и срок на погасяване на лизинговите вноски 48 месеца
- Притежаваните два апартамента 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., в гр.София са отдаден по договор за финансов лизинг с годишна лихва 11% и срок на погасяване на лизинговите вноски 60 месеца
- Притежаваните 6 поземлени имота, представляващи обособени части от Стопански двор в гр.Твърдица, включващи краварник, телчарник, свинарник, силажовместилище, 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% и срок на погасяване на лизинговите вноски 36 месеца

3. Финансови резултати от дейността през 2009 година

За първи път от учредяването си основната част от приходите на дружеството за годината са от наеми и аренди на земеделски земи и наеми на притежаваните неземеделски имоти, общо в размер на 488 852 лева. От тях приходите от аренди и наеми на земеделска земя са в размер на 264 416 лева, а приходите от наеми на притежаваните неземеделски имоти са в размер на 224 436 лева

Приходите от преоценка на инвестиционните имоти (положителната преоценка) към края на 2009 год. са в размер на 410 555 лв., в същото време разходите от преоценка на инвестиционните имоти (отрицателната преоценка) са в размер на 383 067 лева, така че нетния резултат от годишната преоценката, участващ във формирането на финансовия резултат, е само 27 488 лева.

Приходите от лихви са в размер на 264 311 лева. Получените лихви от притежавани ипотечни облигации и държавни ценни книжа и лихвите по депозити са общо в размер на 182 151 лева, а приходите от лихви по договори за финансов лизинг са в размер на 82 029 лева. Приходите от продажби на инвестиционни имоти – земеделски земи са в размер на 40 282 лева.

Общият размер на приходите на дружеството към 31.12.2009г.. е 1 214 540 лева.

Общият размер на разходите на дружеството към 31.12.2009 г е 853 120 лева, като най-значителни са разходите от преоценка на инвестиционните имоти (отрицателната преоценка) в размер на 383 067 лева, разходите за материали и външни услуги са в размер на 310 274 лева, които включват основно възнаграждението на обслужващото дружество за 2009 г., а разходите за възнаграждения и осигуровки на ръководството на дружеството са в размер на 55 443 лева. Възнаграждението на обслужващото дружество за месеците януари – март 2009 беше 1,8 %, а от

1 април 2009 г. беше намалено на 1,5% от средногодишната нетна стойност на активите на АДСИЦ.

Финансовият резултат за 2009 г. е положителен в размер на 361 420 лева.

Общият размер на активите на дружеството към **31.12.2009 г.** е 17 538 575 лв., от които 10 308 586 лв. е стойността на инвестиционните имоти, притежавани от дружеството, 454 918 лв. са паричните средства, 1 127 061 лв. е стойността на притежаваните от дружеството ценни книжа (ДЦК и ипотечни облигации), а 1 052 814 лв. са вземанията по финансов лизинг, а средствата, вложени в незавършено строителство са в размер на 4 175 173 лева.

Собственият капитал на дружеството към **31.12.2009 г.** е в размер на 17 358 482 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 1 868 629 лева, а финансовият резултат от настоящата година е печалба в размер на **361 420 лева.**

Доходността на дружеството, изчислена на база на приходите е 29,8%, а на база собствен капитал е 2,08%.

Балансовата стойност на една акция към 31.12.2009 г. е в размер на 1,333 лева.

4. Важни събития, настъпили след изготвяне на доклада за дейността към 31.12.2009г.

След изготвяне на доклада за дейността към 31.12.2009 г. са настъпили следните важни събития:

- Възнаграждението на обслужващото дружество от 1 януари 2010 г. беше намалено от 1,5% на 1,4% от средногодишната нетна стойност на активите на АДСИЦ
- На 18.02.2010 година главният архитект на община Велико Търново издаде Удостоверение за въвеждане в експлоатация на строеж „Автосалон и автосервиз Рено-Нисан, магазин за авточасти и кафе” за строежа в имот № 103001 в землището на с.Леденик, собственост на дружеството.

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

Дружеството не е сключвало сделки със свързани лица през отчетния период.

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

	За 2009 г.
Валентин Карабашев	24 000 лв.
Пламен Пенчев	6 000 лв.
Стефан Асенов	6 000 лв.

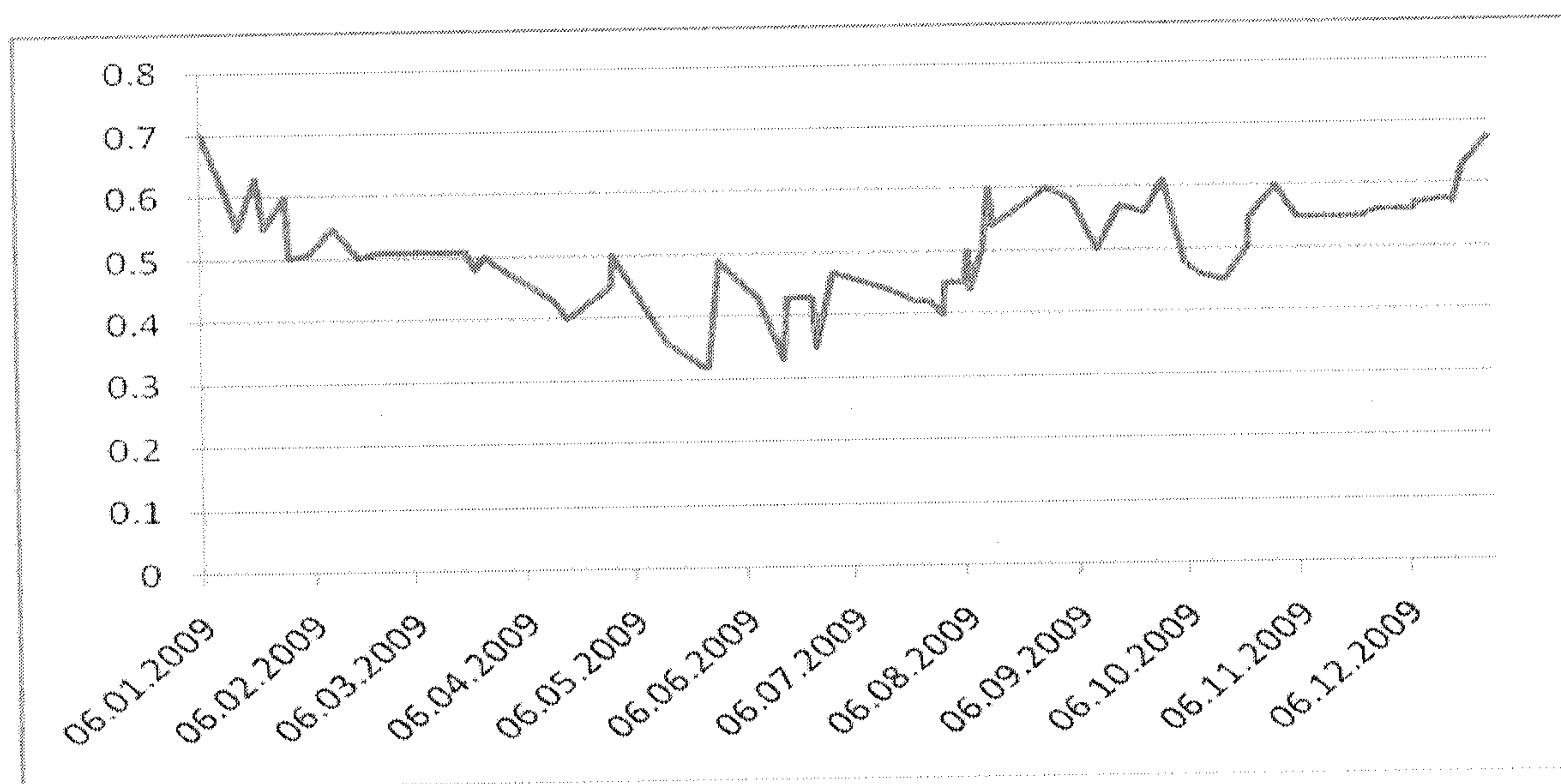
7. Информация за притежаваните от членовете на Съвета на директорите акции на емитента

Членове на СД	Брой притежавани акции	% от капитала
Валентин Карабашев	51 000	0,39 %
Пламен Пенчев чрез ЕТ „Аскент – Пламен Пенчев”	279 200	2,14 %
Стефан Асенов	0	0

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

Директор за връзки с инвеститорите на „Булленд Инвестмънтс” АД СИЦ е Таня Димитрова Анастасова, телефон за връзка: 02/980 14 26, адрес за кореспонденция: 1463 София, бул. „Витоша” № 56

9. Промени в цената на акциите на дружеството



10. 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 2009 г.

Изпълнителен директор :

Валентин Карабашев



22.03.2010 г.

**ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
НА "БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС" АД СИЦ
КЪМ 31.12.2009**

АКТИВИ	Бележка	Текуща	Предходна
	№	година	година
		Сума (лева)	Сума (лева)
		1	2
А. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ			
Инвестиционни имоти	4	10 308 586	10 299 315
Нематериални активи	6	1 485	4 372
Вземания по финансов лизинг	7	1 052 814	559 706
Разходи за придобиване на дълготрайни активи	10	4 175 173	1 486 654
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ А:		15 538 058	12 350 047
Б. ТЕКУЩИ АКТИВИ			
Парични средства	8	460 146	2 601 195
Вземания	9	413 310	333 547
Финансови активи обявени за продажба	5	1 127 061	1 983 814
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ Б:		2 000 517	4 918 556
ОБЩО АКТИВИ:		17 538 575	17 268 603
КАПИТАЛ И ПАСИВИ		Текуща	Предходна
	Бележка	година	година
	№	Сума (лева)	Сума (лева)
		1	2
А. СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен капитал	11	13 017 889	13 017 889
Премийни резерви при емитиране на ценни книжа	12	2 110 544	2 110 544
Неразпределена печалба		1 868 629	1 178 245
Резултат от текущия период		361 420	849 930
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ А:		17 358 482	17 156 608
Б. ТЕКУЩИ ПАСИВИ			
Текущи задължения	13	180 093	111 995
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ Б:		180 093	111 995
Общо капитал и пасиви		17 538 575	17 268 603

Дата: 25.01.2010 г.

Съставител:

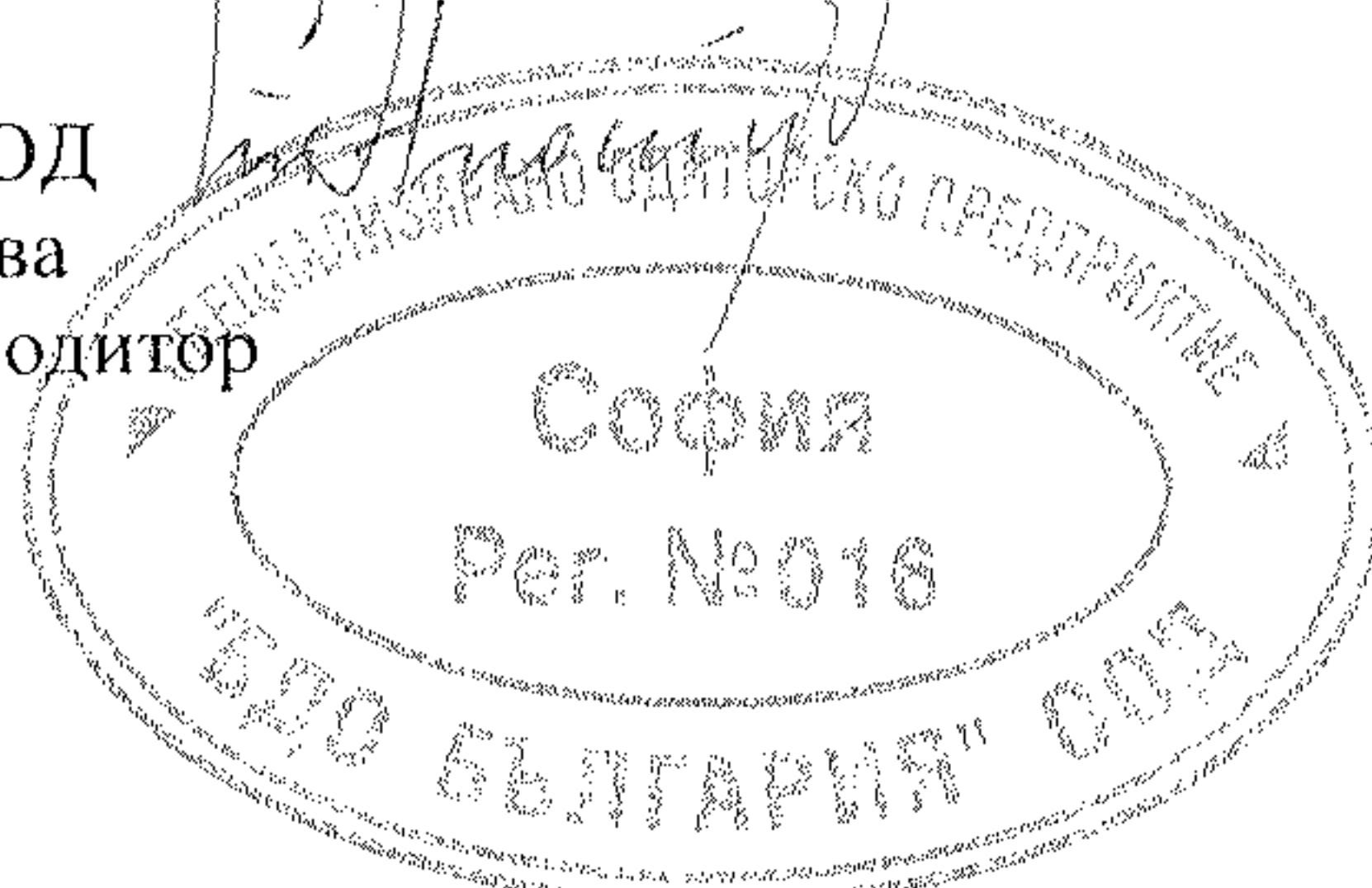
Мария Николова

Изпълнителен директор:

Валентин Карабашев

Заверил:

„БДО България“ ООД
Стоянка Апостолова
ДЕС, Регистриран одитор
Управител



**ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
НА "БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС" АДСИЦ
КЪМ 31.12.2009**

Наименование	Бележка №	Сума (лева)	
		Текуща година	Предходна година
а		1	2
Нефинансови приходи		3 600	3 600
Други приходи от продажби	17	3 600	3 600
Нефинансови разходи		(428 987)	(547 362)
Разходи за материали и външни услуги	14	(310 274)	(402 168)
Разходи за амортизации	6	(2 887)	(2 887)
Разходи за персонала	15	(55 443)	(55 126)
Други разходи	16	(60 383)	(87 181)
Нетен резултат от обичайна дейност		(425 387)	(543 762)
Финансови приходи	19	1210 940	1417 708
Приходи от продажба на инвестиционни имоти - земеделски земи		40 282	21 397
Приходи от аренда и наем на земеделски земи		264 416	179 192
Приходи от лихви - депозити и дългови ценни книжа		182 151	326 788
Приходи от лихви - финансов лизинг		82 029	65 127
Приходи от операции с финансови активи		-	3 526
Приходи от лихви		131	186
Приходи от наеми		224 436	58 349
Приходи от преоценка на инвестиционни имоти		410 555	740 594
Други приходи		6 940	22 549
Финансови разходи	18	(424 133)	(24 016)
Разходи от начислени комисионни със сделки ЦК		(278)	(242)
Разходи от продажба на инвестиционни имоти		(765)	(67)
Разходи от валутни операции		(1 168)	(452)
Разходи от операции с финансови активи		(13 751)	-
Разходи от преоценка на финансови активи		(23 607)	(11 440)
Разходи от преоценка на инвестиционни имоти		(383 067)	(11 102)
Други финансови разходи		(1 497)	(713)
Нетен резултат от финансова дейност		786 807	1 393 692
Печалба/(загуба) преди данъци		361 420	849 930
Данъци		-	-
Нетна печалба/(загуба) след данъци		361 420	849 930
Печалби от преоценка на имоти, машини и съоръжения и НМДА			
Сума на всеобхватния доход за периода			

Дата: 25.01.2010 г.

Съставител:

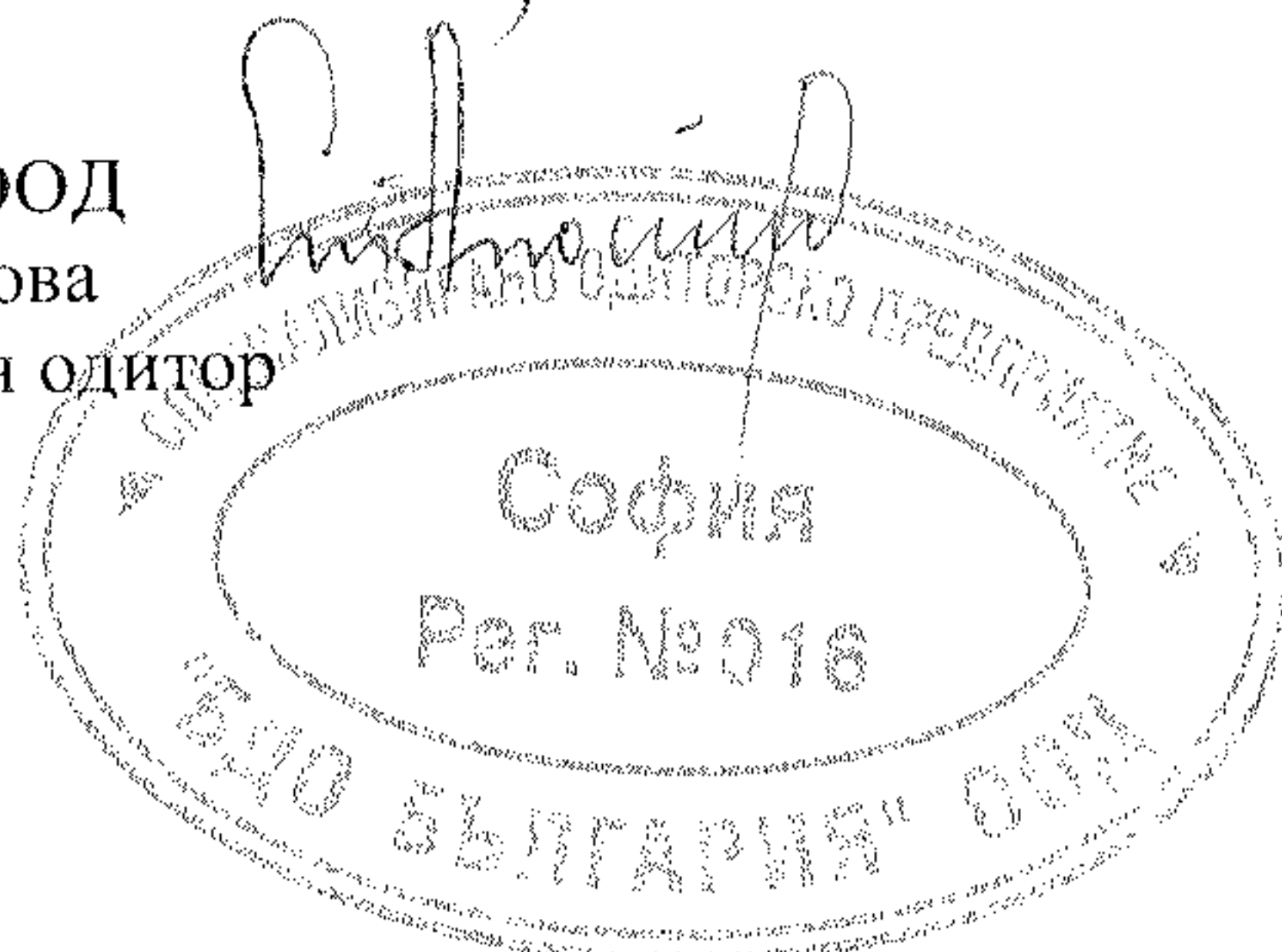
Мария Николова

Изпълнителен директор:

Валентин Карабашев

Заверил:

„БДО България“ ООД
Стоянка Апостолова
ДЕС, Регистриран одитор
Управител



**ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
НА "БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС" АД СИЦ
КЪМ 31.12.2009**

Наименование	Текуща година	Предходна година
Парични потоци от оперативна дейност		
Плащания на доставчици	(4 372 717)	-
Плащания свързани с възнаграждения	(55 235)	(55 147)
Други плащания от оперативна дейност	528 934	(267 360)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(3 899 018)	(322 507)
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Покупка на инвестиционни имоти	(279 110)	(5 907 514)
Продажба на инвестиционни имоти	944 466	574 674
Постъпления/плащания на финансови активи	801 941	3166 719
Паричен поток от лихви, комисионни и други подобни	217 748	224 590
Други постъпления/плащания от инвестиционна дейност	251 458	174 941
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	1 936 503	(1 766 590)
Постъпления от издаване на собствени акции		
Нетен паричен поток от финансова дейност	(157 494)	(202 948)
Изплатени дивиденди	(157 494)	(202 948)
Нетен паричен поток	(2 120 009)	(2 292 045)
Парични средства в началото на периода	2 574 927	4 866 972
Парични средства в края на периода	454 918	2 574 927

Дата: 25.01.2010 г.

Съставител:

Мария Николова

Изпълнителен директор:

Валентин Карабаев

Заверил:

„БДО България“ ООД
Стоянка Апостолова
ДЕС, Регистриран одитор
Управител



**ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
НА "БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС" АДСИЦ
КЪМ 31.12.2009**

Показатели	Основен капитал	премии от емисия	Печалба	Общо
	1		3	4
Салдо към 31.12.2008	13 017 889	2110 544	2028 175	17 156 608
Изменение за сметка на собствениците, в т.ч.	-	-	-	-
Разпределение на печалба за дивиденди	-	-	(159 546)	(159 546)
Нетна печалба за периода	-	-	361 420	361 420
Салдо към 31.12.2009	13 017 889	2 110 544	2 230 049	17 358 482

Дата: 25.01.2010 г.

Съставител:

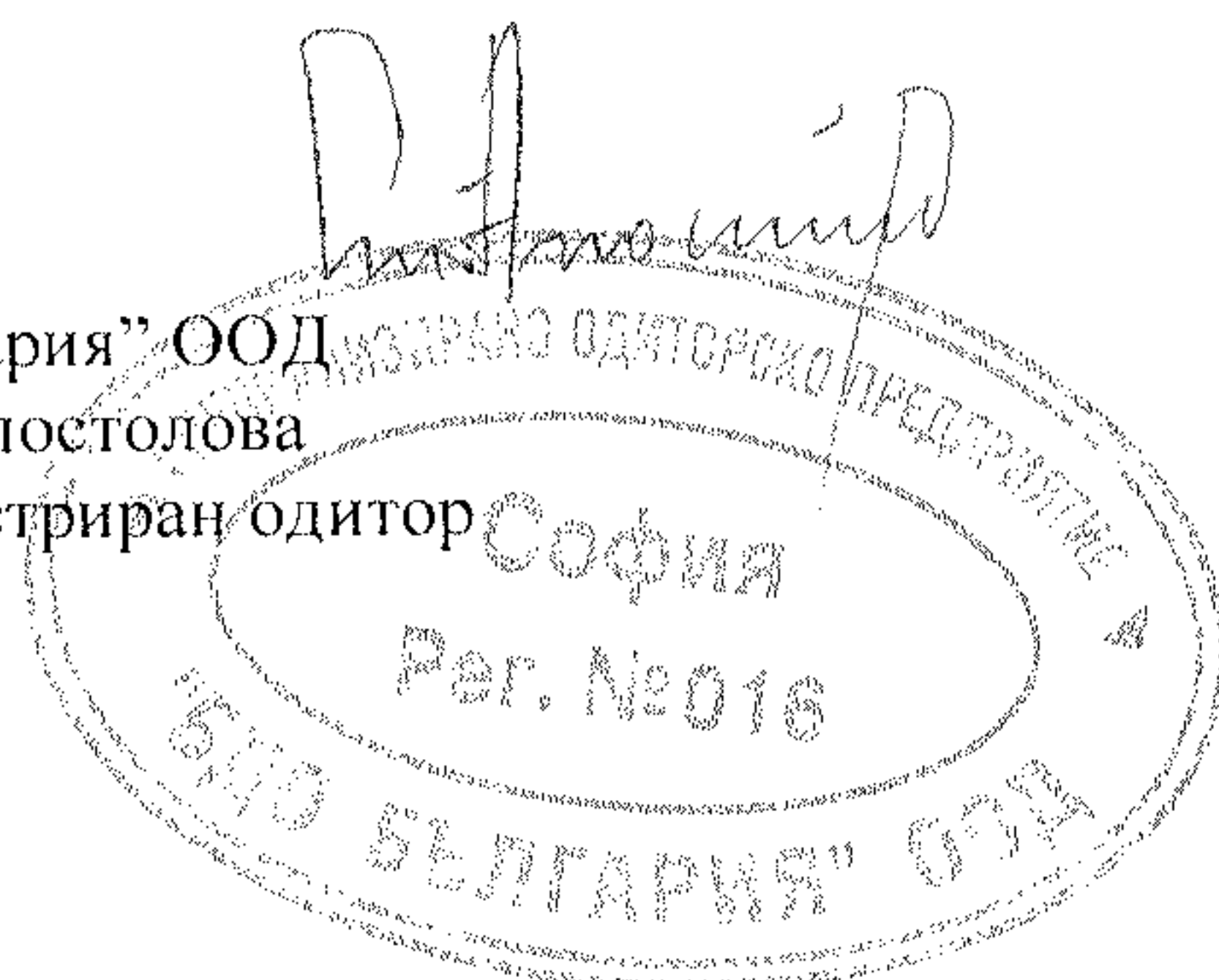
Мария Николова

Изпълнителен директор:

Валентин Карабашев

Заверил:

„БДО България“ ООД
Стойнка Апостолова
ДЕС, Регистриран одитор
Управител



**БЕЛЕЖКИ КЪМ ОТЧЕТА НА
"БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС" АДСИЦ КЪМ 31.12.2009 г.**

1. ОРГАНИЗАЦИЯ И ДЕЙНОСТ

"Булленд Инвестмънтс" АДСИЦ е учредено на 9 август 2005 г. със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. "Витоша" № 56, ет.2, ап.3, вписано в търговския регистър на Софийски градски съд по фирмено дело № 9603/2005г от 24.08.2005г. "Булленд Инвестмънтс" АДСИЦ 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)

2. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

Тези финансови отчети са изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансова отчетност (МСФО), приети от Комисията на Европейския съюз. Съгласно Закона за счетоводството, в сила от 1 януари 2005 г. и Постановление № 207/07.08.2006г. на МС, на територията на Република България действат Международните стандарти за финансова отчетност (МСФО), приети от Комисията на Европейския съюз.

Промени в счетоводни стандарти

- (i) *Нови стандарти, изменения към публикуваните стандарти и разяснения в сила през текущата финансова година, приети от Дружеството.*
- *МСФО, Финансови инструменти: оповестяване и допълнително изменение към МСС 1, Представяне на финансови отчети – оповестявания на капитал (в сила за отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2007 год.).* МСФО 7 въвежда нови изисквания, насочени към подобряване оповестяването на информация за финансовите инструменти. Изисква оповестяване на количествена и качествена информация за излагане на рискове, възникнали в резултат на финансови инструменти, включително минимални специфицирани оповестявания на кредитен риск, ликвиден риск и пазарен риск. Където тези рискове се считат съществени за Дружеството, изисква се оповестяване на база на информацията, използвана от ключовото управление. Заменя изискванията за оповестяване в МСС 32 „Финансови инструменти: оповестяване и представяне“. Направени са промени в МСФО 7, оповестени март 2009, в сила за периоди, започващи на и след 1 януари 2009. Промените изискват оповестяване на финансовите инструменти, оценявани по справедлива стойност по ниво в йерархия на оценяване по справедлива стойност. Промените в МСФО 7 рефлектират върху бележките към отчетите и нямат ефект върху финансовата позиция или всеобхватния доход на Дружеството. Прилага се за всички предприятия, които се отчитат съгласно МСФО. Изменението в МСС 1 въвежда оповестявания на нивото и управлението на капитала на едно предприятие. Дружеството е приложило МСФО 7 и изменението в МСС 1 за отчетите за периода, започващ на 1 януари 2007 год.

(ii) *Стандарти, изменения и разяснения към публикувани стандарти в сила през текущата година, но които не се отнасят за Дружеството.*

- *МСФО 8 Оперативни сектори;*
- *МСС 23, Разходи по заеми (ревизиран);*
- *КРМСФО 12, Договори за концесия на услуги;*
- *КРМСФО 13, Програми за лоялност на клиенти;*
- *КРМСФО 14, МСС 19 – Ограничение за активи с дефинирани доходи, изисквания за минимално финансиране и тяхното взаимодействие;*
- *Ревизиран МСФО 3, Бизнес комбинации и допълнителни изменения към МСС 27 Консолидирани и индивидуални финансови отчети;*

Изменение на МСФО 2, Плащане на базата на акции: законови условия и канцелиране;

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 31.12.2009 г. е:

1 EUR	1.95583 лв.
1 USD	1.36409 лв.

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, продажби и получени аренды на инвестиционни имоти, приходи от лихви по сключени договори за финансов лизинг, приходи от лихви по дългови ценни книжа и приходи от лихви по депозити.

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 доходите, обхващайки целия период до края на финансовия период.

Основните разходи на дружеството са формирани от:

- възнаграждение за обслужващо дружество
- разходи за административни такси
- заплати и осигуровки на персонал по трудов договор и договор за управление

Ефекти от промяна във валутните курсове

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

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

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 сграда, 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 баланса 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 доходите.

Данъци

Съгласно Закона за корпоративно подоходно облагане лицензираните дружествата 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.

Инвестиции в имоти към 31.12.2009 г.

	<u>площ /кв. м./</u>		<u>балансова</u> <u>стойност в</u> <u>лева</u>	<u>балансова</u> <u>стойност в</u> <u>лева</u>
	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008
офис на 4 нива, гр. София, Район "Красно село",	1 011	1 011	1 347 770	1 339 770
и.ч. от дворно място, гр. София, Район "Красно село",	120	120	10 702	10 702
НУПИ - в гр. София, землището на с.Обеля, район "Връбница"	-	3 065	-	554 800
ПИ - нива с цел промяна на предназначението с. Обеля	-	4 728	-	693 644
УПИ - в гр. София, землището на с.Обеля, район "Връбница"	7 793	-	1 248 444	-
УПИ - с. Леденик , обл. Велико Търново	7 501	7 501	1 247 000	1 456 772
общо:			3 853 916	4 055 688

Земеделски земи:

категория на земята	брой на имотите		площ /дка/		балансова стойност /лв/		балансова цена на дка	
	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008
I категория	2	2	30	30	11 185	11555	368	380
II категория	98	101	1 026	1 074	341 566	356474	333	332
III категория	676	686	6 066	6 306	1934 086	1940276	319	308
IV категория	792	800	7 655	7 915	2356 201	2389529	308	302
V категория	484	463	3 705	3 493	1078 536	957084	291	274
VI категория	349	304	1 816	1 590	496 257	385034	273	242
VII категория	56	54	399	372	91 433	71408	229	192
VIII категория	35	34	242	237	48 324	42506	200	179
IX категория	99	101	419	430	76 321	66861	182	155
X категория	18	18	132	139	20 762	22900	157	165
Общо:	2 609	2 563	21 491	21 586	6 454 670	6243 627	300	289

"Булленд Инвестмънтс" АДСИЦ притежава земеделски земи разположени в 233 землища, в 68 общини, 17 области, разпределени по региони в процентно отношение спрямо общо секюритизирани както следва:

<u>Област</u>	<u>Площ /дка/</u>	<u>%</u>
Бургас	26	0%
Варна	50	0%
Велико Търново	2 967	14%
Враца	60	0%
Габрово	154	1%
Ловеч	1 449	7%
Плевен	7 432	35%

Пловдив	31	0%
Разград	243	1%
Русе	1 301	6%
Силистра	100	0%
Сливен	1 544	7%
Стара Загора	4 565	21%
Търговище	270	1%
Хасково	236	1%
Шумен	642	3%
Ямбол	420	2%
общо:	21 491	100%

5. ДЪЛГОВИ ЦЕННИ КНИЖА

Описание	Актив	Код	31.12.2009	31.12.2008	Валута	31.12.2009	31.12.2008
			Брой	Брой		BGN	BGN
Облигации							
- Ипотечни облигации			55	516	-	103 541	820 331
ТБ БАКБ, падеж 06.04.2009г., лихвен % - 6.125	облигации		-	112	EUR	-	224 122
ТБ Първа Инвестиционна Банка АД (ПИБ) , лихвен % - 7 %	облигации		-	130	EUR BGN	-	262 334
ТБ Обединена българска банка, падеж 12.07.2009г., лихвен %- 6.625	облигации		-	219		-	230 333
ТБ Алианс България АД, падеж 23.12.2010г., лихвен % 3.75	облигации	9FRB	55	55	EUR	103 541	103 542
Общо:			55	516		103 541	820 331
- Държавни ценни книжа – България			450 000	500 000	BGN	1 023 520	1 163 483
ДЦК XS 0145624432 падеж 15.01.2013г., лихвен % - 7.5%	ДЦК		450 000	500 000	BGN	1 023 520	1 163 483
Общо:			450 000	500 000		1 023 520	1 163 483

6. ДЪЛГОТРАЙНИ НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

	Програмни продукти	Други ДНА	Общо
Отчетна стойност			
Към 31.12.2008	4 694	3 600	8 294
Придобити	-	-	-
Изписани	-	-	-
Към 31.12.2009	4 694	3 600	8 294

Амортизация

Към 31.12.2008	(2 347)	(1 575)	(3 922)
Амортизация за годината	(2 347)	(540)	(2 887)
Изписана	-	-	-
Към 31.12.2009	<u>(4 694)</u>	<u>(2 115)</u>	<u>(6 809)</u>

Балансова стойност

Към 31.12.2008	-	2 025	4 372
Към 31.12.2009	-	1 485	1 485

7. ФИНАНСОВ ЛИЗИНГ

Към 31.12.2009г. Булленд Инвестмънтс АДСИЦ 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.кв.**

- годишната лихва по договора е 10%, със срок на погасяване на лизинговите вноски - 48 месеца.
- нетна балансова стойност на вземането от предоставения недвижим имот към 31.12.2009г. - 261 864 лв.
- обща стойност на очакваните бъдещи минимални лизингови плащания към 31.12.2009г. - 288 753 лв.
- обща стойност на извършените минимални лизингови плащания към 31.12.2009г. - 313 862 лв.

*** по договор за лизинг от 21.02.2008г. , незастроен УПИ в гр. Божурище, общ. Божурище, обл. Софийска - 2000 м.кв.**

- годишната лихва по договора е 10%, със срок на погасяване на лизинговите вноски - 60 месеца.
- нетна балансова стойност на вземането от предоставения недвижим имот към 31.12.2009г. - 142 390 лв.
- обща стойност на очакваните бъдещи минимални лизингови плащания към 31.12.2009г. - 166 031 лв.
- обща стойност на извършените минимални лизингови плащания към 31.12.2009г. - 103 224 лв.

*** по договор за лизинг от 08.05.2009г., аптека в гр.Стара Загора**

- годишната лихва по договора е 11%, със срок на погасяване на лизинговите вноски - 48 месеца.
- нетна балансова стойност на вземането от предоставения недвижим имот към 31.12.2009г. - 174 536 лв.
- обща стойност на очакваните бъдещи минимални лизингови плащания към 31.12.2009г. - 204 629 лв.
- обща стойност на извършените минимални лизингови плащания към 31.12.2009г. - 41 855 лв.

*** по договор за лизинг от 22.06.2009г., апартаменти и паркоместа гр.София, бул.Ботевградско шосе**

- годишната лихва по договора е 11%, със срок на погасяване на лизинговите вноски - 60 месеца.
- нетна балансова стойност на вземането от предоставения недвижим имот към 31.12.2009г. - 194 339 лв.
- обща стойност на очакваните бъдещи минимални лизингови плащания към 31.12.2009г. - 250 873 лв.
- обща стойност на извършените минимални лизингови плащания към 31.12.2009г. - 32 520 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%, със срок на погасяване на лизинговите вноски - 36 месеца.
- нетна балансова стойност на вземането от предоставения недвижим имот към 31.12.2009г. - 279 685 лв.

- обща стойност на очакваните бъдещи минимални лизингови плащания към 31.12.2009г. - 331 294 лв.
- обща стойност на извършените минимални лизингови плащания към 31.12.2009г. - 19 488 лв.

8. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА

	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
	BGN	BGN
Парични средства в каса	3 491	3 510
- в лева	3 491	3 510
- във валута	-	-
Парични средства по разплащателни сметки	69 976	48 141
- в лева	55 559	30 003
- във валута	14 417	18 138
Блокирани парични средства /Депозити/	381 451	2 523 276
- в лева	381 451	2 523 276
Вземания от лихви по депозити до 3 месеца	5 228	26 268
- в лева	5 228	26 268
Общо:	460 146	2 601 195

9. ВЗЕМАНИЯ

	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
	BGN	BGN
ДДС за възстановяване	279 189	296 024
Вземания по договори за аренда и наем на земеделска земя	74 469	17 242
Други вземания	59 652	20 281
Общо:	413 310	333 547

10. РАЗХОДИ ЗА ПРИДОБИВАНЕ НА ДМА

Част от дейността на Булленд Инвестмънтс АДСИЦ 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>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
	BGN	BGN
Монтажно съоръжение - метално хале в кв.Обеля, гр.София	1 213 429	590 061
Автосалон и автосервиз, магазин за авточасти и кафе в с.Ледник, общ.Велико Търново	2 620 681	896 593
Автосервиз в кв.Обеля, гр.София	251 498	-
Тенекеджийска работилница в с.Леденика, общ. Велико Търново	89 565	-
общо:	<u>4 175 173</u>	<u>1 486 654</u>

11. ОСНОВЕН КАПИТАЛ

Изменението в капитал за периода е следното:

	<u>BGN</u>
Капитал към 31.12.2008	13 017 889
Капитал към 31.12.2009	13 017 889

12. ПРЕМИЙНИ РЕЗЕРВИ ОТ ЕМИТИРАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА

Булленд Инвестмънтс АД СИЦ формира премийни резерви при емитиране на ценни книжа в размер на 2 110 544 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 2006г. и месец ноември 2007г.

13. ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
	BGN	BGN
Задължения към доставчици и клиенти	173 920	107 547
Задължения към осигурителни предприятия	7	7
Други задължения	2 169	2 495
Задължения за начислени дивиденди на акционери	3 997	1 946
общо:	<u>180 093</u>	<u>111 995</u>

14. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ И ВЪНШНИ УСЛУГИ

	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
	BGN	BGN
Разходи за материали		(490)
Разходи за външни услуги	(310 274)	(401 678)
общо:	<u>(310 274)</u>	<u>(402 168)</u>

15. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
	BGN	BGN
Разходи за заплати	(47 008)	(46 266)
Разходи за осигуровки	(8 435)	(8 860)
общо:	<u>(55 443)</u>	<u>(55 126)</u>

16. ДРУГИ РАЗХОДИ

	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
	BGN	BGN
Разходи за местни данъци и такси	(23 285)	(42 456)
Неприспаден данъчен кредит по ЗДДС	(37 098)	(44 725)
общо:	<u>(60 383)</u>	<u>(87 181)</u>

17. ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ НА УСЛУГИ

	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
	BGN	BGN
Приход от отдаден финансов актив по договор за лизинг	3600	3600
общо:	<u>3 600</u>	<u>3 600</u>

18. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
	BGN	BGN
Разходи от начислени комисионни със сделки ЦК	(278)	(242)
Разходи от начислени банкови такси	(837)	(695)
Разходи от валутни операции	(1 168)	(452)
Разходи от продажба на инвестиционни имоти - земеделски земи	(765)	(67)
Разходи от начислени лихви	(660)	(18)
Разходи от операции с финансови активи	(13 751)	-
Разходи от преоценка на финансови активи	(23 607)	(11 440)
Разходи от преоценка на инвестиционни имоти	(383 067)	(11 102)
общо:	<u>(424 133)</u>	<u>(24 016)</u>

19. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ

	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
	BGN	BGN
Приходи от продажба на инвестиционни имоти - земеделски земи	40 282	21 397
Приходи от аренда и наем на земеделски земи	264 416	179 192
Приходи от операции с финансови активи	-	3 526
Приходи от лихви от притежавани дългови ценни книжа	99 217	146 854
Приходи от лихви по депозити	82 934	179 934
Приходи от лихви по договори за финансов лизинг	82 029	65 127
Приходи от наеми на неземеделски имоти	224 436	58 349
Приходи от лихви	131	186
Приходи по договор за финансов лизинг	2 247	-
Приходи от преоценка на инвестиционни имоти	410 555	740 594
Други финансови приходи	4 693	22 549
общо:	<u>1 210 940</u>	<u>1 417 708</u>

20. 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.

21. ОДОБРЕНИЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

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

Главен счетоводител:

Мария Николова

Изпълнителен директор:

Валентин Карабашев

София

Дата: 25.01.2010 г.



ДО

Акционерите

на Булленд Инвесмънтс АДСИЦ

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на Булленд Инвесмънтс АДСИЦ, включващ счетоводния отчет за финансовото състояние към 31 декември 2009 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 се носи от ръководството. Тази отговорност включва: разработване, внедряване и поддържане на система за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансови отчети, които да не съдържат съществени неточности, отклонения и несъответствия, независимо дали те се дължат на измама или на грешка; подбор и приложение на подходящи счетоводни политики; и изготвяне на приблизителни счетоводни оценки, които да са разумни при конкретните обстоятелствата.

Отговорност на одитора

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

Одитът включва изпълнението на процедури с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени във финансовия

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

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

Мнение

В резултат на това удостоверяваме, че финансовият отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Булленд Инвесмънтс АД СИЦ към 31 декември 2009 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 Европейския Парламент.

Доклад върху други правни и регулаторни изисквания

Ние извършихме проверка на годишния доклад за дейността на Булленд Инвесмънтс АД СИЦ относно съответствието между годишния доклад за дейността и годишния финансов отчет за същия отчетен период съгласно изискванията на Закона за счетоводството.

В резултат на проверката удостоверяваме съответствието между годишния доклад за дейността и годишния финансов отчет към 31 декември 2009 година по отношение на финансовата информация.

София, 25.03.2010 година

БДО БЪЛГАРИЯ ООД

Стоянка Апостолова, управител
ДЕС, регистриран одитор

