

„ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ, гр.Враца

Гр.Враца
Ул. "Христо Ботев" № 20
П.к. 3000

тел. +35992661686
факс+35992623400
e-mail: info@investproperty.bg

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ към финансов отчет на „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ, гр. Враца към 30.06.2020 г.

I. Общи бележки

„Инвест пропърти” АДСИЦ е вписано в регистъра на търговските дружества при Врачански Окръжен съд с решение № 540 от 26.04.2006 г. по ф.д. 227/2006 г., парт. № 100, том 4, стр. 122, с БУЛСТАТ 106616726 и учредителен капитал 500 000 лв. С решение № 1393 от 18.10.2006 г. на Врачански Окръжен съд, капитала на дружеството е увеличен от 500 000 лв. на 650 000 лв. С решение № 1038 от 14.05.2007 г. на Врачански Окръжен съд, капитала на дружеството е увеличен на 1 666 400 лв.

„Инвест пропърти” АДСИЦ е акционерно дружество със специална и инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти. Дружеството функционира, като колективна схема за инвестиране в недвижими имоти. Секюритизация на недвижими имоти означава, че дружеството закупува недвижими имоти с парични средства, които е набрало чрез издаване на ценни книжа /акции, облигации/

Дружеството притежава лиценз от Комисията по финансов надзор № 31 – ДСИЦ/ 18.09.2006 г. на база на решение №772 – ДСИЦ от 07.09.2006 г. на същото.

Цялостната дейност на дружеството, в съответствие със ЗДСИЦ и съгласно сключен договор, се обслужва от обслужващото дружество - „МАКСИМА ИНВЕСТ”ООД.

„ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ”АДСИЦ има сключен договор за депозитарни услуги с „Райфайзенбанк” АД – София, както и договори с „Централен депозитар” АД, гр. София и с „Българска фондова борса – София” АД, гр. София.

След лицензирането на дружеството от КФН, акциите му бяха регистрирани за търговия на Българска Фондова борса с присвоен борсов код **5IP**.

II. База за изготвяне на финансовият отчет на „Инвест пропърти” АДСИЦ към 30.06.2020 г.

Настоящият счетоводен отчет е изготвен в съответствие с Международните счетоводни стандарти и националното законодателство действащо в страната през 2020 г. и в съответствие с изискванията на основните счетоводни принципи:

- текущо начисляване – приходите и разходите, произтичащи от сделки и събития се начисляват към момента на тяхното възникване, независимо от момента на получаване на плащането на паричните средства

- предимство на съдържанието пред формата – сделките и събитията се отразяват счетоводно съобразно тяхното икономическо съдържание, същност и финансова реалност, а не според правната им форма

- съпоставимост между приходите и разходите – извършените разходи се признават в периода, през който предприятието черпи икономическа изгода от тях. Приходите се признават в периода, през който са направени разходите за тяхното получаване, като входящият паричен поток, когато няма отчетен приход се отчита като пасив /получен аванс/.

Дружеството води счетоводните регистри в български лева и представя финансовият отчет в хиляди лева. Спазени са изискванията на националното законодателство за съставяне на документите и стопанските операции са документирани съобразно нормите залегнали в Закона за счетоводството и Закона за Данък Добавена Стойност.

АКТИВИ НА ДРУЖЕСТВОТО

„ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ, гр.Враца

Гр.Враца
Ул. "Христо Ботев" № 20
П.к. 3000

тел. +35992661686
факс+35992623400
e-mail: info@investproperty.bg

III. Инвестиционни имот

През декември 2006 година дружеството закупува 11 броя незастроени поземлени имоти в Източна промишлена зона на гр. Враца, които през ноември 2007 препарцелира и оформя нови 5 окрупнени терена и един терен за трафопост.

Към настоящия момент то притежава незастроени урегулирани поземлени имоти, отредени за промишлено строителство в източна промишлена зона по кадастралната карта на гр. Враца с обща площ 21 409 кв.м. на стойност 874 155 лева.

Вторият проект се отнася за Поземлен имот № 5029, Южна промишлена зона по кадастралния план на гр. Видин, с обща площ на имота 41 746 кв. м., ведно с построените в него сгради. Покупката е направена през м. февруари 2007 г., а през септември 2007 г. одобрен от Община Видин новия ПУП на поземления имот и той е разделен на нови 34 урегулирани поземлени имота. Към настоящия момент стойността на имотите в гр. Видин е както следва: за земята – 396 198 лв., и на сградите – 860 958 лв.

Съгласно чл. 20 от ЗДСИЦ е извършена пазарна оценка от лицензиран оцените на всички притежавани от Дружеството инвестиционни имоти към 31.12.2019 г. Новите оценки потвърждават стойността на инвестиционните имоти и няма отчетени положителни или отрицателни разлики.

Общата стойност на дълготрайните активи на дружеството е 2 131 311 лева, които представляват земи на стойност 1 270 353 лв. и сгради на стойност 860 958 лв. Земи са урегулирани поземлени имоти в гр. Враца на ул. „Мездренско шосе“ и земи към производствените сгради в гр. Видин. Стойността на имотите е получена след преоценка към 31.12.2019 г. от лицензирани оценители.

За отчетния период от баланса на Дружеството са отписани инвестиционни имоти на стойност 609 030 лева, в следствие на продажба, от които 105 953 лева са земи в гр. Видин и 503 077 лева са сгради в гр. Видин.

IV. Търговски и други вземания към 30.06.2020 г.

Към края на отчетният период вземанията на дружеството са в размер на 42 420 лев и представляват вземания от продажби в размер на 40 594 лева и вземане за ДДС в размер на 1 825 лева.

V. Парични средства и парични еквиваленти към 30.06.2020 г.

Паричните средства са притежаваните от дружеството авоари като касови наличности и наличности по банков разплащателни и депозитни сметки.

Паричните средства в национална валута се оценяват при придобиването им по номинална стойност на лева. За парите в чуждестранна валута се формира легова равностойност, като се използва централният курс на БНБ за деня на получаване /от клиенти по сделки/ и курс - продава на финансовата институция /при покупки с легове/.

Отписването на средствата е по номинална стойност на лева. За чуждестранните валути се прилага обменният курс на търговската банка за деня на сделката.

Във финансовия паричните средства и еквиваленти в дружеството са общо в размер на 93 329 лева, от които:

1. Парични средства в брой -	11 999 лв
2. Парични средства в разплащателни сметки	81 330 лв

ПАСИВИ НА ДРУЖЕСТВОТО

Пасивите на Дружеството са съществуващи негови задължения, които произтичат от минали събития и тяхното уреждане ще доведе до изтичане на финансов ресурс.

„ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ, гр.Враца

Гр.Враца
Ул. "Христо Ботев" № 20
П.к. 3000

тел. +35992661686
факс+35992623400
e-mail: info@investproperty.bg

VI. Основен капитал.

Основният капитал на „Инвест пропърти „ АДСИЦ към 30.06.2020 г. е 1 666 400 броя обикновени поименни безналични акции, с номинална стойност 1/един/ лев всяка. Дружеството извърши две увеличения на капитала си. Първоначалното задължително увеличение със 150 000 броя обикновени поименни безналични акции, с номинална стойност 1 /един/ лев всяка е вписано с решение № 1393 от 18.10.2006 г. на Врачански окръжен съд по фирмено дело № 227/2006 г. и второто увеличение е с 1 016 400 безналични акции с номинал също от 1 лв.

VII. Резерви

“Инвест Пропърти”АДСИЦ формира премийни резерви от емитиране на ценни книжа в размер на 29 165 лв. във връзка със задължителното увеличение на капитала със 150 000. Преоценъчният резерв е изчерпан след направената преоценка към 31.12.2016 г.

VIII. Нетекущи задължения към 30.06.2020 г.

Като нетекущи задължения в Баланса е представена паричната гаранция на членовете на съвета на директорите в размер на 3 350 лв., която са задължени да внесат в полза на дружеството съгласно чл. 46 от устава на АДСИЦ.

IX. Текущи задължения към 30.06.2020 г.

Текущите задължения се квалифицират като такива, когато имат срок на уреждане до 12 месеца. Такива са:

- задължения към банки по краткосрочни договори
- задължения към доставчици и клиенти по аванси
- задължения към персонал
- задължения към осигурителни предприятия
- задължения към бюджета
- други краткосрочни задължения

Задълженията към доставчиците се оценяват при възникването им по тяхната номинална стойност в лева, т.е. срещу издадена фактура. За задълженията в чуждестранна валута се прилага централният курс на БНБ за деня на възникване.

През отчетния период задълженията се отписват по номинална стойност на лева на обща стойност 1 913 411 лева и са представени като:

Задължения към доставчици	5 201 лева
Задължения към наети лица по трудов договор за възнаграждения и осигурителни вноски и данък	2 413 няма
Задължения за МДТ за 2020 г	18 200 лева
Задължения по търговски заеми	1 427 198 лева
Задължения за лихви по търговски заеми	459 886 лева
Други текущи задължения – по застрахователни полици	513 лева

Задълженията по търговски заеми са привлечени финансови средства от трети лица натрупани през годините за погасяване на кредитните задължения на АДСИЦ.

X. Приходи от дейността към 30.06.2020 г.

„ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ, гр.Враца

Гр.Враца
Ул. "Христо Ботев" № 20
П.к. 3000

тел. +35992661686
факс+35992623400
e-mail: info@investproperty.bg

Приходите се признават с прехвърляне собствеността на активите с издаване на фактура за продажбата на база принципите за текущо начисляване и съпоставимост с разходите.

Приходите не се признават, когато не могат да бъдат надеждно изчислени разходите за тези приходи и всяко плащане в тази връзка се признава за пасив /аванс от клиент/.

За отчетният период отчетени нетни приходи от дейността са в размер на 717 857 лева и включват:

приходи от продажби на инвестиционни имоти	477 954 лева
приходи от отдадени под наем инвестиционни имоти	4 963 лева
отписани задължения /с изтекъл давностен срок/	234 940 лева

За текущият период в приходите от продажба на инвестиционни имоти са отчетени продажба на земи с балансова стойност 105 953 лева и продажба на сгради с балансова стойност 503 077.

XI. Финансови и извънредни приходи към 30.06.2020 г.

За отчетният период в дружеството няма отчетени финансови и извънредни приходи.

XII. Разходи за дейността към 30.06.2020 г.

Разходите за обичайната дейност са разходите, които дружеството извършва, за да осъществява своята стопанска дейност. Те се считат по икономически елементи, като: разходи за материали, за външни услуги, за възнаграждения, осигуровки и други.

Разходите се признават в съответствие с принципите за текущо начисляване и съпоставимост с приходите, като стопанските операции са документално обосновани с фактури и други първични документи.

Разходите в чуждестранна валута се оценяват по легова равностойност, като се използва централният курс на БНБ за деня на изготвения документ.

За отчетния период разходите за обичайната дейност са в размер на 101 974 лева и включват:

Основни материали – вода, електроенергия и други на собствените инвестиционни имоти	979 лева
Разходи за финансов одит	4 500 лева
Разходи префактурирани от обслужващото дружество (охрана, разходи по поддръжка на активите)	12 742 лева
Разходи за комисионна на обслужващото дружество	12 600 лева
Разходи за такси за КФН и БФБ и Централен депозитар	2 954 лева
Разходи за начислени МДТ	18 200 лева
Разходи за застраховки	1 026 лева
Разходи за такси при прехвърляне на имоти	24 216 лева
и Други разходи, такси и услуги	3 793 лева
Разходи за възнаграждения за положен труд	12 180 лева
Разходи за социални осигуровки	2 304 лева
Други разходи – лихви за просрочие за МДТ	6 480 лева

„ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ, гр.Враца

Гр.Враца
Ул. "Христо Ботев" № 20
П.к. 3000

тел. +35992661686
факс+35992623400
e-mail: info@investproperty.bg

ХІІІ. Финансови и извънредни разходи към 30.06.2020 г

Финансовите разходи представляват разходи за банкови такси и лихви по търговски заеми и се признават текущи през периода през, който са платени или начислени, съгласно договорни отношения.

За отчетният период са отчетени финансови разходи, които включват:

1. Други финансови разходи (такси кредит, ипотечи)	-	129 лв
2. Финансови разходи – лихви по търговски заеми	-	0 лева

За отчетният период няма отчетени извънредни разходи.

ХІV. Корпоративен данък и отсрочени данъци към 30.06.2020 г.

Съгласно чл. 175 от ЗКПО, Дружеството е освободено от облагане с корпоративен данък върху печалбата.

ХV. Финансов резултат към 30.06.2020 г

Финансовият резултат за текущия период е печалба в размер на 7 хил.лв.

ХVІ. Сделки със свързани лица за периода 01.01.2020 г - 30.06.2020 г.

През отчетният период Дружеството е извършило сделки със свързани лица в размер на 46 000 лева, които са получени на основание Договор за търговски заем, както следва:

От Фирма „Борса имоти“ ЕООД в размер на 46 000 лева

ХVІ. Условни активи и пасиви към 30.06.2020 г.

Към датата на съставяне на финансовия отчет дружеството няма условни активи и пасиви.

Съставител:
/Калина Монова/



Изпълнителен директор:
/Д. Климентов/



14.07.2020 г.
гр. Враца