

СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

и пояснителни Бележки

“ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ”АДСИЦ

2013г.

“Инвест Пропърти”АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел и акционерен капитал от 1666400 лв

Основната дейност на фирмата е управление на имоти или по конкретно, покупка на имоти, реконструкцията и модернизацията им и продажбата или отдаването им под наем.

Счетоводната политика на “Инвест Пропърти”АДСИЦ се основава на основните принципи определени в чл. 4 на Закона за счетоводство, на МСС и на ЗДСИЦ.

В ал.3 на чл. 4 от ЗС е определен принципът за документална обосновааност на стопанските операции. В „Инвест Пропърти“АДСИЦ документирането се базира на първични и вторични документи, а именно фактури, които съдържат всички реквизити по ЗСч и подписи на съставителя на документа и отговорен за стопанската операция.

МСС 1 Представяне на финансови отчети

Счетоводно приключване в „Инвест Пропърти“АДСИЦ е по тримесечия и в края на финансовата година. Тогава се съставят всички отчети и справки посочени в МСС 1. Ежемесечно се изготвят отчети за приходи и разходи.

МСС 2 – Отчитане на стоково-материалните запаси

Поради специфичната си дейност дружеството не отчита стоково-материални запаси, въпреки че закупените дълготрайни активи – земи и сгради имат характеристиката на активи държани за продажба в обичайния ход на стопанската дейност (МСС 2, т. 6). Съгласно ЗДСИЦ настоящето дружество може да осъществява дейността само по управление и покупко-продажба на недвижими имоти, което е и причината да бъдат отнесени в раздел Дълготрайни материални активи.

МСС 8 – Нетни печалби или загуби, фундаментални грешки и промени в счетоводната политика

При формиране на печалбата (загубата) на “Инвест Пропърти“АДСИЦ участват всички включени в отчета приходи и разходи за дейността, финансови разходи, както и извънредните приходи и разходи.

Финансовите разходи ще се формират през следващите две години предимно от лихви по кредит.

Разходи за бъдещи периоди се формират от сумите които отразяват бъдещо ползване на материали или услуга, абонаменти и други.

Извънредните приходи са балансовата стойност на отписани пасиви по повод на природни бедствия и сумата на получени застрахователни суми.

Предприятието трябва да коригира с обратна сила същественияте грешки от предходни периоди в първия комплект финансови отчети, одобрени за публикуване, след като са открити чрез преизчисляване на сравнителните суми за представения предходен периоди, в които е възникнала грешка или в случай че грешката е възникнала преди най-ранно представения предходен период, преизчисляване на началното салдо на активите, пасивите и капитала за най-ранно представения период.

МСС 12 – Данъци от печалбата

Акционерните дружества със специална инвестиционна цел на подлежат на облагане по ЗКПО.

МСС 16 – Дълготрайни материални активи

Дълготрайни материални активи са всички активи с натурално-веществена форма, използват се за производство, доставка или продажба на активи и услуги, да отдаване под наем, за административни цели за повече от един отчетен период и са със стойност над

700,00 лева.

Първоначалната оценка на ДМА включва неговата покупна цена, включително мита и невъзстановими данъци върху покупката след приспадане на търговската отстъпка, всякакви разходи, пряко отнасящи се до привеждане на актива в състояния, необходимо за експлоатация по начин предвиден от ръководството.

Цената на придобиване на създаден от самото предприятие актив се определя , като се следват същите принципи както за един придобит актив.

Възможни са последващи разходи по ДМА, което ще доведе до завишаване на първоначалната стойност на актива.

Последващата оценка на активите се прави всяка година съгласно ЗДСИЦ. Когато балансовата стойност на активите се увеличава в резултат на преоценката , увеличението трябва да се отчете в раздела за собствения капитал - „Резерв от преоценки“ Увеличението от преоценка обаче трябва да се признава за приход, доколкото възстановява обратно намаление от преоценка на същия актив, което преди това е признато за разход. Когато балансовата стойност на един актив се намалява в резултат на преоценка, намалението се признава за разход. Намалението обаче следва да се отнася пряко в собствен капитал в намаление на резерва от преоценки, до размера на кредитното салдо, съществуващо в преоценъчния резерв по отношение на този актив. Когато активът бъде отписан поради продажба, резервът от преоценки се прехвърля директно към неразпределената печалба.

Недвижимите имоти не се амортизират, тъй като не се използват за създаване на нови активи или услуги, за отдаване под наем или за административни цели.

Отписването на ДМА става при продажба или замяна с друг актив, трансформиране в стока по балансова стойност.

Възможно е консервиране на актив, при което той остава в баланса на фирмата без да бъде амортизиран.

МСС 18- Приходи

Приходите в „Инвест Пропърти“АДСИЦ са от продажба на земи и сгради.

Приходи се признават и при установяване на излишъци, при наличие на основания за отписване на задължения, при плащане на липси или начети.

МСС 19 - Доходи на наети лица

Доходите на персонала се отразяват в отчета за приходи и разходи. Начисляването на заплатите е месечно в парична форма. Всички плащания са съобразени с Кодекса на труда.

МСС 21 – Ефекти от промяна на валутни курсове

Сделките са обикновено във валута. Първоначалното оценяване на договорите се извършва по централен курс на БНБ. След датата на договаряне плащанията се отчитат по централния курс, а разликата се осчетоводява, като приход или разход по валутни операции. Отразяването на валутната разлика се извършва едновременно със съставяне на счетоводната статия отразяваща сделката.

Оценяване на валутата се осъществява ежемесечно по централен курс при съставяне на финансов отчет и се отразяват като приходи и разлики от валутни операции.

В годишните финансови оценки не се отразяват оценявания във валута на непаричните активи поради липса на отчетени такива като резерв от преоценка.

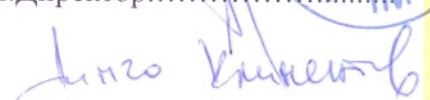
МСС 23 – Разходи по заеми

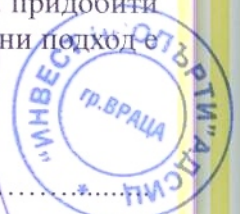
Разходите за заеми се отразяват незабавно като финансови разходи. Стандартът дава възможност като разрешено алтернативно третиране капитализация на разходите по заемите, които пряко могат да се отнесат към придобиването на активите. Но активите са придобити чрез покупка, с еднократно разплащане, поради което използването на алтернативни подходи е неприложим в „Инвест Пропърти“АДСИЦ.

Съставител:.....



Изп.Директор:.....





„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 31.12.2013 г.

I. Общи бележки

Настоящият счетоводен отчет е изготвен в съответствие с Международните счетоводни стандарти. Отчетите по МСС за настоящия период са с форма, различна от представяните до края на 2010г.

„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 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, БУЛСТАТ 106616726 с 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.

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 „МАКСИМА ИНВЕСТ”ООД – обслужващо дружество.

„ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ”АДСИЦ има сключен договор за депозитарни услуги с „Интернешънъл Асет банк” 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. Анализ на финансовото състояние на „Инвест пропърти” АДСИЦ към 31.12.2013 г.

Общата стойност на активите на дружеството е 4574530 лева, които представляват земи на стойност 1870473 лв. и сгради на стойност 2704057 лв. Земите 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 31.12.2013г. от лицензирани оценители. Загубата към 31.12.2013г. на “Инвест Пропърти” АДСИЦ е 233 хил. лв.

III. Инвестиционни имот

През декември 2006 година дружеството закупи 11 броя незастроени поземлени имоти в Източна промишлена зона на гр. Враца, които през ноември 2007 препарцелира и оформи нови 5 окрупнени терена и един отреди за трафопост. Един от тези терени е продаден през декември 2007 и в момента то притежава 5 броя незастроени урегулирани поземлени имоти, отредени за промишлено строителство в източна промишлена зона по кадастралната карта на гр. Враца с обща площ 21 429 кв.м. на стойност 1 039 004 лв. След преоценка към 31.12.2013г. непродадените парцели са на стойност 1047970 лв.

Вторият проект представлява Поземлен имот № 5029, Южна промишлена зона по кадастралния план на гр. Видин, с обща площ на имота 43 200 кв. м., ведно с построените в него сгради. Покупката стана през м. февруари 2007г., а през септември 2007г. беше одобрен от Община Видин новия ПУП на поземления имот и той беше разделен на нови 34 урегулирани поземлени имота. Стойността на имотите в гр. Видин към 31.12.2013г. след преоценка е за земята –822503 лв., а на сградите – 2704057 лв.

IV. Търговски и други вземания

Вземанията на дружеството са в размер на 37048 от които: 36685 лв. от клиенти и 363лв. от ДДС

V. Парични средства и парчни еквиваленти към 31.12.2013г.

1. Парични средства в брой	581 лв
2. Парични средства в разплащателни сметки	272 лв

VI. Основен капитал.

Основния капитал на „Инвест пропърти” АДСИЦ към 31.12.2013 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 с 1 016 400 безналични акции с номинал също от 1 лв.

VII. Резерви

“Инвест Пропърти”АДСИЦ формира премиини резерви от емитиране на ценни книжа в размер на 29 165 лв. във връзка със задължителното увеличение на капитала със 150 000.

Преоценъчният резерв към 31.12.2013г. е в размер на 1185662 лв. - в резултата на преоценка на наличните активи има намаление на стойността на земите в гр. Враца с 55443лв.

VIII. Нетекущи задължения

В нетекущи задължения е паричната гаранция на членовете на съвета на директорите в размер на 2 350 лв., която са задължени да внесат в полза на дружеството съгласно чл. 46 от устава на АДСИЦ. Нетекущо задължение е частта от кредита към Райфайзенбанк България ЕАД дължима след 31.12.2014год. в размер на 963668 лв.

IX. Текущи задължения

1.Текущото задължение към 31.12.2013г. на дружеството към „Райфайзенбанк България“ЕАД е в размер на 580881лв. (297 000 евро). На 30.08.2013г. беше уговорен нов погасителен план с Анекс №18 съгласно който задължението към „Райфайзенбанк България“ЕАД ще бъде изплащано по следния погасителен план:

- 11(единадесет последователни равни месечни вноски, всяка в размер на 8000евро, дължими считано от 15.09.2013г. до 15.07.2014г.
- 1(една) погасителна вноски в размер на 186 000 евро, дължима на 15.08.2014г.
- 38(тридесет и осем) последователни равни месечни погасителни вноски, всяка в размер на 11 000 евро, дължими считано от 15.08.2014г. до 15.09.2017г. включително, като всяка вноски е дължима на 15-то число от месеца, за който се отнася;
- 1(една) последна погасителна вноски в размер на 129715,82 евро, дължима на 15.10.2017г.

2.Задължение към доставчици	175110 лв.
- “Вида Снаб”ЕООД -	5222 лв.
- “Максима Инвест”ООД	169648 лв.
- Централен депозитар -	240 лв.
3.Получени аванси -	8333 лв.
4. Задължения към персонал и осигуровки-	1278 лв.
5. Текущо задължение по банков заеми-	559367 лв.
6. Начислени данък недвижими имоти и такса битови отпадъци на имотите в гр. Видин и в гр. Враца за 2010г., 2011г. и 2012г.	95648 лв.
7. Задължение по търговски заеми -	1601208 лв.
8. Други задължения -	29470лв.

Търговските задължение са привлечени средства от трети лица, с които се погасяват текущите задължение на АДСИЦ. Те са текущи задължение, но при липса на сделки с имоти и съответно постъпление на свежи парични потоци ще бъдат удължавани.

X. Финансов резултат

Финансовият резултат за периода е загуба в размер на 233 хил.лв.

XI. Приходи от дейността

- | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 1. Приходи от наеми | 25850лв. |
| 2. Други приходи/от преоценка на земи, частта която предходните години е отнасяна на разход/ | 12288лв. |

XII. Финансови и извънредни приходи

Няма

XIII. Разходи за дейността

Разходите за материали и услуги са на стойност 73120 лв., в които влизат такса КФН в размер на 1600 лв., таксата за БФБ в размер на 1000лв., такса ЦД – 621 лв., префактурирани разходи от обслужващото дружество - 24465лв.(охраната на обект Видин – 24000лв и други разходи –465лв.), разходи за застраховки – 1656 лв., вода – 962, одитор – 5100,00лв., данък НИ – 8658лв., ТБО – 23252лв., комисионна обслужващо дружество – 5000,00лв. и други – 806 лв.

XIV. Финансови и извънредни разходи

- | | |
|-----------------------------------------------------|-----------|
| 1. Разходи за лихви по кредит- | 156621 лв |
| 2. Други финансови разходи (такси кредит, ипотечи)- | 10151 лв |

XV. Корпоративен данък и отсрочени данъци

Дружеството е освободено от облагане с корпоративен данък върху печалбата.

XVI. Условни активи и пасиви

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

Съставител:



/Н. Рачева/

14.03.2014г.
гр. Враца

Изпълнителен директор:

/Д. Климентов/

