

# СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

## и пояснителни Бележки

### “ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ”АДСИЦ

2011г.

“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 съществените грешки от предходни периоди в първия комплект финансови отчети, одобрени за публикуване, след като са открити чрез преизчисляване на сравнителните суми за представения предходен период, 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 подход е неприложим в „Инвест Пропърти“АДСИЦ.

Съставител:.....

Изп.Директор:.....