

**„ИНВЕСТМЪНТ
ПРОПЪРТИС „ АДСИЦ**

СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

2008 Г.

ДАНИ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

„Инвестмънт Пропъртис”АДСИЦ (Дружеството), седалище и адрес на управление: гр.София, р-н Лозенец, Витоша ВЕЦ-Симеоново 999

Персоналът на дружеството се състои от трима служители.

СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

Представяне на финансовите отчети

Дружеството изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на МСФО.

Документалната обосновааност на всяка стопанска операция е изпълнена чрез съставяне на нейния присъщ счетоводен документ.

Принцип на действащо предприятие: Счетоводният отчет е изготвен на принципа на действащо предприятие, който предполага, че Дружеството ще продължат дейността си в обозримо бъдеще. Бъдещата дейност на Дружеството зависи от бизнес средата, както и от обезпечаването на финансиране от страна на настоящите и бъдещи собственици и инвеститори. Ако стопанските рискове бъдат подценени и дейността на Дружеството бъде затруднена или прекратена, а съответните активи продадени, следва да бъдат извършени корекции, за да се намали балансовата стойност на активите до тяхната ликвидационна стойност, да се начислят евентуални бъдещи задължения, и да се извърши рекласификация на дълготрайните активи и дългосрочните пасиви като краткотрайни такива. Като се има предвид оценката на очакваните бъдещи парични потоци, управителите на Дружеството считат, че е подходящо счетоводният отчет да бъде изготвен на база на принципа на действащото предприятие.

Основна валута.

Отчетна валута за Дружеството е националната валута на България – лев. Настоящите финансови отчети са изготвени в лева.

Парични наличности и еквиваленти.

За целта на изготвяне на отчета за паричния поток паричните средства и паричните еквиваленти се състоят от парични средства в каса и по банкови сметки.

Сделки в чуждестранна валута: Сделките в чуждестранна валута са отчетени по валутните курсове в деня на сделката: отрицателни и положителни валутно-курсови разлики при уреждане на взаимоотношенията се отчитат в отчета за приходите и разходите. Монетарните активи и пасиви в чуждестранна валута се отчитат по заключителен курс на Българска Народна Банка (БНБ) към датата на баланса. Отчетените отрицателни и положителни валутно-курсови разлики се отразяват в отчета за приходите и разходите.

Значими валутни курсове:

	31 декември 2008	31 декември 2007
	Лева	Лева
1 щатски долар се равнява на	1.38731	1.3331220
1 евро се равнява на	1.95583	1.95583

Други нематериални дълготрайни активи

Разходи по придобиване на вещни права и други нематериални дълготрайни активи се капитализират и амортизират по линейния метод за 5 години. Нематериалните активи не се преоценяват.

Вземания:

Търговските вземания се отчитат по първоначална стойност, намалена с евентуални провизии за трудносъбираеми вземания, базирана на преглед, извършен от ръководството на салдата към края на годината. Несъбираемите вземания се признават на разход в периода, в който бъдат установени.

Приходи и разходи:

Приходите и разходите се начисляват текущо, при тяхното извършване.

При признаването им се спазва принципа за съпоставимост на приходите с разходите и МСС.

Поддръжка и ремонти

Поддръжка, ремонти и незначими подобрения се отчитат в отчета за приходи и разходи. Значими модернизации и подобрения, които удължават живота и срока на годност и увеличават капацитета и производителността на дълготрайния актив, се капитализират.

Отчитане на разходи за наеми

Наемните договори за ДМА, при които рисковете и изгодите, свързани със собствеността се поемат от наемодателя се определят като оперативен лизинг. Плащанията във връзка с оперативния лизинг се отнасят като разход в отчета за приходите и разходите на равни вноски за периода на наемния договор. При прекратяване на лизинговия договор преди изтичане на лизинговия период, всяко плащане под формата на неустойка се признава като разход в периода, в който договорът е прекратен.

Счетоводна политика за отчитане на свързани лица.

Транзакциите между Дружеството и свързани лица са нормална търговска практика, която се урежда на договорен принцип. Сделките между свързаните лица в счетоводната политика се преценяват през призмата на принципа за предимство на съдържанието пред юридическата форма и изискването на МСС 27. В ценови аспект сделките между Дружеството и свързани лица се основават върху използването на един от следните методи: а/ метода на съпоставимата неконтролирана цена, която се основава на цената на сходни стоки, продадени на сходен пазар между несвързани лица; б/ метод на препродажбата цена, който се прилага, когато след сделката между две свързани лица стоката ще се продаде на трето несвързано лице; в/ метод “разходи плюс”, чиято същност е в това, че към извършените реални разходи на доставчика се добавя подходяща надценка, която осигурява нормата на печалба при подобни сделки между несвързани лица. Взаимоотношенията между Дружеството и свързани лица задължително се оповестяват като приложение към годишния финансов отчет в разрез: вид на сделката и елементи на сделката.

Данъчно облагане и изискване за дивидент.

Дружеството е учредено съгласно закона дружествата със специална инвестиционна цел и е освободено от облагане с корпоративен данък, ако разпределя в полза на акционерите 90% от печалбата си. За тази цел Дружеството начислява изискуемия дивидент в края на всяка финансова година.

СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Лицата се считат за свързани, ако една от страните има възможност да упражнява контрол или значително влияние върху другата при взимането на финансови или оперативни решения. Дружеството е сключвало сделки със свързани лица, извършвайки обичайната си търговска дейност. Тези сделки са договаряни при пазарни условия, а тези, които са свързани с недвижими имоти въз основа на оценка на независим оценител.

ФИНАНСОВО УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКА:

Финансов риск: Той произтича от несигурността на инвестицията във връзка с капиталовата структура на Дружеството. Може да възникне от неправилно съотношение между дълговия и собствен капитал на Дружеството при финансовата му дейност. Може да възникне и от промяна от размера на лихвените равнища по кредитите и др. допълнителни финансираня и от тук възможността за погасяване на финансовите разходи на Дружеството. Във връзка с това управлението на финансите в Дружеството трябва се извършва при спазване на правила за предпазване от съществуващите рискове:

Риск от възвръщаемост на инвестициите: За целта Дружеството за всяка инвестиция трябва да изчислява очакваните и получени бъдещи доходи в резултат на направените инвестиции за определен срок или за срока на живот на инвестиционния обект. Бъдещите доходи се определят от размера на нетните парични потоци, получени в резултат на инвестициите, т.е. нетния доход плюс амортизационните отчисления за всяка година от експлоатационния живот на проекта.

Управление на лихвения риск: Управлението на лихвения риск включва текуща оценка на същия. Като средство за ограничаване на риска се прилага фиксиран и плаващ лихвен процент при сделки договорените нива, на които могат да се променят.

Ликвиден риск: Ликвидния риск е свързан с възможността Дружеството да няма достатъчно парични средства за изпълнение на задълженията си в резултат на несъответствие между входящи и изходящи парични потоци. За избягване на риска Дружеството трябва да поддържа положителен баланс между входящи и изходящи парични потоци.

Ценови риск: Дружеството е изложено на риск от промяна на цените на недвижимите имоти. Политиката на Дружеството е да инвестира само в имоти с високо качество.

Изготвил:
Н.Малинова

Председател на Съвета на директорите:.....
В.Серов