ХЕТА ИМОБИЛИЕН ЕООД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И ФИНАНСОВ ОТЧЕТ 31.12.2018 Г.

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС КЪМ 31.12.2018 Г.

АКТИВ Раздели, групи статии	Сума (хил.лв.)		ПАСИВ Раздели, групи статии	Сума (хил.лв.)	
	текуща год.	предх. год.		текуща год.	предх. год.
а	1	2	а	1	2
Б. Нетекущи			А. Собствен капитал		
I. Нематериални активи			I. Записан капитал	5	5
II. Дълготрайни материални активи			IV. Резерви		
1.Земи и сгради, в т.ч.:	1,310	1,106	V. Натрупана печалба (загуба) от минали години т.ч.:		
- сгради	1,310	1,106	- неразпределена печалба		
2.Машини, производствено			Общо за група V:		
3.Съоръжения и други	2		Vl. Текуща печалба (загуба)	61	314
Общо за група II:		1,061	Общо за раздел А	66	319
III. Дълготрайни			Б. Провизии и сходни		
Общо за раздел Б:	1,312	1,061	В. Задължения		
В. Текущи (краткотрайни) активи			2.Задължения към финансови предприятия т.ч.:		665
I. Материални запаси			над 1 година		665
II. Вземания			3.Получени аванси, в т.ч.:		
1.Вземания от клиенти и доставчици,	195		до 1 година		
4.Други вземания		100	4.Задължения към доставчици, в т.ч.:	139	259
Общо за група II:	195	100	до 1 година	139	259
III. Инвестиции			8.Други задължения, в т.ч.:	1,400	436
IV. Парични средства, в т. ч.:			до 1 година	1,400	436
- в брой		17	-данъчни задължения, в т.ч.:	7	35
- в безсрочни сметки (депозити)	27	501	до 1 година	7	35
Общо за група IV:	27	518	Общо за раздел В, в т.ч.:	1,539	1,360
Общо за раздел В:	222	618	до 1 година	1,539	695
Г. Разходи за бъдещи периоди	71		над 1 година		665
			Г. Финансирания и приходи за бъдещи периоди, в т.ч.:		
СУМА НА АКТИВА (А+Б+В+Г)	**1,605**	**1,679**	**СУМА НА ПАСИВА (А+Б+В+Г)**	**1,605**	**1,679**

Управител.....
/Николай Нешев/

ХЕТА ИМОБИЛИЕН ЕООД * СОФИЯ SOFIA * ХЕТА ИМОБИЛИЕН ЕООД

Съставител.....
/ККАТ ЕООД,
Десислава Лалева/

"ККАТ" ЕООД * София Sofia * ККАТ ЕООД

1. Учредяване и регистрация

"Катина" ЕООД, гр.Добрич, ЕИК по БУЛСТАТ: 124708432, е регистрирано по фирмено дело № 816 от 2007 г. на Добричкия окръжен съд. Седалището на управление на Дружеството е гр. Добрич, ул."Брацигово" № 23, ап. ателие 1.

Предметът на дейност на Дружеството е покупка, строеж или обзавеждане на недвижими имоти с цел отдаване под наем или продажба. Дружеството е с регистриран капитал от 5 хил. лв., разпределен в 1О дяла с номинал 500 лв. Едноличен собственик е Николай Пенчев Пенчев.

Настоящият финансов отчет се отнася само за отделното предприятие, „Хета Имобилиен“ ЕООД.

	2018 г.	2017 г.
Средносписъчен брой на персонала - от тях:	5	12
Ръководни служители		
Аналитични специалисти	1	2
Техници и други приложни специалисти	1	2
Административен персонал	1	2
Персонал, зает с услуги за населението, търговията и охраната	1	2
Квалифицирани работници	1	1
Нискоквалифицирани работници		3

2. База за изготвяне

Дружеството води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на Закона за счетоводството и Националните счетоводни стандарти, утвърдени от Министерския съвет с ПМС № 251/17.10.2007 г., в сила от 01.01.2008 г., изменени с ПМС № 394 от 30.12.2015г. и приложими към 31.12.2017 г.

Всички данни за 2018 и за 2017 са представени в настоящия финансов отчет в хил. лева. Следната счетоводна политика, описана по-долу е прилагана последователно през всички периоди, представени в настоящия финансов отчет, освен ако нещо друг не е изрично указано.

3. Дълготрайни материални активи

За дълготрайни материални активи се признават активи, които имат натурално-веществена форма, чиято стойност може надеждно да се изчисли и за които предприятието очаква да получи икономическа изгода в повече от един отчетни периоди. След първоначалното признаване дълготрайните материални активи се отчитат по цена на придобиване, намалена с начислените амортизации и натрупаната загуба от обезценка.

Последващи разходи свързани с определен дълготраен материален актив, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно Дружеството да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Предприятието е приело праг на същественост от 700 (седемстотин) лева. Дълготрайни активи, които отговарят на условията за признаване като материални, но са на стойност под 700 (седемстотин) лева се отчитат като текущ разход.

Дружеството няма дълготрайни материални активи с ограничения върху правото на собственост.

Дружеството няма ползвани в дейността си дълготрайни материални активи - чужда собственост.

4. Дълготрайни нематериални активи.

За дълготрайни нематериални активи се признават активи, които нямат физическа субстанция,

чиято стойност може надеждно да се изчисли и за които предприятието очаква да получи икономическа изгода в повече от един отчетни периоди. След първоначалното признаване по цена на придобиване дълготрайните нематериални активи се отчитат по историческа стойност, намалена с начислените амортизации и натрупаната загуба от обезценка.

Последващи разходи свързани с определен дълготраен нематериален актив, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно Дружеството да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Предприятието е приело праг на същественост от 700 (седемстотин) лева. Дълготрайни активи, които отговарят на условията за признаване като нематериални, но са на стойност под 700 (седемстотин) лева се отчитат като текущ разход.

Дружеството няма дълготрайни нематериални активи с ограничения върху правото на собственост.

Дружеството няма поети ангажименти за придобиване на дълготрайни нематериални активи.

Дружеството няма ползвани в дейността си дълготрайни нематериални активи - чужда собственост на стойност .

Балансовата стойност на дълготрайните нематериални активи, които временно са изведени от употреба е нулалв.

Отчетната стойност на напълно амортизираните дълготрайни нематериални активи - по групи активи е нула лв.

5. Методи за амортизация на амортизируемите дълготрайни материални и нематериални дълготрайни активи.

При счетоводното начисляване на амортизацията на ДМНА е прилаган линейният метод за амортизация за всички групи амортизируеми активи. Отчетените разходи за амортизации съответстват на данъчнопризнатите методи и размери на амортизационните норми, определени в ЗКПО.

През отчетния период избраният метод не е променян.

Предполагаемият срок на използване на основните групи активи е както следва:

- Подобрения върху земите –10 години (120 месеца)
- Сгради и конструкции – 25 години (300 месеца)
- Машини и оборудване – 3.33 години (40 месеца)
- Съоръжения - 25 години (300 месеца)
- Транспортни средства, без автомобили – 10 години (120 месеца)
- Транспортни средства, които са автомобили – 4 години (48 месеца)
- Компютърна техника – 2 години (24 месеца)
- Обзавеждане и трайни активи – 6.67 години (80 месеца)
- Други ДМА – 6.67 години (80 месеца)

6. Обезценка на активи

Преносната стойност на нефинансовите активи, с изключение на биологичните активи, инвестиционните имоти, материалните запаси и отсрочените данъци се преразглеждат на всяка отчетна дата за признаци за обезценка. Ако съществуват подобни признаци се преценява възстановимата стойност на актива. За положителната репутация и нематериални активи с безкраен полезен живот, или за такива, които все още не са на разположение за използване възстановимата стойност се определя всяка година по едно и също време. Възстановимата стойност на един актив или генерираща пари единица е по-високата от стойността в употреба и справедливата му/и стойност минус разходи за продажба. При оценката на стойността в употреба на даден актив, бъдещите парични потоци свързани с

актива се дисконтират до тяхната настояща стойност използвайки дисконтов процент преди данъци и съобразен в настоящите пазарни условия за бъдещата стойност на парите и специфичните рискове свързани с актива. За целите на тестване за обезценка активи, които не могат да бъдат тествани индивидуално се групират заедно в най-малката група, която генерира входящи парични потоци, които са до голяма степен независими от тези генерирани от други активи или групи активи .

Загуба от обезценка се признава, ако преносната стойност на актива или генериращата парични потоци единица превишава своята възстановима стойност. Загубата от обезценка се признава в печалбата или загубата за периода.

Загуба от обезценка по отношение на репутация не може да се възстановява. По отношение на останалите налични активи, натрупаните загуби от обезценка признати в предходни периоди се преразглеждат на всяка отчетна дата за признаци, че същите са намалели или вече не съществуват. Загубата от обезценка се възстановява, ако има промени в приблизителните оценки използвани за определяне на възстановимата стойност. Загуба от обезценка може да се възстановява само до степента, в която новата преносна стойност на актива не превишава възстановима стойност, която би била определена нетно от амортизация, ако не беше имало обезценка.

7. Материални запаси

Стоково-материалните запаси са под формата на:

- стоки, придобити главно чрез покупка и предназначени за продажба
- суровини и материали

Материалните запаси се оценяват по доставна стойност (историческа цена), представляваща сумата от всички разходи по закупуването и други разходи, направени във връзка с привеждането на материалните запаси във вид, удобен за употреба.

При първоначалното признаване на произведената продукция същата се оценява по себестойност. Себестойността на продукцията се определя от стойността на употребените материали, разходите за преработка и другите разходи, свързани с производството. В нея не са включени финансовите и разходите по продажбите, които са отчетени като текущи разходи за дейността в периода, в който са направени.

Разходите, които не могат да бъдат отнесени пряко (общопроизводствените) включват амортизации, лицензи, услуги по текущи ремонти и други материали. Общопроизводствените разходи се разпределят към готовата продукция на база вложените преки материали. Постоянните общопроизводствени разходи се разпределят на базата на нормалния капацитет на производствените мощности, като същият се определя на базата на капацитета, даден от производителите, тъй като средствата за производство са относително нови. При нисък обем на производство размерът на постоянните общопроизводствени разходи разпределени върху единица продукция се намалява съобразно степента на натовареност.

При потреблението на материалните запаси се прилага метода на средно претеглената цена, а когато тяхното потребление засяга конкретни партиди производства, проекти или клиенти метода на конкретно определената стойност. Методът не е променян през отчетния период.

Няма разлика между балансовите и пазарните стойности на материалните запаси към края на отчетния период. Дружеството няма материални запаси дадени в залог за обезпечаване на пасиви. Съгласно приложимото счетоводно законодателство Дружеството извършва инвентаризация на всички дълготрайни и краткотрайни активи към 31 Декември на всяка отчетна година. При проведената инвентаризация към 31.12.2017г. липси и излишъци не са установени.

8. Финансови инструменти

Финансовите инструменти представляват договори, които пораждат едновременно както финансови активи в едно предприятие, така и финансови пасиви или инструменти на собствения капитал в друго предприятие (не се включват данъците и таксите).

Финансовите активи представляват паричните суми, договорните права за получаване на парични суми или размяна на финансови инструменти с други предприятия при потенциално благоприятни условия, както и компенсаторните инструменти.

В зависимост от целта на придобиването, финансовите активи се класифицират като:

- Държани за търгуване - когато са придобити с намерението да бъдат продадени в краткосрочен план (максимум до една година)с цел реализирането на печалба. Към тях се отнасят и финансовите активи, които са част от портфейл, за който има индикация за неотдавнашна способност за реализиране на печалба в краткосрочен период или деривативни активи, ако не са използвани за ефективни хеджиращи инструменти. Към тази категория е редно да се отнесат и придобитите компенсаторни инструменти, които обикновено се използват като платежно средство.

- Финансови активи, държани до настъпване на падеж – тези финансови активи, които са с фиксирано или определяемо плащане и фиксиран падеж и които предприятието има положително намерение и възможност да запази до настъпване на падежа. В съответствие с характеристиката на тази отчетна категория към нея могат да се отнесат всякакви дългови инструменти, в т.ч. ДЦК, при условие, че са придобити при вторичното предлагане и предприятието има намерение и възможност да ги задържи до падежа.

- Кредити и вземания, възникнали първоначално в предприятието-това са финансови активи, създадени от предприятието посредством директно предоставяне на пари, стоки или услуги на дадени дебитори. Към тази категория се отнасят търговските и други вземания на предприятието с договорен характер (но не и вземания със законов характер, например данъците), срочни депозити, предоставени кредити на други лица, както и дългови инструменти, в т.ч. ДЦК, ведържани за търгуване, ако са придобити при първичното предлагане. Към тази отчетна категория може да се отнесат само тези вземания и предоставени кредити, по отношение на които предприятието е първи кредитор (не могат да се отнесат например закупените вземания).

- Обявени за продажба - всички финансови активи, които не могат да се класифицират в предходните групи

Финансовите пасиви са договорните задължения за предоставяне на парични суми или финансови активи на друго предприятие или размяна на финансови инструменти с други предприятие при потенциално неблагоприятни условия

Финансовите пасиви се класифицират съобразно целта при поемането им и се определят като:

- Държани за търгуване – тези финансови пасиви, които са поети от предприятието с цел получаване на печалба, произтичаща от краткосрочни колебания в цените или в дилърските маржове. Финансови пасиви се класифицират като държани за търгуване, без значение каква е целта на поемането им, когато са част от портфейл, за който има свидетелства за неотдавнашна актуална способност за краткосрочно извличане на печалба.

- Финансовите пасиви, държани до настъпване на падеж, са финансовите пасиви с фиксирано или определяемо плащане и фиксиран падеж, които предприятието има намерението и възможността да задържи до падежа. Към тази категория се отнасят поети от предприятието (а не възникнали първоначално в предприятието) облигации и други дългови инструменти, по отношение на които не е първи длъжник, ако възнамерява да m задържи до падежа им.

Финансови пасиви, възникнали първоначално в предприятието са пасиви, създадени

посредством директно получаване на пари, стоки или услуги от дадени кредитори. Към нея се отнасят и търговските задължения на предприятието, които нямат фиксиран падеж, а се погасяват в рамките на нормалния оперативен цикъл.(последваща им оценка е по себестойност). Тези, които са с фиксиран падеж, се отчитат по амортизируема стойност. Такива могат да бъдат издадени от предприятието облигации, издадени запис на заповед и менителници и други дългави инструменти, които няма да бъдат прехвърлени на друга страна в краткосрочен период. Към финансовите пасиви, възникнали първоначално в предприятието, не се отнася придобит дял от пакет (пул) от кредити или поети кредити, по отношение на които предприятието не е първи кредитор.

Предприятието признава финансовия актив или финансовия пасив в своя счетоводен баланс единствено когато стане страна в договорните условия на инструмента.

Покупката на финансов актив се признава чрез използване неотклонно за всяка от четирите категории финансови активи на един от следните два метода:

а) дата на търгуване

б) дата на уреждане

Финансовите инструменти се оценяват при първоначалното придобиване по цена на придобиване, която включва:

а) справедливата стойност на даденото (при финансов актив) или полученото (при финансов пасив)

б) разходите по извършване на сделка с финансови инструменти, като:

- хонорари, комисиони и други възнаграждения, изплатени на агенти, брокери, консултанти, дилъри и други, пряко ангажирани със сделката лица;

- данъци, такси, разрешения и други, изплатени на борси и на регулационни органи;

- трансферни данъци и мита и други.

В първоначалната оценка на финансовите инструменти не се включват получените премии и отбиви, финансирания и разпределения на административни и други общи разходи.

След първоначалното признаване предприятието оценява по справедлива стойност (последваща оценка), която не се коригира с очакваните разходи по продажбата или друг вид освобождавания на финансовите активи, класифицирани като:

а) финансови активи, държани за търгуване; б) финансови активи, обявени за продажба.

След първоначалното признаване предприятието оценява по амортизируема стойност с помощта на метода на ефективната лихва финансовите активи, класифицирани като:

а) инвестиции, държани до настъпване на падеж, и

б) заеми и вземания, предоставени от предприятието и недържани за търгуване, които имат фиксиран падеж.

Заеми и вземания, предоставени от предприятието, които нямат фиксиран падеж, се отчитат по себестойност.

Последващата оценка на финансовите пасиви е по:

а) амортизируема стойност – за финансовите пасиви, класифицирани като държани до настъпване на падеж и финансовите пасиви, класифицирани като възникнали първоначално в предприятието (без тези, които нямат фиксиран срок)

б) справедлива стойност – за финансовите пасиви, класифицирани като държани за търгуване. Справедливата стойност на финансовите инструменти се изчислява надеждно при последващата им оценка, когато за тях има публикувана ценова котировка на активен пазар.

Когато справедливата стойност не може да се определи надеждно, финансовият инструмент се оценява по цена на придобиване.

Разликите от промените в оценките на финансовите инструменти се отчитат като текущи финансови приходи или текущи финансови разходи.

В края на всеки отчетен период предприятието определя дали съществуват обективни обстоятелства за обезценяване на дадения финансов актив или група финансови активи. Ако съществува такива обстоятелства, предприятието определя възстановимата стойност на финансовите активи и представя намалението като текущ финансов разход.

Предприятието отписва изцяло или частично финансовите си инструменти (включително произтичащите от обезпечения) единствено когато договорените права или задължения по тях бъдат погасени.

При реализиране на правата или уреждане на задълженията резултатът от сделката се отразява като текущ финансов приход или текущ финансов разход.

Предприятието има експозиция към следните рискове възникващи от употреба на финансови инструменти:

Финансов риск, проявяващ се поотделно или съчетано в следните разновидности:

а) кредитен риск - риск, произтичащ от възможността предприятието да не получи в договорения размер или въобще финансов актив, както и възможността предприятието да получи в пълен размер финансов актив, но на по-късна дата от уговорената;

б) ликвиден риск - риск, произтичащ от възможността предприятието да не погаси в договорения размер или изобщо финансов пасив, както и възможността предприятието да погаси в пълен размер финансов пасив, но на по-късна дата от уговорената;

в) ценови риск- риск, произтичащ от колебанията в цената на финансов инструмент, който в зависимост от вида на финансовия инструмент може да бъде:

- валутен риск - риск, произтичащ от промени във валутен курс;
- лихвен риск - риск, произтичащ от промени в лихвен процент;
- пазарен риск - риск, произтичащ от промени в пазарна цена.

Предприятието не извършва хеджирапе (компенсиране) на изменението на справедливата стойност на финансовите си активи и пасиви.

9. Консолидирани финансови отчети и инвестиции в дъщерни предприятия

Дружеството не изготвя консолидирани финансови отчети и няма инвестиции и дъщерни предприятия

10.Инвестиции в асоциирани предприятия

Дружеството няма инвестиции в асоциирани предприятия.

11.Лизингови договори

Дружеството няма лизингови договори.

12.Доходи на персонала

(а) Планове за дефинирани вноски

Правителството на България носи отговорността за осигуряването на пенсии по планове за дефинирани вноски. Разходите по ангажимента на Дружеството да превежда вноски по плановете за дефинирани вноски се признават като разход при тяхното възникване.

(б) Платен годишен отпуск

Дружеството признава като задължение дисконтираната сума на оценените разходи по платен годишен отпуск, за които се очаква да бъдат заплатени на служителите в замяна на труда им за изминалия отчетен период.

(в) Други дългосрочни доходи

Дружеството има задължението за изплащане на доход при напускане на тези свои служители, в съответствие с изискванията на Кодекса на труда (КТ), член 222 параграф 3. Съобразно тези

разпоредби на КТ, при прекратяване на трудовия договор на служител, придобил право на пенсия, Дружеството му изплаща обезщетение. Обезщетението е в размер на две брутни заплати ако трудовия стаж е две години, или шест брутни заплати при натрупан трудов стаж в Дружеството десет години.

13.Признаване на приходи

Приходът от продажба на стоки и услуги е признаван при едновременното изпълнение на следните условия: Прехвърляне на купувача на значителни рискове и изгоди, свързани със собствеността на стоката; незапазване на участие в управлението или значителен контрол върху продаваните стоки; сумата на прихода може да бъде надеждно изчислена; продавачът има икономическа изгода, свързана със сделката по продажбата; направените разходи или тези, които ще бъдат направени във връзка със сделката, могат надеждно да бъдат изчислени; етапът на завършеност на сделката при извършване на услуги може надеждно да се определи. Дружеството е реализирало приходи от продадената продукция ,стоки и услуги.

14.Отчитане на ефектите от промени във валутните курсове

През отчетния период са отчетени незначителни разходи и приходи от курсови разлики, дължащи се на оценка на парични позиции, вземания и задължения, оценени по валутен курс, различен от този, по който са били счетоводно отразени. Текущите оценки на валутните активи и пасиви са извършвани в края на всеки месец. Към 31 Декември са използвани следните валутни курсове:

1. За USD - 1.63081 лева за един щатски долар
2. За EURO -1.95583 лева за едно евро

15.Данъци върху печалбата

Текущите данъци върху печалбата са определени в съответствие с изискванията на българското данъчно законодателство – Закона за корпоративното подоходно облагане. Данъчната ставка за 2018 г. е 10% (2017 г.-10%).

Данъкът върху печалбата или загубата за годината представлява текущи и отсрочени данъци. Текущият данък са очакваните данъчни плащания върху облагаемата печалба за годината,

прилагайки данъчните ставки в сила към датата на изготвяне на счетоводния баланс, и някои

корекции на дължимия данък, отнасящи се за предходни години. Номиналната ставка за 2017г. е в размер на 10%.

Текущият данък от печалбата за 2018 г. е 7 хил.лв.

Отсроченият данък е начислен като се използва балансовия метод и се отнася за временните разлики между текущата стойност на активите и пасивите за целите на счетоводното отчитане и за данъчни цели. Не се признават временните разлики отнасящи се до положителна репутация. Сумата на отсрочения данък е основан на очаквания начин на реализация на балансовата стойност на активите или пасивите, като се прилагат данъчните ставки в сила към датата на изготвяне на баланса или тези, които се очакват да бъдат в сила след нея.

Актив по отсрочени данъци се признава само до размера, до който е възможно бъдеща облагаема печалба да бъде налична при условие че неизползваните данъчни загуби и кредити могат да бъдат използвани. Отсрочените данъчни пасиви се признават винаги. Отсрочените данъчни активи и пасиви се оценяват на база данъчните ставки, които се очаква да се прилагат за периода, през който активите ще се реализират, а пасивите ще се уредят, на база данъчните

закони, които са в сила или в голяма степен на сигурност се очаква да бъдат в сила

16.Нетни печалби или загуби за периода, фундаментални грешки и промени в счетоводната политика.

Няма необичайни по естество приходни или разходни статии повлияли при определянето на печалбата или загубата от обичайната дейност.

През отчетния период не са настъпили промени в счетоводната политика и не са открити фундаментални грешки.

През отчетния период не са настъпили промени в приблизителни счетоводни стойности.

17.Отчитане на правителствени дарения и оповестяване на правителствената помощ

Правителствените дарения се отчитат при наличие на достатъчно сигурност, че предприятието получател ще спазва съпътстващите условия и същите ще бъдат получени.

Същите се отчитат първоначално като финансирания и се признават като приход през периодите, необходими за тяхната съпоставка със свързаните разходи, които тези приходи са предназначени да компенсират. Финансирания получени във връзка с дълготрайни активи се признават като приходи пропорционално на начислените за съответния период амортизации.

Дарения получени във връзка с неамортизируеми активи се признават като приходи през периодите, през които са отразени разходите за изпълнение на условията по даренията.

Дарения, получени от предприятията като компенсация за минали разходи или загуби, се признават за приход през периода на получаването им.

Правителствените дарения се представят в счетоводния баланс като финансирания, освен в случаите, когато съгласно нормативен акт се отчитат като резерви.

През 2018г. са отчетени финансирания в размер на 12 хил.лв.

18.Инвестиционни имоти

Предприятието отчита като инвестиционни имоти имоти, държани по скоро за получаване на приходи от наем или за увеличение на стойноспа на капитала на предприятието, или и за двете, но не с цел продажба в обичайната дейност, използване за производство или доставка на стоки и услуги или за административни цели.
Инвестиционен имот се признава, когато е вероятно бъдещите икономически изгоди, приписвани на инвестиционния имот, да се получат от предприятието и цената на придобиване на инвестиционния имот може да бъде оценена достоверно.

Инвестиционният имот се оценява първоначално по:

- при покупка: по неговата цена на придобиване. Разходите по сделката се включват в първоначалната оценка.

- инвестиционен имот, построен по стопански начин, се признава по цена на придобиване към датата, когато строителството или разработването е завършено.

- при прехвърлянето на друг вид имот в инвестиционен имот - стойността, равна на балансовата стойност на имота, по която се е отчитал до момента.

- когато инвестиционният имот е получен в резултат на безвъзмездна сделка – по справедлива стойност.

- инвестиционен имот, получен в резултат на апортна вноска по реда на Търговския закон, се отчита по стойността му, приета от съда и ОС на дружеството.

Последващите разходи по инвестиционни имоти се капитализират, когато водят до уве;шчаване на очакваните икономически изгоди спрямо първоначално предвидените.

Всички други последвали разходи се признават за разход в периода, през който са направени.

Предприятието избира или модела на справедливата стойност, или модела на цената на придобиване като своя счетоводна политика и прилага тази политика към всеки един от своите инвестиционни имоти. Предприятиятието определя справедливата стойност на инвестиционния имот за целите на оценяването (модела на справедливата стойност) или на оповестяването (модела на цената на придобиване).

- Модел на справедлива стойност

- Модел цена на придобиване

Инвестиционните имоти се оценяват по цена на придобиване, поради неясната пазарна конюктура. Същите се отчитат по цена на придобивание намалена с натрупаните амортизации и/или натрупаните загуби от обезценка, в случай че има такива. Земята не се амортизира. Амортизациите се начисляват на амортизируемите инвестиционни имоти на база на линейния метод за срока на полезния живот на актива.

2018

(в хил.лв.)

	Имот Хета Бизнес център	Общо:
1. Приходи от наеми	391	391
2. Приходи от последващи оценки		
Общо приходи:	391	391
1. Разходи за текущи ремонти		
2. Разходи за амортизации	46	46
3. Разходи от последващи оценки		
Общо разходи:	46	46
Последващи разходи:		

Отчетна стойност	Салдо към 01.01.2018г.	Увеличения	Намаления	Салдо към 31.12.2018г.
1. Земи				-
2. Сгради	1,141	295		1,436
3. Други				
Общо:	1,141	295	-	1,436

Признати амортизации и загуби от обезценка	Салдо към 01.01.2018г.	Увеличения	Намаления	Салдо към 31.12.2018г.
1.Земи				-
2. Сгради и конструкции	80	46		126
3. Други				-
Общо:	80	46	-	126

Балансова стойност	Салдо към 01.01.2018г.	Салдо към 31.12.2018г.
1.Земи	-	-
2. Сгради	1,061	1,310
3. Други	-	-
Общо:	1,061	1,310

2017

(в хил.лв.)

	Имот Хета Бизнес център	Общо:
1. Приходи от наеми	328	328
2. Приходи от последващи оценки		
Общо приходи:	328	328
1. Разходи за текущи ремонти		
2. Разходи за амортизации	46	46
3. Разходи от последващи оценки		
Общо разходи:	46	46
Последващи разходи:		

Отчетна стойност	Салдо към 01.01.2017г.	Увеличения	Намаления	Салдо към 31.12.2017г.
1. Земи				-
2. Сгради	1,141			1,141
3. Други				
Общо:	1,141	-	-	1,141

Признати амортизации и загуби от обезценка	Салдо към 01.01.2017г.	Увеличения	Намаления	Салдо към 31.12.2017г.
1.Земи				-
2. Сгради и конструкции	34	46		80
3. Други				-
Общо:	34	46	-	80

Балансова стойност	Салдо към 01.01.2017г.	Салдо към 31.12.2017г.
1.Земи	-	-
2. Сгради	1,107	1,061
3. Други	-	-
Общо:	1,107	1,061

19.Оповестяване на свързани лица.

Транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия. Разчетните суми са изплащани по банков път или са уреждани чрез прихващане на взаимно дължими вземания и задължения.

Свързано лице	Вид на свързаност
„Кефер" ООД	Едноличен собственик на капитал /от 08.01.2018 г./

20.Събития възникнали след датата на Годишнии финансов отчет

Няма значими събития, настъпили между отчетната дата и датата на съставяне на баланса, които да променят индивидуалния финансов отчет към 31.12.2018 г.

Годишният финансов отчет е официално одобрен за публикуване на 15.03.2019г. с решение .

Годишния финансов отчет е съставен към 31.12.2018 г.