ПРИЛОЖЕНИЕ
към годишния отчет за 2018г.

I. СВЕДЕНИЯ ЗА УЧРЕДЯВАНЕТО И РЕГИСТРАЦИЯТА

"КП ИМОБИЛИЕН" ЕООД е еднолично дружество с ограничена отговорност, със седалище и адрес на управление гр. София, бул. "Сливница" № 444, регистрирано с решение 1 от 29.12.2003г. по ф.д. 13301/2003г. на Софийски градски съд, партиден № 80982 рег.1, том 969, стр. 50, пререгистрирано в Търговския регистър при Агенция по вписванията по ЕИК 131180693.

1.1 Собственост и управление

Записаният уставен капитал на дружеството е в размер на 6 928 хил. лева, разпределен в 13 856 дяла по 500 лева всеки.

Едноличен собственик на дяловете от капитала е Атанас Иванов Фурнаджиев.

През 2018г. управител на дружеството е Радослава Фурнаджиева.

Дружеството е с предмет на дейност – покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажбата им и отдаването им под наем.

КП Имобилиен ЕООД няма регистрирани клонове и представителства.

II. ОПИСАНИЕ НА СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

1.БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Финансовият отчет на КП Имобилиен ЕООД е изготвен в съответствие с Националните счетоводни стандарти (НСС).

Финансовият отчет е одобрен от Управителя на Дружеството на 01 март 2019г.

Финансовият отчет е изготвен на базата на предположението, че Дружеството е действащо предприятие.

Счетоводството на предприятието се осъществява текущо на основата на документална обоснованост на стопанските операции и факти, при спазване на принципите: предпазливост, съпоставимост между приходи и разходи, предимство на съдържанието пред формата и запазване при възможност на счетоводната политика от предходния отчетен период. Промени в счетоводната политика се првят само при изменения в законодателството, промени в счетоводните стандарти или ако промяната ще доведе до по – подходящо представяне на събитията или сделките във финансовите отчети на предприятието.

2. ПРИЛАГАНИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ

С тази счетоводна политика се цели изготвяните финансови отчети да представят достоверно резултатите и финансовото състояние на предприятието, да отразяват икономическата същност на събитията, както и да дадат информация която е неутрална и безпристрастна, предпазлива и пълна във всички съществени аспекти. Счетоводната политика е изработена съгласно изискванията определени в Закона за счетоводството и Националните счетоводни стандарти и вътрешните нормативни актове на предприятието, отразяващи спецификата в неговата дейност.

2.1. Представяне на финансовите отчети

Годишният финансов отчет (ГФО) е съставен за период от една календарна година – от 01.01.2018г. до 31.12.2018г. и представя достоверно имущественото и финансово състояние на предприятието, както и финансовия резултат. ГФО за 2018г. е съставен и съдържа всички елементи на ГФО съгласно Закона на счетоводството. Приложена е двустранна форма на Баланс и Отчет за приходите и разходите. Счетоводството на

дружеството се организира като се използват синтетични и аналитични счетоводни сметки в съответствие с разработения индивидуален сметкоплан. При записванията по сметките се прилага принципа на двустранно счетоводно записване. Активите и пасивите, приходите и разходите, посочени в ГФО са достоверно измерими. Дружеството води своите счетоводни регистри в български лев, който приема като негова отчетна валута за представяне. Данните в баланса и приложенията към него са представени в хиляди лева.

2.2. Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за една предходна година (период). Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират и/или преизчисляват, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година.

2.3. Дълготрайни материални активи и отчитане на амортизациите

Признаване и оценка

Първоначалната оценка на ДМА се извършва по цена на придобиване (себестойност), доколкото придобиването се осъществява чрез директни покупки от доставчици, образувана от покупната им стойност и допълнителни преки разходи, извършени по придобиването им и необходими за привеждане на актива в работно състояние.

Стойностният праг на същественост, определен в счетоводната политика на предприятието възлиза на 500 лв., под който придобитите активи, независимо че притежават характеристиката на дълготраен актив, се третират като текущ разход в момента на придобиването им.

Предприятието е приело дълготрайните материални активи след първоначално признаване да се отчитат по препоръчителния подход, т.е. цена на придобиване (себестойност), намалена с начислените амортизации и загуби от обезценка.

Активи в процес на изграждане се оценяват на база акумулирани разходи, които се отнасят директно към изграждането на съответния актив.

Последващи разходи

Извършени последващи разходи, свързани с имоти, машини и оборудване, които имат характер на подмяна на определени части или на преустройство и реконструкция, се капитализират към балансовата стойност на съответния актив, само когато е вероятно предприятието да получи в бъдеще икономически ползи. Разходите за ремонти и поддръжка се признават за текущи в периода, през който са направени.

Печалби и загуби при отписване

Материалните дълготрайни активи се отписват от отчета за финансовото състояние когато се извадят трайно от употреба и не се очакват от тях бъдещи стопански изгоди или се продадат. Печалбите или загубите при отписване на отделни активи от групата на "имоти, машини и оборудване" се определят чрез сравняването на постъпленията и балансовата стойност на актива към датата на отписването и се признават нетно в печалби и загуби.

Методи на амортизация

Възприет метод на амортизация за всички дълготрайни активи е линейния до достигане на остатъчна стойност на всеки актив за определен срок на ползване и не е променян в сравнение с минали периоди. Срокът на годност на отделните активи е определен от ръководството съобразно физическото износване, спецификата на оборудването, бъдещите намерения за употреба и предполагаемото морално остаряване. Очакваните срокове на полезен живот са както следва:

Сгради – 25г.
Машини и оборудване – 3 – 5г.
Обзавеждане и трайни активи – 6-7г.
Компютри – 2г.

Когато отделни части на определен актив имат различен полезен живот те се обособяват като самостоятелни компоненти за целите на амортизирането. Земята не се

амортизира, тъй като се приема, че същата има неограничен живот. Дружеството не отчита временно извадени от употреба ДМА през 2018 г.

Методите на амортизация, полезният живот и остатъчните стойности се преразглеждат към всяка отчетна дата и се коригират ако е подходящо.

2.4. Нематериални активи

Нематериалните активи придобити от дружеството имащи ограничен срок на използване, се отчитат по цена на придобиване намалена с натрупаната амортизация и натрупани загуби от обезценка. Разходите свързани с поддръжката на нематериални активи се капитализират само, когато се увеличава бъдещата икономическа изгода от актива. Всички останали разходи се признават като разход в момента на тяхното възникване. В дружеството се прилага линеен метод на амортизация на нематериалните активи при определен полезен живот 2 години.

2.5. Инвестиционни имоти

Признаване и оценка

Инвестиционните имоти се отчитат по себестойност при тяхното първоначално придобиване. Себестойността включва покупната цена, невъзстановимите данъци при покупката, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние за предвидената му употреба.

След първоначално признаване инвестиционните имоти се оценяват по себестойност минус натрупани амортизации и загуби от обезценка. Дружеството използва линеен метод на амортизация за своите инвестиционни имоти с полезен живот 25 години.

Последващи разходи

Разходи възникнали след завършването или придобиването на инвестиционни имоти се капитализират, само когато се увеличава бъдещата икономическа изгода от актива. Всички останали разходи се признават като разход в момента на тяхното възникване.

Печалба или загуба от продажбата на инвестиционен имот (разликата между нетните постъпления от продажбата и балансовата стойност на имота) се признава в печалба и загуба за периода. Когато даден инвестиционен имот, който преди е бил класифициран като имоти, машини, съоръжения и оборудване е продаден, всички свързани суми признати в **преоценъчен резерв** се прехвърлят в натрупани печалби и загуби от предходни периоди.

Когато употребата на инвестиционен имот се промени така, че той се рекласифицира в имоти, съоръжения и оборудване, неговата справедлива стойност към датата на рекласификацията става цена на придобиване за последващо отчитане.

2.6. Инвестиции в дъщерни дружества

Отчитането на инвестициите във финансовия отчет се извършва по метода на себестойността (цена на придобиване). При първоначалното придобиване инвестицията се записва по цена на придобиване, която включва заплатените парични суми и свързаните с придобиването им разходи: такси, комисионни, хонорари и т.н.

Като текущ приход се отчита делът на разпределението на натрупаните печалби на предприятието, в което е инвестирано, възникнали след датата на придобиването.

2.7. Материални запаси

Материалните запаси (основно продукция) се отчитат по по-ниската от тяхната доставна стойност и нетна реализуема стойност. Нетната реализируема стойност представлява предполагаемата продажна цена в нормалния ход на стопанската дейност, намалена с приблизително оценените разходи по завършване на производствения цикъл и тези, които са необходими за осъществяване на продажбата.

Подоценка на материален запас се признава винаги в случай, че балансовата стойност на даден материален запас (група запаси) превишава неговата (тяхната) нетна реализуема стойност. Загубите от намалението се признават като други текущи разходи.

Себестойността на материалните запаси се отчита както следва: за материалите и стоките се използва методът средно претеглена стойност, а при продукцията – конкретно определената цена за всеки апартамент.

2.8. Обезценка

Финансови активи

Балансовата стойност на финансовите активи на Дружеството, които не се отчитат по справедлива стойност в печалби и загуби, се преразглеждат към всяка отчетна дата, за да се прецени дали не съществуват признаци за обезценка. Един финансов актив се счита за обезценен в случай, че има обективни доказателства за едно или повече събития имащи негативен ефект върху очакваните бъдещи парични потоци от този актив и ефекта може да бъде надеждно оценен.

Обективно доказателство, че финансов актив е обезценен, може да включва неизпълнение или просрочие от длъжника, преструктуриране на дължимата сума за Дружеството при условия, които Дружеството не би разглеждало при други обстоятелства, индикации, че длъжникът или емитентът ще изпадне в несъстоятелност и др.

Дружеството взима предвид доказателства за обезценка на финансови активи отчитани по амортизирана стойност (вземания), както за конкретен актив, така и на колективно равнище. Всички индивидуално значими активи се проверяват за специфична обезценка. Активите, които не са индивидуално значими, се проверяват колективно за обезценка като се групирани заедно активи, със сходни характеристики на риска.

При проверката на колективно ниво за обезценка, Дружеството използва историческите тенденции на вероятността за неизпълнение, времето за възстановяване и размера на възникналите загуби, коригирани с преценката на ръководството дали текущите икономически и кредитни условия са такива, че е вероятно реалните загуби да бъдат по-големи или по-малки от предполаганите на базата на историческите тенденции.

Загубата от обезценка за финансов актив, отчитан по амортизирана стойност, се изчислява като разликата между неговата отчетна стойност и настоящата стойност на очакваните бъдещи парични потоци, дисконтирани с оригиналния ефективен лихвен процент. Загуба от обезценка се признава в печалби и загуби и се отразява в корективна сметка намаляваща вземанията. Когато последващо събитие намалява загубата от обезценка, това намаление се отразява през печалби и загуби.

Нефинансови активи

Отчетните стойности на нефинансовите активи на Дружеството се преглеждат към всяка отчетна дата с цел да се определи дали има индикации за обезценка. В случай, че съществуват такива индикации, се прави приблизителна оценка на възстановимата стойност на актива. Възстановимата стойност на актив е по-високата от неговата стойност в употреба и справедливата му стойност, намалена с разхода по продажба. При оценката на стойността в употреба, бъдещите парични потоци се дисконтират до сегашната им стойност, като се прилага дисконтов процент преди данъци, отразяващ текущите оценки за пазара, цената на парите във времето и риска специфичен за актива. За целта на теста за обезценка, активи, които не могат да бъдат тествани индивидуално, се групират заедно в най-малката възможна група активи, генерираща парични постъпления от продължаваща употреба, които са в голяма степен независими от паричните постъпления от други активи. Загуба от обезценка се признава в случай, че балансовата стойност на един актив превишава неговата възстановима стойност.

2.9. Търговски и други вземания

Търговските вземания се отчитат и представят във финансовия отчет по справедлива стойност на база стойността на оригинално издадената фактура (себестойност), намалена с размера на обезценката за несъбираеми суми.

Приблизителната оценка за загуба от съмнителни и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума или на част от нея съществува висока несигурност. Несъбираемите вземания се изписват, когато правните основания за това настъпят.

Обезценката на вземанията се начислява чрез съответна кореспондентна корективна сметка като други разходи в отчета за приходите и разходите. Когато дадено търговско вземане се прецени като напълно несъбираемо, то се изписва за сметка на коректива или на самото вземане, когато то не е обезценено предварително.

2.10. Отчети за паричните потоци

Предприятието изготвя Отчета за паричните потоци по прекия метод чрез получаване на информация за брутните парични постъпления и плащания през отчетния период от счетоводните регистри на предприятието за движение на паричните средства.

Парите и паричните еквиваленти включват касовите наличности и наличностите по разплащателните сметки на дружеството в лева и валута.

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци:

паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20%);

платеният ДДС при покупки на дълготрайни активи се представя на реда "Парични потоци, свързани с търговски контрагенти" към паричните потоци от оперативна дейност, доколкото той участва и се възстановява заедно и в оперативните потоци на дружеството за съответния период (месец);

получените лихви по разплащателни сметки са представени в паричните потоци от оперативна дейност;

лихвите по получени инвестиционни кредити се включват като плащания за финансова дейност.

2.11. Приходи и разходи

Приходите от обичайна оперативна дейност се признават на база принципите за текущо начисляване и съпоставимост с разходите и в съответствие с етапа на завършеност на сделката и при наличие на надеждна оценка на резултата и извършените разходи по нея. Приходът се определя по справедливата стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение под формата на парични средства. Приходите в чуждестранна валута се оценяват при прилагане на централния курс на националната банка за деня на съставяне на фактурата.

При продажбите на продукция приходите се признават, когато всички съществени рискове и ползи от собствеността преминават върху купувача. Аналогично е признаването и при продажба на други материални активи.

При предоставянето на услуги приходите се признават, отчитайки етапа на завършеност на сделката, ако този етап може да бъде надеждно измерен, както и разходите по сделката и приключването й, вкл. като се вземат под внимание всички допълнителни условия по приемането на услугата от страна на клиента.

Приходите се оценяват на база справедливата цена на продадените услуги, нетно от косвените данъци (данък върху добавена стойност) .

Оперативните разходи, както и финансовите приходи и разходи се признават в момента на тяхното възникване, при спазване на принципите на съпоставимост с приходите и текущото начисляване. Спазват се изискванията на националното законодателство за съставяне на документите.

2.12. Доходи на персонала

Трудовите и осигурителни отношения с работниците и служителите в КП Имобилиен ЕООД се основават на разпоредбите на Кодекса на труда и на разпоредбите на действащото осигурително законодателство.

Правителството на страната носи отговорността за осигуряването на пенсии по планове за дефинирани вноски.

Основно задължение на работодателя е да извършва задължително осигуряване на наетия персонал и да превежда вноски по плановете за дефинирани вноски. Разходите по това задължение се признават в печалби и загуби текущо.

Към датата на всеки финансов отчет дружеството прави оценка на сумата на очакваните разходи по натрупващите се компенсируеми отпуски, която се очаква да бъде изплатена като резултат от неизползваното право на отпуск. В оценката се включват приблизителната преценка в недисконтиран размер на разходите за самите възнаграждения и разходите за вноски по задължителното обществено осигуряване, които работодателят дължи върху тези суми.

Съгласно Кодекса на труда дружеството е задължено да изплаща на лица от персонала при настъпване на пенсионна възраст обезщетение, което в зависимост от трудовия стаж в предприятието може да варира между 2 и 6 брутни месечни работни заплати към датата на прекратяване на трудовото правоотношение. По своите характеристики тези схеми представляват планове с дефинирани доходи.

Изчислението на размера на тези задължения налага участието на квалифицирани актюери, за да може да се определи тяхната сегашна стойност към датата на отчета. Поради малкия списъчен състав и поради незначителността на предположението, Дружеството не е начислявано провизии за такова евентуално обезщетение.

2.13. Операции с чуждестранна валута

Функционалната и отчетна валута на представяне на финансовия отчет на дружеството е българският лев. От 1998 година обменният курс на Българския лев (BGN) е фиксиран към евро (EUR) като официална валута на Европейския съюз. Обменният курс е BGN 1.95583 / EUR 1.

Операциите с чуждестранна валута се отчитат във функционална валута по обменния курс, приложим в деня на извършване на сделката. Паричните средства, вземанията и задълженията, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута като се прилага обменният курс, публикуван от БНБ за последния работен ден на съответния месец. Към 31 декември те се оценяват в български лева като се използва заключителният обменен курс на БНБ.

Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на сделки в чуждестранна валута, или отчитането на сделки в чуждестранна валута по курсове, които са различни от тези, по които първоначално са били признати, се включват в отчета за приходите и разходите в момента на възникването им, като се третират като "текущ финансов приход (печалба) /разход (загуба) от дейността".

2.14. Данъци от печалбата

Текущите данъци върху печалбата се определят в съответствие с изискванията на българското данъчно законодателство – Закона за корпоративното подоходно облагане. Номиналната данъчна ставка за 2018 г. е 10% (2017 г.: 10%).

Отсрочените данъчни пасиви се признават за всички облагаеми временни разлики, с изключение на тези, породили се от признаването на актив или пасив, който към датата на стопанската операция не е повлиял върху счетоводната и данъчната печалба/(загуба).

Отсрочените данъчни активи се признават за всички намаляеми временни разлики и за неизползваните данъчни загуби, до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да бъде генерирана в бъдеще достатъчна облагаема печалба или да се проявят облагаеми временни разлики, от които да могат да се приспаднат тези намаляеми разлики, с изключение на разликите, породили се от признаването на актив

или пасив, който към датата на стопанската операция не е повлиял върху счетоводната и данъчната печалба/(загуба).

Балансовата стойност на всички отсрочени данъчни активи се преглежда на всяка дата на баланса и се редуцира до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да се генерира достатъчно облагаема печалба или проявяващи се през същия период облагаеми временни разлики, с които тя да може да бъде приспадната или компенсирана.

Отсрочен данък се оценява по данъчните ставки, които се очаква да се прилагат за временните разлики когато те се проявяват обратно , на базата на закони, които са в сила или са въведени по същество към отчетната дата.

Към 31.12.2018 г. отсрочените данъци върху печалбата са оценени при ставка 10% (31.12.2017 г.: 10%).

Данък върху добавената стойност

Приходите, разходите и активите се признават нетно от ДДС с изключение на случаите, когато:

ДДС възникващ при покупка на активи или услуги не е възстановим от данъчните власти, в които случай ДДС се признава като част от цената на придобиване на актива или като част от съответната разходна позиция;

Вземенията и задълженията, които се отчитат с включен ДДС;

Нетната сума на ДДС, възстановима от или дължима на данъчните власти, се включва в стойността на вземанията или задълженията в баланса.

2.15. Финансови инструменти

Дружеството първоначално признава вземания на датата, на която те са възникнали. Всички други финансови активи и финансови пасиви се признават първоначално на датата на търгуване.

Дружеството отписва финансов актив когато договорните права за паричните потоци от актива са погасени, или Дружеството прехвърли правата за получаване на договорените парични потоци от финансовия актив в сделка, според която значителна част от всички рискове и изгоди от собствеността на финансовия актив са прехвърлени. Ако дружеството продължава да държи съществената част от рисковете и ползите, асоциирани със собствеността на даден трансфериран финансов актив, то продължава да признава актива в баланса си, но признава също и обезпечено задължение за получените средства.

Дружеството отписва финансов пасив когато неговите договорни задължения са изпълнени, или са отменени, или са изтекли.

Недеривативни финансови активи се признават първоначално по справедлива стойност плюс всички пряко свързани разходи по сделката. След първоначално признаване те се оценяват по амортизирана стойност, по метода на ефективния лихвен процент. Пари и парични еквиваленти включват парични наличности, които са свързани с незначителен риск от промяна в справедливата им стойност и се използват от Дружеството за управление на краткосрочни ангажименти.

Недеривативни финансови пасиви се признават първоначално по справедлива стойност, намалена с всички пряко свързани разходи по сделката. След първоначално признаване тези пасиви се оценяват по амортизирана стойност, като се използва метода на ефективния лихвен процент.

Други финансови пасиви включват търговски и други задължения.

2.16. Информация по чл. 187д и чл. 247 от ТЗ

Разпоредбите на по чл. 187д и чл. 247 от Търговския закон засягат дейността само на акционерните дружества.