
ACCOUNTING AND ANALYSIS OF INVESTMENT PROPERTY - METHODOLOGY AND METHODS

Rositsa Ivanova

UNWE – Sofia, Republic of Bulgaria, Rosi_Ivanova@abv.bg

Abstract. The issue of investment property owned by the enterprise is relevant at all stages of its development. Investment property can be land or a building, or parts of a building, or both, which are held by the owners rather to generate rental income, increase current period profit, and thereby the equity value of the enterprise. The owners do not hold the investment property to be used in the production or supply of goods and/or services, or for administrative purposes, or for sale in the ordinary course of business. Real estates (land and/or a building) are sated as investment property due to their specific purpose in their use. The enterprise should prepare and disclose an estimate about the circumstances that objectively allow to classify a property as investment property. It should develop and adopt criteria allowing it to make estimates in time based on the indicated of the accounting regulations – national or international accounting standards. For the purposes of the true and fair presentation of income, costs, financial performance, financial position, financial stability, cash flows and business efficiency, such criteria should be disclosed.

Investment properties generate economic benefits that are different and independent from the economic benefits that the enterprise expects to receive from the other assets it owns and controls. The article examines the circumstances that require the company's long-term tangible assets (land and/or buildings) to be reported as investment properties in its financial statements. The leading criterion here is the specific use by the enterprise of the investment properties it owns. In order to be recognized, valued and presented in the financial statement as an investment property, a given land or building must be able to generate independent inflows of cash that are different from the inflows of cash achieved by the other assets of the enterprise.

The article examines the criteria for recognizing investment properties, their initial valuation, the subsequent costs associated with them, as well as their subsequent valuation. The subject of the research are the main business operations related to the investment properties of the enterprises, which should find accounting coverage. The requirements for disclosure of information about investment properties in the financial statements of enterprises are derived. The purpose of the article is to propose a methodology for the analysis of the investment properties of enterprises, based on the information presented in the financial statements.

Keywords: investment properties; information; methodology; analysis; financial statements

СЧЕТОВОДНО ОТЧИТАНЕ И АНАЛИЗ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ИМОТИ (МЕТОДОЛОГИЯ И МЕТОДИКА)

Росица Иванова

УНСС – София, Република България, Rosi_Ivanova@abv.bg

Резюме. Въпросът за инвестиционните имоти, които притежава и контролира предприятието, е актуален на всички етапи от неговото развитие.

Инвестиционните имоти могат да бъдат земя или сграда, или части от сграда, или и двете, които са държани от собствениците по-скоро за получаване на приходи от наем, увеличаване на печалбата от текущия период, а чрез нея и на собствения капитал на предприятието. Собствениците не държат инвестиционните имоти за да бъдат използвани при производството или доставката на стоки и/или услуги, или за административни цели, или за продажба в рамките на обичайната дейност на предприятието.

Недвижимите имоти (земя и/или сграда) се отчитат като инвестиционни имоти поради тяхното специфично предназначение и характерни особености при тяхното използване. Предприятието следва да изготви и оповести преценка относно обстоятелствата, които обективно позволяват един имот да се класифицира като инвестиционен имот. То следва да разработи и приеме критерии, които да му позволяват последователно във времето да извършва преценки, базирани върху изискванията, посочени в прилаганата счетоводна база – националните или международните счетоводни стандарти. С цел ясно и честно представяне на приходите, разходите, финансовите резултати, финансовото състояние, финансовата стабилност, паричните потоци и ефективността на бизнеса тези критерии следва да бъдат оповестени.

Инвестиционните имоти създават икономически ползи, които са различни и това независими от икономическите ползи, които предприятието очаква да получи от другите активи, които притежава и контролира. В статията се разглеждат обстоятелствата, които изискват притежаваните от предприятието дълготрайни материални активи (земи и/или сгради) в неговите финансовите отчети да се отчитат като инвестиционни имоти. Водещият критерий тук е специфичната употреба от предприятието на притежаваните от него инвестиционните имоти. За да бъде призната, оценена и представена във финансовия отчет като инвестиционен имот дадена земя или сграда, тя трябва да е в състояние да генерира самостоятелни входящи парични потоци, които са независими и различни от входящите паричните потоци, постигнати от другите активи на предприятието.

Обект на разглеждане в статията са критериите за признаване на инвестиционните имоти, тяхното първоначално оценяване, последващите разходи, свързани с тях, както и последващото им оценяване.

Предмет на изследването са основните стопански операции, свързани с инвестиционните имоти на предприятията, които следва да намерят счетоводно отразяване. Извеждат се изискванията за оповестяване на информацията за инвестиционните имоти във финансовите отчети на предприятията.

Поставената цел в статията е въз основа на представената във финансовите отчети информация да се предложи методология за анализ на инвестиционните имоти на предприятията.

Ключови думи: инвестиционни имоти, информация, методология, анализ, финансови отчети

1. ВЪВЕДЕНИЕ

Въпросите, свързани с инвестиционните имоти на предприятията са актуални на всички фази и етапи от развитието им. Това се дължи на следните по-важни обстоятелства:

1) промените, които настъпват в равнището на доходност от инвестиционните имоти под формата на офис и търговски площи, особено в условията на криза – икономическа, финансова, здравна, военна, политическа и т.н.

2) намаляването на приходите на предприятията в условия на криза, в които се наблюдава недостиг на оборотни средства, необходими за нормалното осъществяване на тяхната дейност. Като резултат възниква необходимост от привличането на допълнителни капиталови източници в дейността на предприятията, с което би се нарушила тяхната капиталова структура.

3) *дигитализацията във всички сфери на обществения и стопански живот в страната, както и преминаването към дистанционна работа по време на здравната криза, породена от ковид 19, доведоха до необходимостта от инвестиране от предприятията на средства за придобиване на инвестиционни имоти.*

Поставената от автора на статията цел е да изложи своите виждания по важни и определящи методологически аспекти при създаването на счетоводна информация за инвестиционните имоти на предприятието. В изложението сме представили нашето виждане по редица проблеми, касаещи счетоводните методология и методика за инвестиционните имоти на предприятието. Въз основа на създадената счетоводна информация представяме нашите виждания по въпроса за методическите насоки на анализа на инвестиционните имоти на предприятието.

2. ИКОНОМИЧЕСКА И СЧЕТОВОДНА СЪЩНОСТ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ИМОТИ

В Wikipedia (19) недвижимата собственост е определена като обект с неодушевен характер, който е притежание на физическо или юридическо лице и чието географско местоположение е невъзможно да бъде променено без разрушаване на неговата физическа цялост.

В българското законодателство инвестиционните имоти са определени така: 1) от гледна точка на счетоводния подход недвижимите имоти, притежавани и контролирани от предприятията са нетекущи (дълготрайни) материални активи; 2) от гледна точка на нормативния подход: СС 40 - „инвестиционният имот е земя или сграда, или и двете, държан по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличаване на стойността на капитала, или и за двете“ (СС 40, т.2), като са посочени изключения при използването на инвестиционните имоти; МСС 40 инвестиционният имот е „имотът (земята или сградата или части от сграда, или и двете), държан (от собственика или от лизингополучателя като актив с право на ползване) по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала, или и за двете (МСС 40, т.5), като също са посочени изключения при използването на инвестиционните имоти. Вижда се, че както в националната, така и в международната счетоводна нормативна база не се наблюдава разлика при определянето същността на инвестиционните имоти; 3) Закон за собствеността „недвижимите вещи са: земята, растенията, сградите и другите постройки и въобще всичко, което по естествен начин или от действието на човека е прикрепено трайно към земята или към постройката“ (2020, чл.110); 4) Закон за

корпоративното подоходно облагане - инвестиционните имоти са данъчни амортизируеми активи (ЗКПО, 2021, чл.48, т.3) и данъчно задължените лица (предприятията), които формират данъчен финансов резултат, изготвят и водят данъчен амортизационен план, в който отразяват всички данъчни амортизируеми активи (ЗКПО, 2021, чл.52, ал.1); 5) Стоянов - недвижимите имоти са едновременно и стока, и капитал във вещна форма“. *Недвижимите имоти могат да се разглеждат като алтернативна инвестиция за подобряване на представянето на портфейла от акции, облигации и други финансови инструменти* (Стоянов и кол., 2013, с.114); 8) Лучков - „инвестициите в недвижими имоти са вид „пасивна“ инвестиция, която се различава от активно управляемите имоти“, както и „инвестиционният имот е в състояние да генерира парични потоци, независимо от останалите активно управляеми активи (ресурси – доб. Р.И.), притежавани или собственост на дружеството“ (Лучков, 2020, с.2)

Според нас трябва да се отбележат някои характерни особености на инвестиционните имоти, които имат пряко отношение както към организацията на тяхното счетоводно отчитане, така и към методологията и методиката за анализ, а именно: 1) инвестиционните имоти не са често срещан актив в имуществото на предприятията, които осъществяват дейността си в различните сектори и прилежащите им отрасли от икономиката на страната; 2) инвестиционните имоти заемат значителен дял в общата сума на активите на предприятията, чиито предмет на дейност е инвестиции в имоти, както и на акционерните дружества, които осъществяват дейността си съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и на дружествата за секюритизация.(2021, чл.1)

3. КЛАСИФИКАЦИЯ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ИМОТИ

Инвестиционните имоти, в качеството им на финансов дълготраен актив на предприятието, могат да се класифицират на сгради и земя.

Инвестиционните имоти под формата на сгради могат да се групират на следните видове: 1) сгради, в които се осъществяват продажби на дребно; 2) сгради със смесено предназначение (за жилищни и търговски центрове); 3) аутлет центрове; 4) офис сгради; 5) сгради за административни услуги; 6) индустриални имоти; 7) хотели; 8) имоти за здравни услуги.

Башева счита, че земята в качеството ѝ на инвестиционен имот има „четири общоприети икономически характеристики: 1) недостиг; 2) модификация; 3) постоянство на инвестициите; 4) предпочитание за локация.“ (Башева, 2019) По наше мнение инвестициите в земя са пасивни инвестиции в сравнение с инвестициите в други дълготрайни материални активи, като напр. машини, производствено оборудване и др. Следва да се вземе под внимание и обстоятелството, че инвестициите в земеделска земя или друг вид свободна площ (земя) могат да се осъществяват с различни цели. Също така върху инвестициите в земя влияние оказват редица фактори, по-важни от които са: 1) зоната, в която се намира парцела земя и възможностите за нейното изменение; 2) местонахождението на земята; 3) риск, свързан с очакването, че стойността на земята ще се увеличи във времето, което не винаги се случва; 4) риск, свързан с „историята“ на земята. Необходимо е предварително проучване за „правното положение на земята и ... за липсата или наличието на тежести върху нея ... Затова, от изключително значение е купувачът (инвеститорът – доб. Р.И.) да направи предварително проучване за историята на имота и земята, върху която ще бъде построен този имот“. (Начкова, 2021, с.8)

4. ПЪРВОНАЧАЛНО ПРИЗНАВАНЕ И ОЦЕНЯВАНЕ НА ИНВЕСТИЦИОНЕН ИМОТ В СЧЕТОВОДНИЯ БАЛАНС НА ПРЕДПРИЯТИЕТО

Поддържаеме нашето становище (Иванова, 2021), че първоначално предприятията следва да разработят ясни и точни критерии за класифицирането на дълготрайни активи като инвестиционни имоти. Това позволява предприятието да извършва обосновани преценки за признаването, оценяването и представянето на инвестиционните имоти във финансовите отчети. Целесъобразно и полезно е тези критерии да бъдат оповестени в счетоводната политика на предприятието. Въпросът за първоначалното оценяване на инвестиционните имоти е актуален на всеки етап от дейността на предприятията, които притежават такива активи. По мнение на Начкова „основните проблеми при оценяването на инвестиционните имоти (както първоначално, така и последващо – доб. Р.И.) в условията на криза (а и не само в кризисни условия, породени от различни причини – соб. Р.И.) – икономическа, политическа, социална или в условията на пандемия (напр. COVID 19) са: липса на търсене на инвестиционни имоти, увеличено предлагане на инвестиционни имоти, инфлационни процеси, изкривяване на пазарните цени в следствие на криза, липса или силно надценяване на кредитен ресурс“. (Начкова, 2020)

Разумното, обосновано и правомерно първоначално оценяване на инвестиционните имоти е важна предпоставка за вярното и честно представяне на разходите, приходите, финансовите резултати,

финансовото състояние, финансовата стабилност, паричните потоци и ефективността на дейността на предприятието.

Първоначалната оценка на инвестиционен имот при неговото признаване и завеждане в счетоводния баланс е различна и се намира в зависимост от начина на неговото придобиване. Например:

А) Придобиване чрез покупка – цена на придобиване, в състава на която се включва всички разходи, които могат пряко да се отнесат по сделката за покупката на инвестиционния имот.

Б) Строителство по стопански начин – цена на придобиване – цена на имота на датата, когато строителството или разработването му е завършено. Разходите за пускане на инвестиционния имот в експлоатация не се включват в цената на придобития имот.

В) Прехвърляне на актив от групата на дълготрайните материални активи в групата на инвестиционните имоти – оценката е балансовата стойност на дълготрайния материален актив до момента на неговото прехвърляне в групата на инвестиционните имоти.

Г) Бартерна сделка – инвестиционните имоти се оценяват по справедлива стойност.

Д) Безвъзмездна сделка – инвестиционните имоти се оценяват по справедлива стойност.

Е) Непарична (апортна) вноска в дружество с ограничена отговорност, акционерно дружество или командитно дружество с акции – оценката се дава от три независими вещи лица, посочени от длъжностното лице по регистрацията към Агенцията по вписванията (ТЗ, 2006, чл.72/ал.2).

Ж) Финансов лизинг – оценката на инвестиционния имот е по-малката от настоящата стойност и минималните лизингови плащания (СС40).

5. ПОСЛЕДВАЩИ РАЗХОДИ, СВЪРЗАНИ С ИНВЕСТИЦИОНЕН ИМОТ

Последващите разходи за поддържането на инвестиционните имоти се разграничават в две групи: 1) разходи, които водят до увеличаване на очакваните икономически изгоди от инвестиционен имот спрямо първоначално предвидените изгоди (СС 40, т.6.1.). С размера на тези разходи се увеличава балансовата стойност на инвестиционен имот; 2) всички други последващи разходи за поддържане на инвестиционен имот. Те се признават и осчетоводяват като текущи разходи за периода, през който са извършени. Следователно размерът на текущите последващи разходи участва при формирането на счетоводния, респ. балансовия финансов резултат на предприятието. Последващите разходи за инвестиционни имоти са предпоставка за две групи финансови измами, извършвани от предприятията: 1) неправомерно отчитане на последващи текущи разходи за поддържане на инвестиционен имот, като разходи, с размера на които се увеличава балансовата стойност на имота (вж. Начкова, 2021, с.11), с което неправилно се манипулира (увеличава) текущата печалба и се нарушава изискването за вярно и честно представяне на финансовите резултати, финансовото състояние и финансовата стабилност на предприятието, с което се изкривява оповестената информация във финансовите отчети. 2) неправомерно отчитане на последващи разходи, които водят до увеличение на балансовата стойност на инвестиционен имот, като текущи разходи за отчетния период, с което се намалява се текущата печалба, респ. увеличава се текущата загуба, и също се изкривява информацията във финансовите отчети. С подобно неправомерно осчетоводяване на последващите разходи за инвестиционни имоти и изкривяването на информацията се цели да се заблудят потребителите на финансовите отчети за действителното финансово състояние и стабилност на предприятието. На тази основа те не могат да вземат информирани, обективни и правилни решения за взаимоотношенията си с предприятието.

6. ПОСЛЕДВАЩА ОЦЕНКА НА ИНВЕСТИЦИОНЕН ИМОТ

Последващата оценка на инвестиционен имот може да бъде по модела на справедливата стойност или по модела на цената на придобиване. Предприятието има право на избор на модел за последваща оценка на инвестиционен имот, като избраният модел следва да се оповести в неговата счетоводна политика, както и да се прилага последователно за всички негови инвестиционни имоти. Предприятието има право да променя модела за последващо оценяване на своите инвестиционни имоти само от модела „цена на придобиване“ към модела „справедлива стойност“.

Основните изисквания за последващо оценяване на инвестиционните имоти **по модела на справедливата стойност** са следните: 1) всеки инвестиционен имот се оценява последващо по неговата справедлива стойност; 2) справедливата стойност на инвестиционен имот е неговата пазарна стойност; 3) финансовият резултат, формиран в резултат от промяната в справедливата стойност на инвестиционен имот се признава за текущия отчетен период, през който е възникнал; 4) не се начисляват разходи за амортизация в съответствие със счетоводния амортизационен план; 5) начисляват се амортизации за данъчни цели, съгласно данъчния амортизационен план и разпоредбите на ЗКПО; 6) промените в стойността на

инвестиционен имот не водят до формирането на резерв в състава на собствения капитал на предприятието. Те се признават като текущ разход или приход и участват при формирането на финансовия резултат за текущия отчетен период, който намира отражение в състава на собствения капитал. Основните изисквания за последващото оценяване на инвестиционен имот **по модела на цената на придобиване** са следните са следните: 1) всеки един инвестиционен имот се оценява като дълготраен материален актив, съгласно изисквания на СС16; 2) балансовата стойност на инвестиционен имот се изчислява като разлика между първоначалната (отчетна) стойност и сумата от начислената (натрупана) амортизация и разходите за обезценка на имота; 3) начисляват се разходи за амортизация в съответствие със счетоводния амортизационен план; 4) начисляват се амортизации за данъчни цели, съгласно данъчния амортизационен план и разпоредбите на ЗКПО. От посоченото по-горе може да се направи извода, че на инвестиционните имоти, оценявани последващо по модела на справедливата стойност, не се начисляват амортизации за счетоводни цели. Основанието за това е обстоятелството е, че тяхната балансова стойност „следва към всяка една отчетна дата (към датата на финансовия отчет – бел. Р.И.) да се докладва по справедлива стойност, а изменението на тази балансова стойност (увеличение или намаление – бел. Р.И.) винаги се отчита в текущата печалба или загуба“ (Досев, 2014) За сравнение на инвестиционните имоти, оценявани последващо по модела на цената на придобиване, се начисляват разходи за амортизации, съгласно счетоводния амортизационен план, размерът на които участва при формирането на текущия финансов резултат на предприятието за отчетния период. Също така на инвестиционните имоти, оценявани последващо както по модела на справедливата стойност, така и по модела на цената на придобиване се начисляват амортизации за данъчни цели, съгласно данъчния амортизационен план и изискванията на ЗКПО (2021, чл.50, ал.1). Данъчното законодателство на страната дефинира инвестиционните имоти като данъчни амортизируеми активи, като не прави разлика между избрания модел за последващото им оценяване. Следователно на инвестиционните имоти следва да се начисляват амортизации за данъчни цели, като годишните данъчни амортизационни норми се определят еднократно за годината и не могат да бъдат по-големи от определения в данъчния закон размер (ЗКПО, 2021, чл. 55/ал.1 и ал.2).

7. ОСВОБОЖДАВАНЕ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО ОТ ИНВЕСТИЦИОНЕН ИМОТ

Предприятието може да се освободи от инвестиционен имот по различни начини: продажба; отдаване на по договор за финансов лизинг, замяна с друг актив, дарение. При различните начини на освобождаване следва да се вземат под внимание: 1) в кой случай или в кои случаи следва да се признае приход от продажба (СС 18 „Приходи“, 2007, т. 6.1.); 2) как следва да се прилагат изискванията на СС 17 „Лизинг“ (2019); 3) определяне на величините на печалбите или загубите, формирани при освобождаването от инвестиционен имот, тяхното признаване и оповестяване с оглед постигане на вярно и честно представяне на финансовите резултати, финансовото състояние, паричните потоци и ефективността на бизнеса във финансовите отчети на предприятието..

8. МЕТОДИЧЕСКИ НАСОКИ НА АНАЛИЗА НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ИМОТИ

Създадената в предприятието счетоводна информация за инвестиционните имоти е основен източник за потребностите на стопанския анализ на предприятието. Комплексната методика за анализ на инвестиционните имоти може да се осъществява в следните насоки със съответните им прилежащи показатели: 1) Анализ на размера, състава, структурата и динамиката на инвестиционните имоти за текущия в сравнение с предходния период. 2) Анализ на средния размер на инвестиционните имоти на предприятието. По наше мнение с успех може да се използва средната претеглена хронологична величина. За целта средният размер на инвестиционните имоти за текущия отчетен период (\bar{IP}) може да се изчислява по следната формула:

$$\bar{IP} = IP_0 + \frac{IP_p \times T_p}{12} - \frac{IP_i \times T_i}{12}, \text{ където:}$$

IP_0 е стойностният размер на инвестиционните имоти в началото на годината;

IP_p – стойностен размер на придобитите от предприятието през годината инвестиционни имоти;

T_p – времето (броят на месеците), през които придобитите инвестиционни имоти ще носят икономическа изгода (наем) до края на годината;

IP_i – стойностен размер на инвестиционните имоти, от които предприятието се е освободило през годината;

T_i – времето (броят на месеците), през които от освободените инвестиционни имоти предприятието няма да получава заем, т.е. те повече няма да носят икономическа изгода за него.

За целите на анализа в случая използването на средната претеглена хронологична величина е обосновано и полезно поради следните обстоятелства: а) инвестиционните имоти имат голяма стойност както при придобиването им, така и при освобождаване на предприятието от тях; б) позволява да се обхване движението на инвестиционните имоти по време на текущия отчетен период, докато при използването на обикновената средна аритметична величина това е невъзможно, тъй като при изчисленията се използват само данните от счетоводния баланс в началото и в края на годината, които по същество са моментни абсолютни показатели. Изразяваме нашето становище, че обикновената средна аритметична величина може да се използва за изчисляване на средния размер на инвестиционните имоти в предприятия, които в редки ситуации, по-скоро случайно, инвестират средства в инвестиционни имоти и съответно в редки ситуации се налага да се освободат от подобни имоти по време на отчетния период (Иванова, 2021); в) по наше мнение в акционерните дружества със специална инвестиционна цел е удачно да се използва средната претеглена хронологична величина. 3) Анализ на динамиката както в абсолютно, така и в относително изражение на приходите от наем от инвестиционните имоти. 4) Анализ на промените в структурата на приходите на предприятието. 4) Анализ на динамиката на последващите разходи, свързани с инвестиционните имоти, отчетени като текущи разходи за отчетния период. 5) Анализ на коефициента на ефективност на последващите текущи разходи за поддържане на инвестиционни имоти. Стойността на коефициента може да се изчисли като съотношение между величините на приходите от наем от инвестиционни имоти, и на последващите текущи разходи за тяхното поддържане. 6) Анализ на коефициента на ефективност на приходите от наем от инвестиционни имоти. Стойността на коефициента може да се изчисли като съотношение между величините на последващите текущи разходи за поддържане на инвестиционни имоти и на приходите от наем от тях. 7) Анализ на финансовия резултат за текущия период от инвестиционните имоти на предприятието, определен като разлика между приходите от наем и текущите последващи разходи за същите имоти. 8) Анализ на ефективността от използването на инвестиционни имоти. Според нас е полезно да се изчислява показателят, характеризиращ отношението на приходите от наем към средния размер на инвестиционните имоти. По наше мнение този показател може да се определи като коефициент на натовареност на инвестиционните имоти, тъй като характеризира размера на постигнатите приходи от наем, падащи се на един лев среден размер на инвестиционни имоти. 9) По наше мнение при анализа на ефективността от използването на инвестиционните имоти може да се използва и процентът на капитализация, който може да се изчислява като отношение на приходите от наем от инвестиционен имот и неговата първоначална оценка. Чрез този показател може да се даде оценка за ефективността на направената от предприятието инвестиция в придобиването на инвестиционен имот. 10) Равнището на рентабилност на инвестиционните имоти може да се определи като процентно отношение на печалбата, генерирана от тях и средният размер на притежаваните от предприятието инвестиционни имоти. 11) Анализ и оценка на риска, свързан с притежаваните от предприятието инвестиционни имоти.

9. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Създадената счетоводна информация в предприятието за притежаваните от него инвестиционни имоти е основният източник на данни, необходими за техния анализ. Това предполага да се организира подходящо синтетично и аналитично отчитане на инвестиционните имоти. Необходимо е да се създаде подходяща аналитична отчетност към синтетичната счетоводна сметка „Инвестиционни имоти“ с цел осигуряване на анализа с богата и разнообразна информация за размера, състава и структурата на инвестиционните имоти, за приходите от наем и за разходите за поддържане на всеки инвестиционен имот, за финансовите резултати и ефективността от неговото използване.

REFERENCES

- Basheva, V. (2019) *Nature and types of investment properties*. e-Journal VFU, 2019, issue 12 [Online]. Available at: <https://ejournal.vfu.bg/pdfs/1-Violeta%20Basheva.pdf>
- CC 17 *Leasing*. adopted by PMS No. 46/21.03.2005, promulgated SG No. 30/07.04.2005, amended SG No. 86/26.10.2007, amended State Gazette no. 15/19/02/2019
- Commercial Law - a, published SG No. 48/18.06.1991, add. SG No. 103/1993, amended and add. SG No. 84/2000, add. SG No. 66/2005, amended SG No. 38/2006, in force from 01.07.2007, amended. regarding the entry into force of SG No. 80/2006C&W Forton. (2021) [Online]. Available at: [tps://www.capital.bg/biznes/imoti/2021/03/31/4190726](https://www.capital.bg/biznes/imoti/2021/03/31/4190726)
- Dosev, H. (2014) *Investment properties and their presentation in the annual financial statements prepared on the basis of NSFOMSP (IFRS)*. e-magazine of IDES.

https://bg.wikipedia.org/wiki/%D0%9D%D0%B5%D0%B4%D0%B2%D0%B8%D0%B6%D0%B8%D0%BC%D0%B0_%D1%81%D0%BE%D0%B1%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B5%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82Property Law, published SG No. 92/16.11.1951, reflected denomination from 07.05.1999, final change and add. SG No. 107/24.12.2014, amended SG No. 7/19.01.2018, add. State Gazette no. 18/28/02/2020

IAS 40. Investment Properties

Ivanova, R., (2021). *Aspects of accounting and analysis of investment properties*. Seventh International Scientific and Practical Conference "Real Estate & Business" 2021, Sofia, UNWE.

Law on Corporate Income Taxation, published SG No. 105/22.12.2006, final change and add. SG No. 69/04.08.2020, amended and add. SG No. 104/08.12.2020, amended SG No. 107/18.12.2020, amended SG No. 110/29.12.2020, amended and add. SG No. 14/17.02.2021, amended SG No. 21/12.03.2021

Law on companies with a special investment purpose and on securitization companies, promulgated SG No. 21/12.03.2021

Luchkov, K. (2020). *Investment properties and specifics in their reporting in accordance with IAS 40 investment properties*. electronic magazine, IDES, issue 1.

Natchkova, M. (2021). Problems in the assessment of investment properties in crisis conditions, Vanguard scientific instruments in management, electronic journal, ISSN 1314-0582

SS 18 *Revenues*. published SG No. 30/07.04.2005, amended SG No. 86/26.10.2007

SS 40. published SG No. 30/07.04.2005, amended SG No. 86/26.10.2007

Stoyanov, S., Iliev, P., Kalchev, R., Monev, P., Zhelev, I., Chaparov, B., Antonova, V. (2013). Economics of real estate. ed. "Science and Economics", University of Economics, Varna.