



СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ

САМОСТОЯТЕЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За годината към 31.12.2018 г.

С НЕЗАВИСИМ ОДИТОРСКИ ДОКЛАД

Представяващ:

Мирослав Бейков

Съставител:

Силвия Николова

Заверил:

ИСА ОДИТ ООД

Дата на одобрение на финансовия отчет:

София, 11 март 2019 г.

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите на „Статус Имоти“ АДСИЦ

Доклад относно одита на финансовия отчет

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на „Статус Имоти“ АДСИЦ („Дружеството“), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2018 г. и отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2018 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Етичния кодекс на професионалните счетоводители на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансов отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Съществена несигурност, свързана с предположението за действащо предприятие

Обръщаме внимание на пояснително приложение 25. „Принцип – предположение за действащо предприятие - финансово състояние“, в което се посочва, е декапитализирано, като регистрирания капитал превишава нетните активи с 452 хил. лв. Дружеството за поредна година отчита загуба. Загубата за 2018г. е в размер на 1 хил. лв., а с натрупване загубите възлизат на 454 хил. лв. Към 31 декември 2018 г. текущите активи превишават текущите пасиви с 30 хил. лв. Тези данни предполагат риск от съществена несигурност доколкото Дружеството може да продължи да отговаря на критериите за действащо предприятие в обозримо бъдеще, без подкрепа от дружеството-майка. Ръководството на Дружеството разчита на подкрепа от страна на дружеството-майка. Нашето мнение не е модифицирано по този въпрос.

Ключови одиторски въпроси

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на финансов отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси. В допълнение към въпроса, описан в раздела „Съществена несигурност, свързана с предположението за действащо предприятие“, ние определихме въпросите, описани по-долу, като ключови одиторски въпроси, които да бъдат комуникирани в нашия доклад.

1. Оценка на инвестиционни имоти и стоки

Реферираме към следните пояснителни приложения към приложения финансов отчет към 31.12.2018г., оповестяващи оценката на инвестиционни имоти и стоки:

- Пояснително приложение III. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ КЪМ СТАТИИТЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ, т. 2.2. – инвестиционни имоти към 31.12.2018г. на стойност 168 хил.лв.;
- Пояснително приложение III. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ КЪМ СТАТИИТЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ, т. 2.3. – материални запаси (имоти придобити с цел продажба) на стойност 39 хил.лв.

Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
<p>Инвестиционните имоти са представени в отчета за финансовото състояние на Дружеството с балансова стойност към 31.12.2018г. в размер на 168 хил.лв. Материалните запаси (имоти придобити с цел продажба) към 31.12.2018г. са представени в отчета за финансовото състояние с балансова стойност 39 хил.лв. Последващото оценяване на инвестиционните имоти е по модела цена на придобиване по МСС 40 <i>Инвестиционни имоти</i>, но Дружеството има задължение да оповестява справедливата им стойност. Ръководството е възложило на независим лицензиран оценител оценката на инвестиционните имоти и материални запаси към 31.12.2018г. Предположенията и входящите данни имат съществено влияние върху оценките на инвестиционните имоти и стоките и като съществени статии от финансовия отчет ние преценихме, че трябва да им обърнем специално внимание в нашия одит.</p>	<p>Нашите одиторски процедури включиха, наред с други:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Оценка на компетентността, независимостта и обективността на ангажирания от Дружеството външен оценител; - Сравняване на данните от оценките с пазарните данни и специфичната за Дружеството историческа информация, за да оценим уместността на оценките; - Използване на наши експерти, за да потвърдим ключовите преценки при оценката на инвестиционните имоти и стоките, ползваните методи за оценка и съществените предположения; - Проверка на адекватността на оповестяванията към финансовия отчет по отношение на инвестиционните имоти, стоките и признатите обезценки за тях.

Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от годишен доклад за дейността, в т.ч. декларация за корпоративно управление, изготвени

от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад, върху него, която получихме преди датата на нашия одиторски доклад.

Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване.

В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Отговорности на ръководството за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с МСФО, приложими в ЕС и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовия отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания в индивидуалния финансов отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно

- споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
 - оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
 - достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
 - оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовия отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с ръководството, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

Допълнителни въпроси, които поставят за докладване Законът за счетоводството и Законът за публичното предлагане на ценни книжа

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността и декларацията за корпоративно управление ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно Указанията на професионалната организация на дипломираните експерт-счетоводители и регистрираните одитори в България – Институт на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС), издадени на 29.11.2016 г. / утвърдени от нейния Управителен съвет на 29.11.2016 г. Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становища относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа, (чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК), приложими в България.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

- а) Информацията, включена в годишния доклад за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовия отчет, съответства на финансовия отчет.

- б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с приложимите законови изисквания;
- в) В резултат на придобитото познаване и разбиране на дейността на Дружеството и средата, в която то функционира, не сме установили случаи на съществено невярно представяне в доклада за дейността;в)
- г) В декларацията за корпоративно управление за финансовата година, за която е изготвен финансовия отчет, е представена изискваната съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация.

Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 във връзка с чл. 100 н, ал. 8, т. 3 и 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на предприятието и средата, в която то работи, по наше мнение, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на предприятието във връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от доклада за дейността (като елемент от съдържанието на декларацията за корпоративно управление) и информацията по чл. 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 година относно предложенията за поглъщане, не съдържат случаи на съществено неправилно докладване.

Допълнително докладване относно одита на финансовия отчет във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „б“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Информацията относно сделките със свързани лица е оповестена в приложение 19 „Свързани лица и сделки със свързани лица“ от приложенията към финансовия отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „в“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Нашите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, включват оценяване дали финансовия отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018 г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

Докладване съгласно чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014 във връзка с изискванията на чл. 59 от Закона за независимия финансов одит

Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит във връзка с чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014, ние докладваме допълнително и изложената по-долу информация.

- „ИсаОдит“ ООД е назначено за задължителен одитор на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018 г. на „Статус Имоти“ АДСИЦ („Дружеството“) от общото събрание на акционерите, проведено на 30.06.2018г., за период от една година.
- Одитът на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018 г. на Дружеството представлява четвърта година пълен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от нас.
- Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на Дружеството, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит.
- Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит забранени услуги извън одита.
- Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Дружеството.
- За периода, за който се отнася извършеният от нас задължителен одит, освен одита, ние не сме предоставяли други услуги на Дружеството.

Одиторско дружество:

„ИсаОдит“ ООД

Управител:

ИЗАБЕЛА ДЖАЛЪЗОВА

Отговорен за ангажимента регистриран одитор:

ИЗАБЕЛА ДЖАЛЪЗОВА

29 март 2019 година



СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ към 31.12.2018 г.

	Приложение	2018 г. BGN'000	2017 г. BGN'000
Нетни приходи от продажби	1.1.1.	5	20
Приходи от договори с клиенти		5	20
Други приходи	1.1.2.	12	-
Общо приходи от оперативна дейност		17	20
Разходи по икономически елементи		(24)	(45)
Разходи за външни услуги	1.2.1.	(12)	(13)
Разходи за амортизации	1.2.2.	(9)	(8)
Други разходи	1.2.3.	(3)	(24)
Нетни (загуби)/печалби от обезценка на финансови активи	1.3.	6	-
Общо разходи от оперативна дейност		(18)	(45)
Печалба/(загуба) от оперативната дейност		(1)	(25)
Печалба/(загуба) преди разходи за данъци		(1)	(25)
Печалба/(загуба) за периода		(1)	(25)
Общо всеобхватен доход за периода		(1)	(25)
Доход на акция	1.4.	-	0.03
в т.ч. от продължаващи дейности		-	0.03

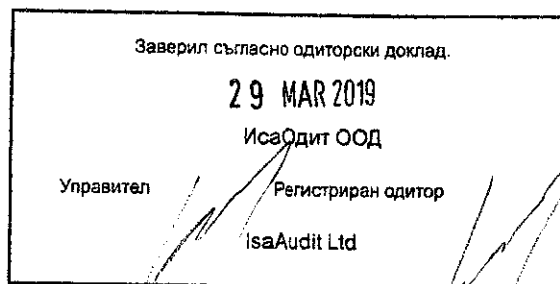
Приложенията от страница 28 до страница 62 са неразделна част от финансовия отчет.

Представяващ:
Мирослав Бейков

Съставител:
Силвия Николова

Заверил:
ИСА ОДИТ ООД

Дата на одобрение на финансовия отчет:
София, 11 март 2019 г.



СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ към 31.12.2018 г.

АКТИВ	Приложение	31.12.2018 г. BGN'000	31.12.2017 г. BGN'000
Нетекущи активи			
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	2.1.	-	1
Инвестиционни имоти	2.2.	168	168
Общо нетекущи активи		168	169
Текущи активи			
Текущи материални запаси	2.3.	39	35
Текущи търговски и други вземания	2.4.	7	23
Текущи данъчни активи	2.5.	-	3
Парични средства	2.6.	23	30
Общо текущи активи		69	91
Общо активи		237	260



СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ към 31.12.2018 г. - продължение

	Приложение	31.12.2018 г. BGN'000	31.12.2017 г. BGN'000
СОБСТВЕН КАПИТАЛ и ПАСИВИ			
Собствен капитал	2.7.		
Основен капитал	2.7.1.	650	650
Регистриран капитал		650	650
Премии от емисии		2	2
Финансов резултат	2.7.2.	(454)	(432)
Неразпределени печалби/(непокрити загуби)		(453)	(407)
Печалба/(загуба) за годината		(1)	(25)
Общо собствен капитал		198	220
Текущи пасиви			
Текущи търговски и други задължения	2.8.	16	10
Текущи задължения към персонала и социалното осигуряване	2.9.	11	20
Текущи данъчни задължения	2.10.	12	10
Общо текущи пасиви		39	40
Общо пасиви		39	40
Общо собствен капитал и пасиви		237	260

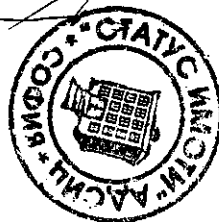
Приложенията от страница 28 до страница 62 са неразделна част от финансовия отчет.

Представяващ:
 Мирослав Байков

Съставител:
 Силвия Николова

Заверил:
 ИСА ОДИТ ООД

Дата на одобрение на финансовия отчет:
 София, 11 март 2019 г.



Заверил съгласно одиторски доклад.
29 MAR 2019
 ИсаОдит ООД

Управител _____ Регистриран одитор _____
 IsaAudit Ltd

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ към 31.12.2018 г.

	2018 г. BGN'000	2017 г. BGN'000
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от клиенти и доставчици	11	29
Плащания на доставчици и клиенти	(7)	(20)
Плащания на персонала и за социално осигуряване	(9)	-
Други постъпления/(плащания), нетно	(2)	(4)
Нетни парични потоци от оперативна дейност	(7)	5
Нетно увеличение/(намаление) на паричните средства и паричните еквиваленти преди ефектът от промените в обменните курсове	(7)	5
Нетно увеличение/(намаление) на паричните средства и паричните еквиваленти	(7)	5
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари	30	25
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември	23	30

Приложенията от страница 28 до страница 62 са неразделна част от финансовия отчет.

Представяващ:

Мирослав Бейков

Съставител:

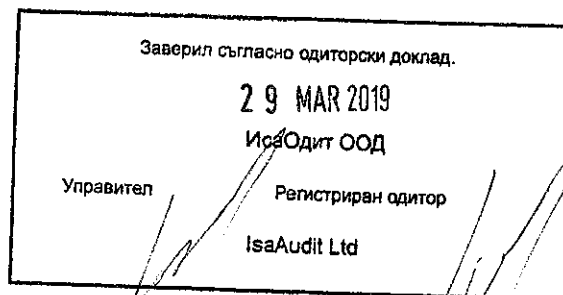
Силвия Николова

Заверил:

ИсаОдит ООД

Дата на одобрение на финансовия отчет:

София, 11 март 2019 г.



СТАТУС ИМОТИ АД СИЦ

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ КЪМ 31.12.2018 г.

	Основен капитал BGN'000	Премии от емисии BGN'000	Натрупани печалби/ загуби BGN'000	Общо собствен капитал BGN'000
Салдо към 31.12.2016 г.	650	2	(407)	245
Промени в собствения капитал за 2017 г.				
Печалба/(загуба) за периода			(25)	(25)
Салдо към 31.12.2017 г.	650	2	(432)	220
Промени в началните салда, поради промяна в счетоводната политика			(21)	(21)
Преизчислено салдо към 31.12.2017 г.	650	2	(453)	199
Промени в собствения капитал за 2018 г.				
Печалба/(загуба) за периода			(1)	(1)
Салдо към 31.12.2018 г.	650	2	(454)	198

Приложенията от страница 28 до страница 62 са неразделна част от финансовия отчет.

Представяващ:
Мирослав Бейков

Съставител:
Силвия Николова

Заверил:
ИСА ОДИТ ООД

Дата на одобрение на финансовия отчет:
София, 11 март 2019 г.

