



СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ

СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ

**САМОСТОЯТЕЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОДИТОРИ**

Годишният финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018 с приложенията към него от страница 14 до страница 27 и Доклада за дейността за 2018 година от страница 28 до страница 62 са одобрени от Съвета на директорите на Статус Имоти АДСИЦ и подписани от:

Изпълнителен директор:

Съставител:

София, м. Март 2018 г.

СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ

Доклад за дейността и Финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018

СЪДЪРЖАНИЕ

Доклад на независимия одитор	
Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	
Отчет за финансовото състояние	
Отчет за паричните потоци	
Отчет за промените в собствения капитал	
ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА.....	14
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ.....	28
I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ.....	28
II. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ И ПРИЛОЖЕНИ СЪЩЕСТВЕНИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ ...	30
ОСНОВНИ ПОКАЗАТЕЛИ НА СТОПАНСКАТА СРЕДА	30
ИЗЯВЛЕНИЕ ЗА СЪОТВЕТСТВИЕ	30
ПРИЛОЖЕНИ СЪЩЕСТВЕНИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ	31
База за изготвяне	31
База за изготвяне - Промени в счетоводната политика	34
Минимална сравнителна информация	35
Бази за оценяване, използвани при изготвянето на финансовите отчети	36
Критични счетоводни преценки.....	36
Оповестявания на обезценка в отчетите, публикувани през 2018 г.	36
Оповестявания за комплекта финансови отчети	36
Допустимо алтернативно третиране.....	37
Финансов обзор от ръководството	37
ПРИЗНАВАНЕ НА ПРИХОД	37
Приходи от договори с клиенти	37
Такси за обслужване.....	39
Споразумения с множество елементи.....	39
РАЗХОДИ.....	39
Общи и административни разходи	39
Разходи за постигане и изпълнение на договор с клиент.....	39
Разходи за обезценка.....	39
Финансови приходи и разходи.....	39
ПЕЧАЛБИ ИЛИ ЗАГУБИ ЗА ПЕРИОДА	40
ИМОТИ, МАШИНИ, СЪОРЪЖЕНИЯ И ОБОРУДВАНЕ	40
ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ	40
ОБЕЗЦЕНКА НА НЕФИНАНСОВИ АКТИВИ	41
МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ	41
АКТИВИ И ПАСИВИ ПО ДОГОВОРИ С КЛИЕНТИ	42
Гаранции.....	42
ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ	42

СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ

Доклад за дейността и Финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018

Първоначално признаване и оценяване	42
Последваща оценка на финансови активи	42
Обезценка на финансови активи.....	43
Отписване на финансови активи	44
Последваща оценка на финансови пасиви.....	44
Отписване на финансови пасиви.....	44
Лихви, дивиденди, загуби и печалби	45
Компенсирание на финансов актив и финансов пасив	45
Пари и парични еквиваленти.....	45
<i>СДЕЛКИ В ЧУЖДЕСТРАННА ВАЛУТА</i>	<i>46</i>
<i>ПЕНСИОННИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА ПО СОЦИАЛНОТО И ТРУДОВО ЗАКОНОДАТЕЛСТВО.....</i>	<i>46</i>
<i>ДАНЪЦИ ВЪРХУ ДОХОДА И ДДС</i>	<i>47</i>
Данък върху добавената стойност (ДДС).....	48
<i>ПРОВИЗИИ</i>	<i>48</i>
<i>КАПИТАЛ.....</i>	<i>48</i>
<i>ОПРЕДЕЛЯНЕ НА СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ.....</i>	<i>48</i>
<i>КРИТИЧНИ СЧЕТОВОДНИ ПРЕЦЕНКИ И ПРИБЛИЗИТЕЛНИ ОЦЕНКИ</i>	<i>49</i>
Признаване на приходите.....	50
Метод на амортизация и полезен живот на дълготрайните активи.....	50
Тестове за обезценка на финансови активи.....	50
Тестове за обезценка на нефинансови активи.....	51
<i>ГРЕШКИ И ПРОМЕНИ В СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА</i>	<i>51</i>
<i>СВЪРЗАНИ ЛИЦА И СДЕЛКИ МЕЖДУ ТЯХ</i>	<i>51</i>
III. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ КЪМ СТАТИИТЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ.....	52
1. Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.....	52
1.1. Приходи.....	52
1.1.1. Нетни приходи от продажби	52
Допълнителна информация.....	52
1.1.2. Други приходи.....	52
1.2. Разходи	53
1.2.1. Разходи за външни услуги.....	53
1.2.2. Разходи за амортизации	53
1.2.3. Други разходи	53
1.3. Финансови приходи и финансови разходи	53
1.4. Доход на акция	53
2. Индивидуален Отчет за финансовото състояние.....	54
Нетекущи активи.....	54
2.1. Имоти, машини, съоръжения и оборудване.....	54
2.2. Инвестиционни имоти.....	54

СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ

Доклад за дейността и Финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018

Текущи активи.....	55
2.3. Текущи материални запаси.....	55
2.4. Текущи търговски и други вземания.....	55
2.5. Текущи данъчни активи.....	55
2.6. Парични средства.....	55
Собствен капитал.....	56
2.7. Собствен капитал.....	56
2.7.1. Основен капитал.....	56
2.7.2. Финансов резултат.....	56
Текущи пасиви.....	57
2.8. Текущи търговски и други задължения.....	57
2.9. Текущи задължения към персонала и социалното осигуряване.....	57
2.10. Текущи данъчни задължения.....	57
IV. ДРУГИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ.....	57
1. Свързани лица и сделки със свързани лица.....	57
2. Цели и политика за управление на финансовия риск.....	58
<i>Информация за финансовия риск.....</i>	<i>59</i>
Кредитен риск.....	59
Ликвиден риск.....	59
Лихвен риск.....	60
Валутен риск.....	60
Пазарен риск.....	60
Оценяване по справедлива стойност.....	60
3. Управление на капитала.....	61
4. Принцип-предположение за действащо предприятие – финансово състояние.....	61
V. ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ.....	62

СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ

Доклад за дейността и Финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

За годината, завършваща на 31 декември 2018г.

ПРИЕТ С ПРОТОКОЛ ОТ 11.03.2019г. НА ПРЕДСТАВЛЯВАЩИТЕ

НАСТОЯЩИЯТ ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ Е ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ С РАЗПОРЕДБИТЕ НА ГЛАВА СЕДМА ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО И ИЗИСКВАНИЯТА НА ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

Ръководството представя своя годишен доклад и годишен финансов отчет към 31 декември 2018г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчетяване, приети от Европейския съюз, чл. 100н, ал.4 от Закона за публично предлагане на ценни книжа и Приложение 10 към Наредба 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публичното предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар за ценни книжа и разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа.

Този финансов отчет е одитиран от ИСА Одит ООД.

Описание на дейността

Дружеството е регистрирано в Република България с ЕИК 175085923.

Дружеството е със седалище, адрес на управление и адрес за кореспонденция гр. София, ул.Ралевица 98А

Предметът на дейност на Дружеството Предмет на дейност на Дружеството е инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и / или продажбата им.

Структура на основния капитал

Акционерна структура към 31.12.2018 г., отразяваща лицата притежаващи над 5% от капитала

Акционери, притежаващи над 5% от регистрирания акционерен капитал	Брой акции	% от капитала
Бизнес парк Велико Търново ЕАД	227 435	34,99%
Петър Петров Христов	195 035	30,01%
Емил Ангелов Ангелов	97 000	14,92%
Коста Иванов Любенов	65 000	10,00%
Пенсионно осигурително дружество – Бъдеще АД	33 000	5,08%
Други акционери	32 530	5,00%
Общо	650 000	100%

Основният капитал на „СТАТУС ИМОТИ“ АДСИЦ към 31.12.2018г. е 650 хил. лв., разпределени в 650 000 броя обикновени безналични акции, с номинал 1 лв. за акция.

Акциите на дружеството се търгуват на алтернативен пазар на дружества със специална инвестиционна цел на Българска Фондова Борса - BaSE.

Борсов код: **6ST** (стар код – **STREIT**).

ISIN код на емисията: **BG1100062063**

През отчетния период не са извършвани сделки на официален пазар с акции на дружеството, последните сделки с акции на дружеството са през 2012 г. и са както следва:

№	Дата	Обем	Цена
1.	17.08.2012	161 800	1,59
2	17.08.2012	100	1,43
Общо реализиран обем и средна цена на търгуваните акции:		161 900	1,59

СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ

Доклад за дейността и Финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018

Показатели за пазарна оценка:

- Балансова стойност на една акция. Той се изчислява на базата на сумата на основния капитал в обикновени акции и броя на обикновените акции. Балансовата стойност на една акция на „Статус Имоти“ АДСИЦ е 1 лев.
- Печалбата на една акция. Тя се изчислява на базата на сумата на нетната печалба, намалена със сумата на дивидентите за привилегированите акции и броя на обикновените акции. „Статус Имоти“ АДСИЦ няма привилегировани акции и промени в броя на обикновените акции през годината.

Доход на една акция към 31.12.2018 г. е в размер на 0,00 лв. за една акция.

Дружеството и през тази година е продължило основната си дейност.

Дружеството няма регистрирани клонове в страната и/или чужбина.

Дружеството е публично дружество по смисъла на ЗППЦК.

Дружеството не е регистрирано като финансова институция.

Финансовият резултат на Дружеството за 2018г. след данъци е загуба в размер на 1 хил. лв. Данъчното облагане на Дружеството се извършва съгласно изискванията на местното законодателство.

Капиталова структура

Собственият капитал на Дружеството е 198 хил. лв.

През отчетната 2018г. не са настъпили изменения в основния капитал на Дружеството спрямо предходния отчетен период.

Управление

Съгласно действащият Търговски закон в България, към 31 декември 2018 г., Статус Имоти е акционерно дружество със специална инвестиционна цел.

Към 31 декември 2018 г., Съвета на директорите се състои от следните членове:

- Мирослав Бейков;
- Георги Танев;
- Михаела Хрисотва.

Изпълнителен Директор на Дружеството е Мирослав Бейков.

Човешки ресурси

Персонал

През 2018 г. в дружеството няма назначен персонал.

Работна заплата

През 2018 г. не са начислявани и изплащани средства за работна заплата.

Анализ на продажби и структура на разходите

Основният дял от приходите на Дружеството са от отдаване под наем на недвижими имоти.

Структура на приходите от основна дейност е както следва:

- отдаване под наем 5 хил.лв.

Разходите за основна дейност са в размер на 24 хил. лв. и са свързани основно с:

- разходи за външни услуги – 12 хил.лв.;

- разходи за амортизации – 9 хил.лв.;

- други разходи – 3 хил.лв.

- нетни (загуби)/печалби от обезценка на финансови активи – 6 хил.лв.

	2018 г.	2017 г.
Приходи	27	20
Разходи	14	45
Финансов резултат преди данъци	13	(25)

СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ

Доклад за дейността и Финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018



Инвестиционни проекти

Основните инвестиционни проекти на Дружеството са свързани с придобиването и отдаването под наем на сгради.

Дружеството притежава следните инвестиционни имоти: сгради.

Дружеството разполага с дълготрайни материални активи от следните групи: компютърна техника.

Изследователска и развойна дейност

През отчетната 2018 г. Дружеството не е извършвало изследователска и развойна дейност.

Кратък преглед на състоянието на пазара

Основни клиенти, сключени договори

Основен наш клиент е Валмилк ЕООД, с който сме в договорни взаимоотношения. Двустранното ни сътрудничество е ползотворно, предвиждаме съвместната ни работа да продължи и в бъдеще.

Преглед на дейността

Финансовият резултат е загуба в размер на 1 хил. лв.

Дивиденди и разпределение на печалбата

През 2018 г. Дружеството не е разпределяло дивиденди.

Финансови инструменти

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви (финансовите инструменти) на Дружеството могат да бъдат представени в следните категории:

Финансови активи	31.12.2018 г.	31.12.2017 г.
Текущи търговски и други вземания	7	23
Парични средства	23	30
Общо финансови активи	30	53
Финансови пасиви	31.12.2017 г.	31.12.2016 г.
Текущи търговски и други задължения	16	10
Общо финансови пасиви	16	10

В приложенията към финансовия отчет на Дружеството към 31 декември 2018г. е представена допълнителна информация относно оценяването и представянето на финансовите инструменти.

Финансов отчет и анализ

Основните икономически показатели, характеризиращи дейността на Дружеството, са:

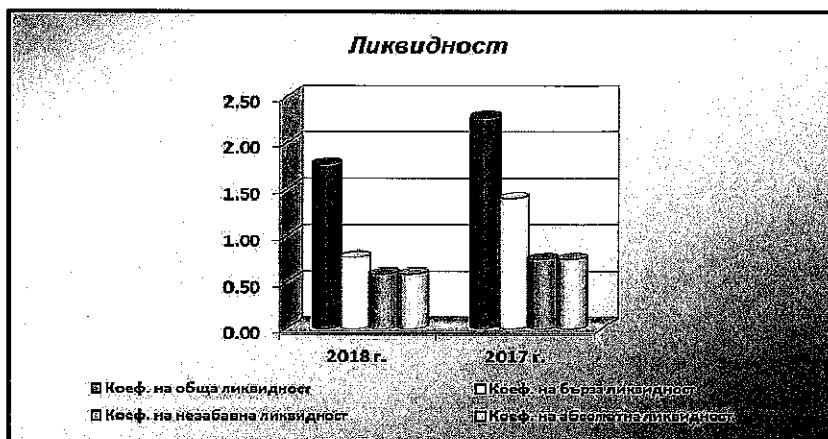
	2018 г.	2017 г.
Коеф. на финансова автономност	5.0769	5.5000
Коеф. на задлъжнялост	0.1970	0.1818

СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ

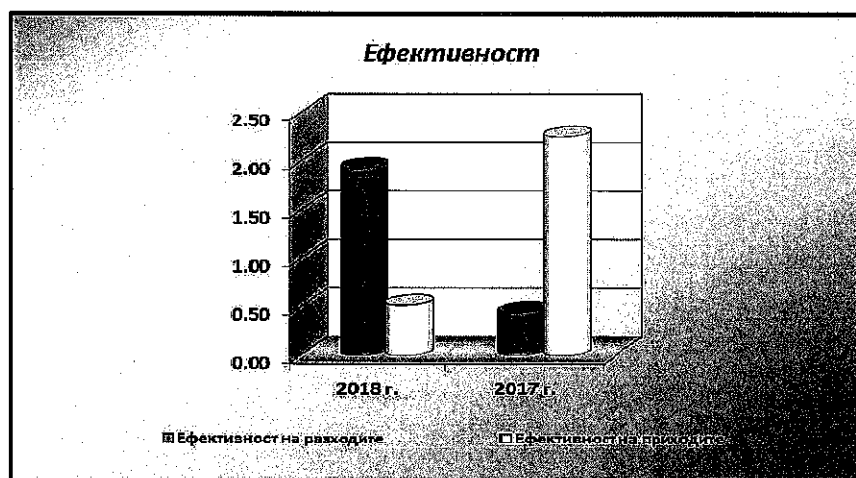
Доклад за дейността и Финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018



	2018 г.	2017 г.
Коеф. на обща ликвидност	1.7692	2.2750
Коеф. на бърза ликвидност	0.7692	1.4000
Коеф. на незабавна ликвидност	0.5897	0.7500
Коеф. на абсолютна ликвидност	0.5897	0.7500



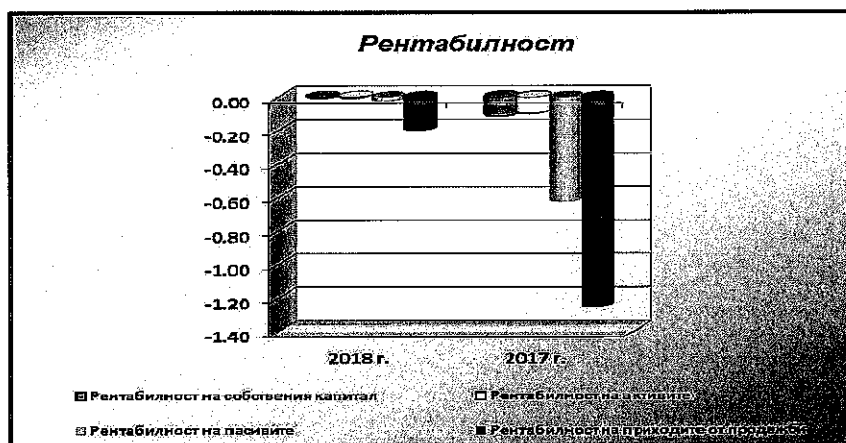
	2018 г.	2017 г.
Ефективност на разходите	1.9286	0.4444
Ефективност на приходите	0.5185	2.2500



СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ

Доклад за дейността и Финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018

	2018 г.	2017 г.
Рентабилност на собствения капитал	(0.0051)	(0.1136)
Рентабилност на активите	(0.0042)	(0.0962)
Рентабилност на пасивите	(0.0256)	(0.6250)
Рентабилност на приходите от продажби	(0.2000)	(1.2500)



Стопански цели за 2019 г.

Основните цели на Дружеството са:

- изграждане и утвърждаване на добра репутация на Дружеството
- стабилно развитие на Дружеството в ситуация на световна финансова криза
- дългосрочна стабилност и устойчиво нарастване на инвестициите на акционерите на Дружеството
- ефективно управление на риска чрез диверсификация на инвестиционните проекти на Дружеството

Сред стратегиите за реализиране на основните цели на Дружеството са:

- Дружеството ще насочва своите инвестиции в проекти за жилищни и/или офис сгради с разгърната застроена площ до 10 000 кв. м. с цел по-добър контрол и сравнително бърза ликвидност
- районите и градовете към които Дружеството ще насочва своя интерес следва да са без спад на цените за последните две календарни години (осреднено към датата на разглеждане на конкретен инвестиционен проект)
- Дружеството ще избягва инвестиции в градовете и районите, предвидени за курортни зони, с изключение на инвестиционните цели на Дружеството
- Дружеството преимуществено ще изпълнява проекти, които са структурирани с възмездно учредяване и прехвърляне на право на строеж от страна на собствениците на терени
- при необходимост от финансиране Дружеството ще се стреми да осигури необходимите средства чрез целево емитиране на обезпечени с ипотeka сконтрови облигации за всеки конкретен проект.

Предвиждано развитие на Дружеството

Ръководството не предвижда промени в развитието на основната дейност на Дружеството в краткосрочен план/дългосрочен план.

Важни събития, настъпили след датата на изготвяне на финансовия отчет

Не са настъпили събития след датата на изготвяне на финансовия отчет, които биха рефлектирали върху резултата на Дружеството през следващия отчетен период.

Информация по чл. 187 д от Търговския закон

През 2018г. не са придобивани и прехвърляни собствени акции от Дружеството. Дружеството не притежава собствени акции от капитала си.

Информация по чл. 247, ал. 2 от Търговския закон

През 2018 година членовете на Съвета на директорите не са получавали възнаграждения за дейността им през 2018г.

В устава на Дружеството не са предвидени специални права, по силата на които членовете на Съвета на директорите да придобиват акции и облигации на Дружеството.

СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ

Доклад за дейността и Финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018

През изминалата 2018г. членовете на Съвета на директорите на Дружеството или свързани с тях лица не са сключвали договори по смисъл на чл. 240 б от Търговския закон.

Към 31 декември 2018г. членовете на Съвета на директорите имат следните участия по смисъла на чл. 247, ал. 2, т. 4 от ТЗ:

Участие на членовете на съвета на директорите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 % на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации, като прокуристи, управители или членове на съвети

1. Мирослав Стоянов Бейков

- Не притежава участие в капитала на дружества;
- Участва в управлението на дружества като прокурист, управител или член на съвет, а именно:
Ай Би Корп ЕООД, ЕИК: 131319851 – прокурист;
Бест Чойс Пропърти ООД, ЕИК: 104686804 – управител;
Велико Търново Хилс ЕООД, ЕИК: 131501003 – управител;
Вилико Търново Дивелопмънт ЕООД, ЕИК: 175233471 – управител и член на СД;
Ту Гоу ЕООД, ЕИК: 175318384 – управител;
Лагуна Бийч АД, ЕИК: 201964007 – представител и член на СД;

2. Михаела Петрова Христова

- Притежава участие в капитала на следните дружества:
Ай Би Пи Менидмънт ООД, ЕИК: 175362270 – 25 %;
Пропърти Мениджмънт Груп АД, ЕИК 175195113 – 50%;
- Участва в управлението на дружества като прокурист, управител или член на съвет
Ай Би Пи Менидмънт ООД, ЕИК: 175362270 – управител;
Пропърти Мениджмънт Груп АД, ЕИК 175195113 – представител и член на СД;
Витоша Гардън ЕООД, ЕИК 175182685 – управител;
Агроинвест Груп ЕООД, ЕИК 175220919 – управител;
Пропъртис Консулт ЕООД, ЕИК 175408839 – управител;
Бизнес Парк Велико Търново ЕАД, ЕИК 175410441 – представител и член на СД;
Лагуна Бийч АД, ЕИК: 201964007 – представител и член на СД;
Лактима ЕАД, ЕИК 104052885 – представител и член на СД;
Скай Сити ООД, ЕИК 104694929 – управител;
Глобал Имоти ЕАД, ЕИК 131401704 – представител и член на СД;
Брокер Хаус Инс ЕООД, ЕИК 175073910 – управител;
Пи Ес Ем Пропърти ЕООД, ЕИК 204611553 - управител

3. Георги Йорданов Танев

- Не притежава участие в капитала на дружества
- Не участва в управлението на дружества като прокурист, управител или член на съвет.

Съгласно чл. 100н, ал. 7, т. 2 и Приложение № 10 към ЗЗ, ал. 1, т. 2 /изп. и доп. – ДВ бр. 101 от 2006 г., в сила от 01.01.2007 г., бр. 82 от 2007 г., бр. 63 от 2016 г./ от Наредба 2 от 17.09.2003 г.

1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента, съответно лицето по § 1д от ДР на ЗППЦК, като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година.

Вид услуга	Стойност (хил.)	дял	Пазар	Име	Свързаност
Наем	5	100%	вътрешен	Валмилк ЕООД	Не
Общо	5	100%			

2. Информация относно приходите, разпределени по отделни категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за

СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ

Доклад за дейността и Финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018

производство на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента, съответно лицето по § 1д от ДР на ЗППЦК.

Вид услуга - приход	Стойност (хил.)	дял	Пазар	Име	Свързаност
Наем	5	100%	вътрешен	Валмилк ЕООД	Не
Общо	5	100%			

През 2018 г. е възстановена обезценка (отчетен приход) на търговски и други вземания, призната в печалба или загуба в размер на 10 хил.лв.

Вид услуга - разход	Стойност (хил.)	дял	Пазар	Име	Свързаност
Търговско представителство*	5	41.67%	вътрешен	Статус Имоти Мениджмънт ЕООД	Не
Такси	4	33.33%	вътрешен	Централен Депозитар, ОББ	Не
Консултански и други договори	3	25	вътрешен	-	Не
Общо	12	100%			

През 2018 г. дружеството е отчело разход за обезценка на търговски и други вземания, призната в печалба или загуба в размер на 4 хил.лв.

3. **Информация за сключени съществени сделки**
Освен доходите от наем, Дружеството не е сключвало други съществени сделки.
4. **Информация относно сделките, сключени между емитента, съответно лицето по § 1д от ДР на ЗППЦК, и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът, съответно лицето по § 1д от ДР на ЗППЦК или неговото дъщерно дружество е страна с посочване стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента, съответно лицето по § 1д от ДР на ЗППЦК**
През 2018 г. Дружеството няма сключени сделки със свързани лица, както и предложения за сключване на такива сделки.
5. **Информация за събития и показатели с необичаен за емитента, съответно лицето по § 1д от ДР на ЗППЦК, характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.**
През 2018 г. няма събития и показатели с необичаен за Дружеството характер.
6. **Информация за сделки, водени извънбалансово – характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента, съответно лицето по § 1д от ДР на ЗППЦК, и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента, съответно лицето по § 1д от ДР на ЗППЦК**
Дружеството няма сделки, водени извънбалансово.
7. **Информация за дялови участия на емитента, съответно лицето по § 1д от ДР на ЗППЦК за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестиции в дялови ценни книжа извън неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството и източниците/начините на финансиране.**
Дружеството не притежава акции и дялове в предприятия в страната и чужбина.
8. **Информация относно сключените от емитента, съответно лицето по § 1д от ДР на ЗППЦК, от неговото дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с**

СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ

Доклад за дейността и Финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018

посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставените гаранции и поемане на задължения.

Статус Имоти АДСИЦ няма дъщерни дружества. През отчетния период не са сключвани сделки от емитента в качеството му на заемополучател, по договор за заем или предоставяне на гаранции от всякакъв вид.

9. **Информация относно сключените от емитента, съответно лицето по § 1д от ДР на ЗППЦК от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане, и целта, за която са били отпуснати.**

Към 31.12.2018 г. Дружеството не е предоставяло заеми в качеството си на заемодател.

10. **Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.**

През отчетния период няма ново емитиране на ценни книжа.

11. **Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.**

Не са публикувани прогнозни финансови резултати за 2018 г.

12. **Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът, съответно лицето по § 1д от ДР на ЗППЦК, е предприемал или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.**

Основните рискове и несигурности, пред които е изправно Дружеството към края на финансовата година, са свързани най-вече със слабата му ликвидност на фона на слабата ликвидност на борсовата търговия, както и с невъзможността да се реализират продажби на завършени и изградени имоти на дружеството. В резултат на настъпилата криза, Дружеството се въздържа от привличане на банков ресурс за финансиране на дейността си към настоящия етап.

Тези фактори оказват влияние и върху ликвидността на акциите на дружеството. Проектът на Дружеството все още има нереализирани имоти и продажби, като това допълнително оказва натиск върху оперативната дейност на дружеството.

Ръководството е предприело следните по-значими мерки за подобряване на финансовото състояние на Дружеството:

- Дружеството насочва усилията си към увеличаване броя на клиентите и реализация на материалните запаси. Тези мерки ще повлияят положително както върху финансовия резултат, така и върху паричните потоци от оперативна дейност на Дружеството;
- Дружеството провежда политика на оптимизиране на разходите, материалните запаси и други елементи на оборотния капитал.

Ръководството счита, че въз основа на направените прогнози за бъдещо развитие и предприетите мерки, както и възможността от финансова подкрепа от собствениците ще успее да продължи своята дейност и да погасява своите задължения, без да се продават активи и без да се предприемат съществени промени в неговата дейност.

През 2018 година, Дружеството не е привличало заемни средства под формата на банкови заеми или облигационни емисии. По тази причина, капиталовата структура на „Статус Имоти“ АДСИЦ е 100% собствен капитал. Това означава, че през отчетната година Дружеството е финансирало оперативната си дейност изцяло за сметка на собствения капитал или операции свързани с неговото парично изражение.

13. **Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отстраняване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.**

Сред основните цели на Дружеството е да се осигури стабилно развитие в настоящата ситуация на финансова криза. Ето защо дружеството се въздържа от пристъпване към извършване на инвестиции към настоящия момент. По тази причина, към настоящия момент все още не може да се даде конкретна оценка за възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност. Все пак налице е предварителен договор за учредяване на право на строеж срещу обезщетение,

СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ

Доклад за дейността и Финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018

чрез реализирането, на който да се продължи дейността на Дружеството. Поради липса на финансов ресурс към момента на изготвяне на настоящия доклад за дейността Дружеството не е пристъпило към реализация на инвестиционните си намерения по предварителния договор.

- 14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента, съответно лицето по § 1д от ДР на ЗППЦК, и на неговата група предприятия по смисъла на закона за счетоводството.**

През отчетния период няма промени в основните принципи на управление на Статус Имоти АДСИЦ.

- 15. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента, съответно лицето по § 1д от ДП на ЗППЦК, в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете.**

Елементи на финансовото управление и контрол във Статус Имоти АДСИЦ, са:

- Контролна среда
- Управление на риска
- Контролни дейности
- Информация и комуникация
- Мониторинг

Контролните дейности са правилата, процедурите и действията насочени към минимизиране на риска и увеличаване на вероятността за постигане на целите и задачите на организацията. Те зависят от извършената оценка на риска. Допустимо е един риск да бъде ограничаван от няколко дейности и обратното – една контролна дейност да влияе върху няколко рискови области. Контролните дейности са подходящи, да функционират в съответствие с планираното през съответния период, са изчерпателни, разумни и свързани с общите цели на организацията.

Контролните дейности са планирани, организирани и направлявани от ръководството, в лицето на управителя и определените за целта служители на Статус Имоти АДСИЦ.

- 16. Информация за промените в управителните и надзорни органи през отчетната финансова година.**

На 30.06.2018г. на проведено общо събрание на акционерите е заличен като председател на СД Петър Христов и на негово място е избран нов член и председател на СД Михаела Христова.

На 27.12.2018г. на проведено общо събрание на акционерите на дружеството е избран нов член на съвета на директорите – Георги Танев на мястото на Юлиан Николов, който е освободен от съвета на директорите по негово искане. Съвета на директорите към 31.12.2018 е в състав:

Мирослав Бейков – представител и член на СД;

Георги Танев – член на СД;

Михаела Христова – член на СД.

- 17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента, съответно лицето по § 1д от ДР на ЗППЦК, и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента, съответно лицето по § 1д от ДР на ЗППЦК, или произтичат от разпределение на печалбата, включително:**

а/ получени суми и непарични възнаграждения – През 2018 г. са изплатени 9 хил.лв. на Мирослав Бейков, в резултат от начислени възнаграждение в предходни години;

б/ условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори ако възнаграждението се дължи към по-късен момент – няма.

в/ сума, дължимата от емитента, съответно лицето по § 1д от ДР на ЗППЦК, или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения – няма.

- 18. За публичните дружества – информация за притежаваните от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите на всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа – вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите.**

Към 31.12.2018 г. членовете на Съвета на директорите притежават както следва:

Мирослав Стоянов Бейков – притежава и представлява 0,75% от капитала на Дружеството.

СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ

Доклад за дейността и Финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018

19. Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери. На дружеството не са известни договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в относителния дял на акциите на настоящите акционери.
20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента, съответно лицето по § 1д от ДР на ЗППЦК, в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента, съответно лицето по § 1д от ДР на ЗППЦК, по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно. Статус Имоти АДСИЦ няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на дружеството.
21. За публичните дружества – данни за директора за връзки с инвеститора, включително телефон и адрес за кореспонденция.
Директор за връзки с инвеститорите на „Статус Имоти“ АДСИЦ е Михаела Петрова Христова. Адрес за кореспонденция с него е на ул. „Ралевица“ №98А, ет. 1. Телефон за връзка: 02/ 980 22 99.

Информация относно публичното дружество по Приложение № 11 към чл. 32, ал. 1, т. 4, чл. 35, ал. 1, т. 5 и чл. 41, ал. 1, т. 4 Наредба № 2

1. Структура на капитала на дружеството, включително ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка, с посочване на различните класове акции, правата и задълженията, свързани с всеки от класовете акции, и частта от общия капитал, която съставлява всеки отделен клас.
Основният капитал на „СТАТУС ИМОТИ“ АДСИЦ към 31.12.2018г. е 650 хил. лв., разпределени в 650 000 броя обикновени безналични свободно прехвърляеми с право на 1 /един/ глас в общото събрание на акционерите и с номинална стойност 1(един) лев всяка една.
Правата на акционерите на дружеството са разписани подробно в устава на дружеството и са право на глас, право на дивидент и право на ликвидационен дял, както и право на информация за воденето на дружествените дела.
Правото на глас се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери 14 дни преди датата на общото събрание. Правото да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на 14-ия ден след деня на общото събрание, на което е приет годишният финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата.
Акционерите отговарят за задълженията на дружеството само до размера на направените от тях вноски срещу записаните акции. Вноските на акционерите по предходното изречение по закон винаги са равни на пълния размер на определената в решението на компетентния дружествен орган емисионна стойност на акциите и извършването им е условие за записване на акциите. Акционерите са длъжни с действията си да не причиняват вреди на ДРУЖЕСТВОТО.
2. Информация относно Ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер.
Не съществуват такива ограничения за акциите на дружеството, съгласно чл.15, ал. 1 на Устава на дружеството всички издадени акции са свободно прехвърляеми. Дружеството не е издавало и емитирало други класове акции.
3. Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите.
Акционерна структура към 31.12.2018 г., отразяваща лицата притежаващи над 5% от капитала

Акционери, притежаващи над 5% от регистрирания акционерен капитал	Брой акции	% от капитала
Бизнес парк Велико Търново ЕАД	227 435	34,99%

СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ

Доклад за дейността и Финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018

Петър Петров Христов	195 035	30,01%
Емил Ангелов Ангелов	97 000	14.92%
Коста Иванов Любенов	65 000	10.00%
Пенсионно осигурително дружество – Бъдеще АД	33 000	5,08%
Други акционери под 5%	32 530	5,00%
Общо	650 000	100%

4. **Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права.**
Дружеството няма акционери със специални контролни права.
5. **Системата за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служители на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях.**
Дружеството не прилага система за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служители на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях.
6. **Ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас или системи, при които със сътрудничество на дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите.**
Няма ограничения върху правата на глас на акционерите на дружеството.
7. **Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.**
На дружеството не са известни споразумения между акционерите, които биха довели до ограничения върху прехвърлянето на акции и право на глас.
8. **Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на дружеството и относно извършването на изменения и допълнения в устава.**
Общото събрание на акционерите избира и освобождава членовете на Съвета на директорите на дружеството. Изменението и допълнението на Устава на дружеството, както и решенията за преобразуване или прекратяване на дружеството се допускат след одобрение / разрешение на Комисията за финансов надзор, решенията влизат в сила след вписването им в Търговския регистър.
9. **Правомощията на управителните органи на дружеството, включително правото да взема решения за издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството.**
Дружеството се управлява и представлява от Съвет на директорите, съобразно с изискванията на законодателството на РБългария, устава на дружеството и решенията на общото събрание на акционерите. Съветът на директорите решава всички въпроси, свързани с дружеството, които са извън изключителната компетентност на общото събрание на акционерите. Решения за издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството са от компетенцията на общото събрание на акционерите.
10. **Съществени договори на дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на дружеството; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона.**
Към края на отчетния период няма такива договори.
11. **Споразумения между дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.**
Към края на отчетния период няма такива споразумения.

СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ

Доклад за дейността и Финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018

Информация по чл. 41, ал. 1, т. 7 от Наредба 2 към 31.12.2018 г.

Относителния дял на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на секюритизираните активи

	ЗП [кв.м.]	Дял [%]
Отдадени под наем	225,60	86
Общо секюритизирани активи	263,32	100

Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на секюритизираните активи, както и за такива сделки, извършени след датата на изготвяне на годишния финансов отчет

През отчетния период не са придобивани ли продавани активи от дружеството. Няма такива сделки след датата на изготвяне на годишния финансов отчет и настоящия доклад за дейността на дружеството.

Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти;

През отчетния период, не са извършвани строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти.

Относителния дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда;

Към 31.12.2018	BGN '000	Дял [%]
Неплатени наеми	19	100
Общо вземания от клиенти	19	100

Към 31.12.2018 г. е извършена обезценка на вземанията в размер на 14 хил.лв.

Управление на капиталовия риск

Целите на ръководството при управление на капитала са да защитят правото на Дружеството да продължи като действащо дружество с цел доходност за акционерите и поддържане на оптимална капиталова структура, за да се намали цената на капитала.

За да поддържа или изменя капиталовата структура, Съветът на директорите може да коригира сумата на изплатените дивиденди и възстановения капитал на акционерите, да се емитират нови акции или да се продадат активи, за да се покрият дългове на Дружеството.

В съответствие с останалите в индустрията, Дружеството контролира капитала на база на съотношението собствен/привлечен капитал (коефициент на задлъжнялост). Този коефициент се изчислява, като нетните дългове (нетен дългов капитал) се разделят на общия капитал. Нетните дългове се изчисляват, като от общия дългов капитал, който се формира от задълженията към банки и финансови институции, по лизингови договори, търговски кредити и заеми, стокови кредити, без значение дали са към свързани или несвързани лица се приспадат парите и парични еквиваленти. Общият капитал се изчислява, като „собствен капитал“ (както е показан в Отчета за финансовото състояние) се събере с нетните дългове.

Политиката на ръководството е да се поддържа стабилна капиталова база, така че да се съхрани доверието на собствениците, и на пазара като цяло, и да може да се осигурят условия за развитие на бизнеса в бъдеще.

Вид	31.12.2018 г.	31.12.2017 г.
Намален с: паричните средства и парични еквиваленти	(23)	(30)
Нетен дългов капитал	(23)	(30)
Общо собствен капитал	198	220
Общо капитал	175	190
Коефициент нетен дълг към общо капитал	(0.13)	(0.16)

Към 31 декември 2018г. разликата между общо собствен капитал (равен на нетните активи) и регистрирания акционерен капитал е (452) хил. лв., а собственият капитал е положителна величина - 198 хил. лв.

Управление на финансовия риск

Дружеството има експозиция към следните финансови рискове:

- кредитен риск;
- ликвиден риск;
- пазарен риск;
- оперативен риск.

В настоящия доклад е оповестена информацията относно експозицията на Дружеството спрямо всеки от горепосочените рискове, целите, политиките и процеси в Дружеството по оценяване, и управление на риска, и управлението на капитала. Допълнителни количествени оповестявания са включени в приложенията към финансовия отчет.

Основни положения за управление на риска

Политиките за управление на риска в Дружеството са установени с цел да идентифицират и анализират рисковете, влияещи върху Дружеството, да установяват граници за поемане на рискове по отделни видове, дефинират правила за контрол върху рисковете и спазване на установените граници. Политиките и системите по управление на рисковете подлежат на регулярна проверка с цел установяване на настъпили изменения на пазара и дейностите на Дружеството. Дружеството чрез обучение и прилагане на установените стандарти и процедури за управление цели да развие дисциплина и конструктивна контролна среда, където всички служители разбират своята роля и задължения.

Кредитен риск

Кредитният риск е рискът, че контрагентът няма да изпълни задълженията си по даден финансов инструмент или договор, което води до финансова загуба. Дружеството е изложено на кредитен риск от своите оперативни дейности (главно за търговски вземания), както и от дейностите си по финансиране, включително депозити в банки и финансови институции, валутни сделки и други финансови инструменти.

Вземания от клиенти

Експозицията към кредитен риск зависи от индивидуалните характеристики на отделните клиенти. Демографската структура на клиентите и риска от неплащане в индустрията или в страната, в която те оперират влияят в по-малка степен на кредитния риск.

Кредитната политика на Дружеството предвижда всеки нов клиент да се проучва за кредитоспособност преди да се предложат стандартните условия на доставка и плащания.

Инвестиции

Дружеството не прави инвестиции в ликвидни дългови и корпоративни ценни книжа с оглед на това да лимитира експозицията си по кредитен риск.

Политиката на Дружеството е да дава финансови гаранции само след решение на неговото ръководство.

Ликвиден риск

Ликвиден риск възниква при положение, че Дружеството не изпълни своите задължения, когато те станат изискуеми. Дружеството прилага подход, който да осигури необходимия ликвиден ресурс да се посрещнат настъпилите задължения при нормални или стресови условия без да се реализират неприемливи загуби или да се увреди репутацията на Дружеството.

Дружеството следи риска от недостиг на средства, с помощта на повтарящи се инструменти за планиране на ликвидността. Целта на Дружеството е да поддържа баланс между срочност на привлечения ресурс и гъвкавост, чрез използването на банкови овъдрафти, банкови заеми, облигации, финансов лизинг и наемане на договори за покупка.

Пазарен риск

Пазарен риск е рискът, при промяна на пазарните цени, като курс на чуждестранна валута, лихвени проценти или цени на капиталови инструменти, доходът на дружеството или стойността на неговите инвестиции да бъдат засегнати. Целта на управлението на пазарния риск е да управлява и контролира експозицията на пазарен риск в приемливи граници, като се оптимизира възвръщаемостта. Дружеството управлява ценовия риск като използва за основа международни котировки за определяне цените на продаваните продукти и тези, които осъществяват корелация между цените на суровия петрол и реализираните продукти.

Валутен риск

Дружеството не е изложено на валутен риск при покупки и/или продажби и/или поемане на заеми различни от функционалната валута, защото основно неговите операции и сделки са в български лева и/или евро, доколкото левът е с фиксиран курс спрямо еврото по закон.

Лихвен риск

Дружеството не е изложено на лихвен риск от своите дългосрочни и краткосрочни задължения, защото същите в основната си част не са лихвени или с фиксиран лихвен процент.

Оперативен риск

Оперативен риск е рискът от преки или косвени загуби, произтичащи от широк кръг от причини, свързани с процесите, персонала, технологиите и инфраструктурата на Дружеството, както и от външни фактори, различни

СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ

Доклад за дейността и Финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018

от кредитни, пазарни и ликвидни рискове, като например тези, произтичащи от правни и регулаторни изисквания и общоприети стандарти на корпоративно поведение. Оперативни рискове възникват от всички операции на Дружеството.

Целта на Дружеството е да се управлява оперативния риск, така че да се балансира между избягването на финансови загуби и увреждане на репутацията на Дружеството, и цялостната ефективност на разходите и да се избягват процедурите за контрол, които ограничават инициативата и творчеството.

Основната отговорност за разработване и прилагане на контроли за оперативния риск се възлага на висшето ръководство. Тази отговорност се подпомага от развитието на общи стандарти за Дружеството за управление на оперативния риск в следните области:

- изисквания за подходящо разпределение на задълженията, включително и независимо оторизиране на сделки;
- изисквания за равняване и мониторинг на сделките;
- съответствие с регулаторните и други правни изисквания;
- документация за контрол и процедури;
- изисквания за периодична оценка на оперативните рискове и адекватността на контролите и процедурите за справяне с идентифицираните рискове;
- изисквания за докладване на оперативни загуби и предложените коригиращи действия;
- развитие на аварийни планове;
- обучение и професионално развитие;
- етични и бизнес стандарти;
- намаляване на риска, включително застраховка, когато това е ефективно.

Отговорности на ръководството


Според българското законодателство, ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към края на годината, финансово му представяне и парични му потоци.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на годишния финансов отчет към 31 декември 2018г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовият отчет е изготвен на принципа „действащо предприятие“.

Ръководството носи отговорност за правилното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягване и разкриване на евентуални злоупотреби и други нередности.

Ръководството също потвърждава, че при изготвянето на настоящия доклад за дейността е представило вярно и честно развитието и резултатите от дейността на Дружеството за изминалия период, както и неговото състояние и основните рискове, пред които е изправено.


Мирослав Бейков
Изпълнителен директор
Статус Имоти АДСИЦ
гр. София



08.03.2019 г.

СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ

Доклад за дейността и Финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

Наименование на Дружеството: СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ

Изпълнителен директор: Мирослав Стоянов Бейков

Съвет на директорите: Георги Йорданов Танев
Мирослав Стоянов Бейков
Михаела Петрова Христова

Съставител: Силвия Николова

Държава на регистрация на Дружеството: Р. БЪЛГАРИЯ

Седалище и адрес на регистрация: гр. София, ул. Ралевица 98А

Обслужващи банки: ОББ АД

Дружеството е регистрирано в Търговския Регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 175 085 923

Финансовият отчет е самостоятелен отчет на Дружеството.

Дружеството е регистрирано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 175 085 923

Финансовият отчет е самостоятелен отчет на Дружеството.

Предмет на дейност и основна дейност на Дружеството: Основният предмет на дейност на дружеството е инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книги, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

С Решение № 1130-ДСИЦ от 22.11.2006 г. на Комисията за финансов надзор, СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ е лицензирано да извършва дейност като дружество със специална инвестиционна цел: инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) – лиценз от КФН №36-ДСИЦ/30.11.2006 г.

С Решение № 618-ПД от 04.04.2007 г. на Комисията за финансов надзор дружеството е вписано като публично дружество в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа.

Дата на финансовия отчет: 31.12.2018г.

Текущ период: годината, започваща на 01.01.2018г. и завършваща на 31.12.2018г.

Предходен период: годината, започваща на 01.01.2017г. и завършваща на 31.12.2017г.

Дата на одобрение на финансовия отчет: 11.03.2019 Г.

Орган одобрил финансовия отчет: Общото събрание на съвета на директорите, чрез решение вписано в протокол от 11.03.2019 г.

Структура на капитала

СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ е публично дружество и съгласно Закона за публично предлагане на ценни книжа неговите акции се търгуват на алтернативен пазар на Българска Фондова Борса BaSE с борсов код 6ST. Акциите на дружеството са обикновени, поименни, безналични и свободно прехвърляеми ценни книги, които се предлагат публично. Издадените от дружеството акции са от един клас, което осигурява еднакви права на своите притежатели. Прехвърлянето на поименните безналични акции, издадени от дружеството, имат действие от момента на вписване на сделката в регистъра на Централния депозитар, който издава документ, удостоверяващ правата върху тези акции.

СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ

Доклад за дейността и Финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018

Разпределението на основния капитал е, както следва:

вид акции	31 декември 2018			31 декември 2017		
	брой акции	номинална стойност BGN		брой акции	номинална стойност BGN	
за една акция		общо	за една акция		общо	
обикновени поименни акции	650 000	1	650 000	650 000	1	650 000
Общо	650 000	1	650 000	650 000	1	650 000

Акционерна структура към 31.12.2018 г., отразяваща лицата притежаващи над 5% от капитала

Акционери, притежаващи над 5% от регистрирания акционерен капитал	Брой акции	% от капитала
Бизнес парк Велико Търново ЕАД	227 435	34,99%
Петър Петров Христов	195 035	30,01%
Емил Ангелов Ангелов	97 000	14,92%
Коста Иванов Любенов	65 000	10,00%
Пенсионно осигурително дружество – Бъдеще АД	33 000	5,08%
Други акционери	32 530	5,00%
Общо	650 000	100%

Управление

Дружеството е с едностепенна система на управление и се управлява от Съвет на директорите в тричленен състав:

1. Мирослав Стоянов Бейков – председател;
2. Георги Йорданов Танев – член;
3. Михаела Петрова Христова - член.

Дружеството се представлява и управлява от изпълнителния директор Мирослав Бейков.

Към 31 декември 2018 г. Статус Имоти АДСИЦ няма участия в дъщерни и асоциирани дружества.

СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ

Доклад за дейността и Финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018

II. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ И ПРИЛОЖЕНИ СЪЩЕСТВЕНИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ

Финансовия отчет е изготвен съгласно изискванията на българското счетоводно законодателство в националната валута на Република България – български лев.

От 1 януари 1999 година българският лев е с фиксиран курс към еврото: 1.95583 лева за 1 евро.

Точността на сумите представени във финансовия отчет е хиляди български лева.

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Комисията на Европейския съюз. Финансовият отчет е изготвен и в съответствие с изискванията на Международните стандарти за финансово отчитане, публикувани от Международния съвет по счетоводни стандарти. Всички Международни стандарти за финансово отчитане са публикувани от Международния съвет по счетоводни стандарти, в сила за периода на изготвяне на тези и финансови отчети, са приети от Европейския съюз чрез процедура за одобрение, установена от Комисията на Европейския съюз.

Дружеството изготвя и консолидирани годишни финансови отчети в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и одобрени от Европейския съюз. В тях инвестициите в дъщерни предприятия са отчетени и оповестени в съответствие с МСС 27.

Финансовия отчет е изготвен на принципа - предположение за действащо предприятие, което предполага, че Дружеството ще продължи дейността си в обозримо бъдеще.

Изготвянето на финансовия отчет в съответствие с МСФО, изисква употребата на счетоводни приблизителни оценки. Когато е прилагало счетоводната политика, ръководството се е основавало на собствената си преценка. Елементите на финансовите отчети, чието представяне включва по-висока степен на преценка или субективност, както и тези елементи, за които предположенията и оценките имат значително влияние върху финансовите отчети като цяло, са отделно оповестени в

Приложенията.

При прилагане счетоводна политика със задна дата, при преизчисляване на статии (грешки) със задна дата или когато се прекласифицират статии във финансовите отчети, се представят три отчета за финансово състояние и два от всички други отчети, и свързаните с тях пояснителни приложения.

ОСНОВНИ ПОКАЗАТЕЛИ НА СТОПАНСКАТА СРЕДА

Основните показатели на стопанската среда, които оказват влияние върху дейността на Дружеството, за периода 2017 – 2018г. са представени в таблицата по-долу:

Показател	2018	Към дата	Източник	2017
БВП производствен метод в млн. лв.*	84 797	Q3 2018	НСИ	71 204
Реален растеж на БВП*	3.1	Q3 2018	НСИ	3,90%
Инфлация в края на годината*	2,7%	дек.18	НСИ	2,80%
Среден валутен курс на щатския долар	1,65704	31.12.2018	БНБ	1,73544
Валутен курс на щатския долар	1,70815	31.12.2018	БНБ	1,70815
Безработица в края на годината*	5,2%	Q3	НСИ	5,8%
Основен лихвен процент в края на годината	0,00%	31.12.2018	БНБ	0,00%

*Данните за 2018г. са предварителни, Източници НСИ, БНБ - публикации 2019г.

ИЗЯВЛЕНИЕ ЗА СЪОТВЕТСТВИЕ

Дружеството води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Комисията на Европейския съюз, в сила на 01 януари 2018г.

ПРИЛОЖЕНИ СЪЩЕСТВЕНИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ**База за изготвяне**

Този годишен индивидуален финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните Стандарти за Финансово Отчитане, издадени от Съвета за Международния Счетоводни Стандарти (СМСС) и всички разяснения издадени от Комитета за Разяснения на МСФО, които ефективно са в сила на и от 1 януари 2018г. и които са приети от Комисията на европейския съюз.

Индивидуалният годишен финансов отчет включва индивидуален отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, индивидуален отчет за финансовото състояние, индивидуален отчет за промените в собствения капитал, индивидуален отчет за паричните потоци, както и пояснителни приложения. Приходи и разходи, с изключение на компоненти на друг всеобхватен доход, се признават в печалбата или загубата. Друг всеобхватен доход се признава в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и включва елементи на приходи и разходи (включително корекции от прекласификация), които не са признати в печалбата или загубата, както изисква или както е разрешено от МСФО. Корекции от прекласификация са сумите, прекласифицирани в печалба или загуба в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за текущия период, които са били признати в друг всеобхватен доход през текущия и предходни периоди. Транзакции със собствениците на Дружеството в качеството им на собственици се признават в отчета за промените в собствения капитал.

Дружеството избира да представи един отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (или да представи печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в два раздела). Разделите се представят заедно, като този за печалбата или загубата е първи, следван непосредствено от раздела за другия всеобхватен доход. Дружеството избира да представя отчета си за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, като при класификацията използва метода „същност на разходите“.

Форматът на отчета за финансовото състояние е базиран на разграничението текущ/нетекущ.

Следните изменения на съществуващите стандарти, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти и приети от ЕС, са в сила от 1 януари 2018 година:

- МСФО 15 Приходи от договори с клиенти (издаден на 28 май 2014г.), включително измененията в МСФО 15: Влизане в сила на МСФО 15 (издаден на 11 септември 2015г.), приет от ЕС на 22 септември 2016г., публикуван в Официален вестник на 29 октомври 2016г.;

- Пояснения към МСФО 15 Приходи от договори с клиенти (издадени на 12 април 2016г.), одобрени от ЕС на 31 октомври 2017г., публикувани в Официален вестник на 9 ноември 2017г.

МСФО 15 „Приходи по договори с клиенти“ и поясненията към Стандарта, е нов стандарт, който заменя МСС 11, МСС 18 и техните тълкувания. Стандартът има ретроспективно приложение, с някои изключения. В обхвата на стандарта са договорите с клиенти и договори за продажба на нефинансови активи, които не са свързани с регулярната дейност (напр. ИМС). Изключени от обхвата на Стандарта са Договорите за лизинг, застрахователните договори, финансови инструменти и определени непарични бартерни сделки. Стандартът съдържа единен модел, който е приложим за всички договори с клиенти и два подхода за признаване на приходи: в течение на времето или в определен момент от времето. Моделът включва базиран на договора анализ на транзакциите от пет стъпки, за да се определи кога и какъв приход да бъде признат, който модел се прилага за всички договори с клиенти. Стандартът включва обширни нови изисквания за оповестяване. Новите оповестявания може да представляват важна допълнителна информация за инвеститорите и конкурентите относно бизнес практиките и перспективите пред дружеството. Ефекта от прилагане на МСФО 15 е оповестен в Пояснително Приложение „Промени в счетоводната политика“.

- МСФО 9 Финансови инструменти (издаден на 24 юли 2014г.), одобрен от ЕС на 22 ноември 2016г., публикуван в Официален вестник на 29 ноември 2016г.

МСФО 9 „Финансови инструменти“ заменя МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване“. Новият стандарт въвежда значителни промени в класификацията и оценяването на финансови активи и нов модел на очакваната кредитна загуба за обезценка на финансови активи.

Класификацията и оценяването на финансовите активи на Дружеството са прегледани на базата на новите критерии, които взимат под внимание договорените парични потоци за активите и бизнес модела, по който те са управлявани.

СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ

Доклад за дейността и Финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018

Определят се само две основни категории оценки - по амортизирана и по справедлива стойност. Новите правила могат до доведат до промени основно в отчитането на финансови активи като дългови инструменти и на финансови пасиви, приети за отчитане по справедлива стойност през текущата печалба или загуба (за кредитния риск).

С влизане в сила на МСФО 9 от 01 януари 2018г. се елиминират съществуващите преди категории в МСС 39: 1. Инвестиции, държани до падеж, 2. Заеми и вземания и 3. Финансови активи на разположение за продажба. Прилагането на МСФО 9 няма значим ефект върху финансовите му отчети. Класификацията и оценяването на финансовите инструменти на Дружеството не се променят съществено в условията на МСФО 9, поради характера на дейността на Дружеството и видовете финансови инструменти, с които то разполага. На база на бизнес модела на Дружеството за управление на финансовите активи и характеристиките на произтичащите договорни парични потоци, ръководството е приело да класифицира финансовите активи основно в категорията „Дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност“.

Ефекта от прилагане на МСФО 9, подхода и прекласификациите са оповестени в Пояснително приложение „Промени в счетоводната политика“.

Обезценка на базата на очакваната загуба следва да бъде призната относно вземанията от контрагенти на Дружеството и инвестициите в активи, класифицирани като държани за продажба, освен ако те не бъдат класифицирани по справедлива стойност през печалбата или загубата съгласно новите критерии. Новият модел на очакваната кредитна загуба заменя модела на понесената загуба в МСС 39, което означава, че няма да е нужно да има събитие, свързано със загуба преди да се признае обезценка. На базата на извършените към 01 януари 2018г. изчисления обезценката на финансовите активи, която е отразена в настоящия финансов отчет на Дружеството, няма съществен ефект както върху стойността на финансовите активи, така върху натрупаните печалби/загуби от в началото на отчетния период.

- Изменения в МСФО 4: Прилагане на МСФО 9 Финансови инструменти с МСФО 4 Застрахователни договори (издадени на 12 септември 2016г.), приети от ЕС на 3 ноември 2017г., публикувани в Официален вестник на 9 ноември 2017г.

- Годишни подобрения на цикъла на стандартите на МСФО за периода 2014-2016г. (издадени на 8 декември 2016г.), одобрени от ЕС на 7 февруари 2018г., публикувани в Официален вестник на 8 февруари 2018 г. Следните подобрения бяха финализирани през декември 2016г.:

- МСФО 1 – премахване на краткосрочните изключения, засягащи преходните разпоредби на МСФО 7, МСС 19 и МСФО 10, които вече не са валидни.

- МСС 28 – уточнява, че изборът от взаимни и други фондове да оценяват инвестициите си в асоциирани или съвместни предприятия по справедлива стойност през отчета за печалбата или загубата трябва да се правят поотделно за всяко асоциирано или съвместно предприятие при първоначално признаване.

- Изменения в МСФО 2: Класификация и оценяване на сделки за плащане на базата на акции (издадени на 20 юни 2016г.), приети от ЕС на 26 февруари 2018г., публикувани в Официален вестник на 27 февруари 2018г. Измененията разясняват базата за оценка за парично уреждани плащания на база акции и осчетоводяване на модификации, променящи плащането от парично в под формата на акции. Също така въвеждат изключение при принципите на класификация в МСФО 2. В случаите когато работодателят е задължен да удържи сума за данъчните задължения на служител, свързани с плащането на база акции и плаща тази сума на данъчните служби, цялото възнаграждение ще се класифицира като уредено чрез акции, при условие, че би се разглеждало като уредено чрез акции без характеристиката за нетно плащане.

Дружества, които имат следните договорености, се очаква да бъдат засегнати:

- възнаграждения платими под формата на акции, които включват клауза за нетно разплащане относно данъчните задължения;

- плащания базирани на акции в парична форма, които включват условия относно резултатите от дейността, и -договорености с парични разплащания, модифицирани в плащания уредени под формата на акции.

- Изменения на МСС 40: Трансфери на инвестиционни имоти (издадени на 8 декември 2016г.), одобрени от ЕС на 14 март 2018г., публикувани в Официален вестник на 15 март 2018г. С изменението се пояснява, че рекласификацията в и от категорията инвестиционни имоти може да се прави при промяна в

СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ

Доклад за дейността и Финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018

предназначението, подкрепено от доказателства. Промяна в предназначението настъпва, когато имотът задоволи, или вече не задоволява определението за инвестиционен имот. Промяна единствено в намерението не е достатъчна за да се обоснове рекласификация. Уточнява се, че списъкът с доказателства за промяната в предназначението в стандарта не е изчерпателен списък с примери, който подпомага да се илюстрира този принцип.

Бордът дава две възможности за преход към това:

- проспективно, като евентуалният ефект от рекласификацията се признава като корекция в началното салдо на печалби от предходни години към датата на първоначалното признаване, или
- ретроспективно-допустим без използване на последваща информация.

• КРМСФО 22 Сделки в чуждестранна валута и предварителни плащания (издадени на 8 декември 2016г.), одобрени от ЕС на 28 март 2018 г., публикувани в Официален вестник на 3 април 2018г. С тълкуването се разяснява как да се определи датата на сделката с цел определяне на валутния курс, който да се използва, при първоначално признаване на свързан актив, разход или приход, когато дружеството плаща или получава възнаграждение предварително при договори деноминирани в чужда валута. За единично плащане или получена сума, за дата на сделката се счита датата, на която дружеството първоначално признава немонетарния актив или пасив, възникващи от авансовото плащане (предплащане или приход за бъдещ период/договорно задължение).

Ако са налице множество плащания по една сделка, за дата на сделката трябва да се приеме тази, която отговаря на горните условия за всяко едно плащане.

Тълкуването може да се приложи по избор, ретроспективно за всеки представен период или проспективно.

Приемането на тези изменения в съществуващи стандарти не доведе до промени в счетоводната политика на Дружеството, с изключение на прилагането на МСФО 9 и МСФО 15.

Стандарти, разяснения и промени в стандарти, които са издадени от СМСС и са приети от Европейския съюз, но не са в сила:

• МСФО 16 Лизинг (издаден на 13 януари 2016г.), одобрен от ЕС на 31 октомври 2017г., публикуван в Официален вестник на 9 ноември 2017г. Стандартът ще замени действащия до този момент стандарт за отчитане на лизинг – МСС 17 и настоящите насоки за лизинг – КРМСФО 4, ПКР 15 и ПКР 27. МСФО 16 изисква лизингополучателите да отчетат повечето лизинги в баланса/отчета за финансовото състояние и да прилагат единен модел при отчитането на всички лизингови договори, с някои изключения. Определението за лизинг се фокусира върху понятието за контрол използвано в МСФО 10 и МСФО 15. Въвеждат се нови изисквания за представяне и оповестяване. При лизингополучателите се предвижда за всички лизинги с продължителност повече от 12 месеца да се признава актив „право на ползване“, който ще се амортизира за периода на договора, и съответно ще се отчита задължение по тези договори. Предвидени са изключения за краткосрочни лизинги и такива с незначителна стойност. Освен това, класификацията на паричните потоци също ще бъде засегната, тъй като плащанията по оперативен лизинг съгласно МСС 17 се представят като оперативни парични потоци; за разлика, при модела заложен в МСФО 16, лизинговите плащания ще бъдат разделени на плащания на главница и плащания на лихви, който ще бъде представяни съответно като парични потоци от финансова дейност и парични потоци от оперативна дейност. Отчитането при лизингодателите не се променя по същество, но е възможно да настъпят основания за прекласификация.

Дружеството е направило първоначална оценка на потенциално влияние от прилагане на МСФО 16 върху финансовите му отчети, но все още не е завършило детайлната оценка. Действителното влияние от прилагане на МСФО 16 върху финансовите отчети за периода на първо прилагане ще зависи от бъдещи икономически условия, лихвени проценти, към 01.01.2019г. и лизинговите договори, действащи към тази дата, вкл. последната оценка ще вземе предвид дали ще се упражняват опции по лизингови договори и степента, в която Дружеството ще избере да използва възможни практически целесъобразни мерки (облекчения) и изключения от признаване, допускани от Стандарта.

Въпреки всичко не се очаква значително влияние по отношение отчитането и представянето на договорите за финансов лизинг във финансовите отчети.

Дружеството планира да приложи МСФО 16 за първи път за финансовите отчети за годината започваща на 01 януари 2019 г. Предвижда се ретроспективно приложение с някои изключения. Кумулативния ефект от

СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ

Доклад за дейността и Финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018

прилагане на МСФО 16 ще се признае в неразпределени печалби към 01 януари 2019 г., без преизчисление на сравнителната информация. Когато приложи този подход по отношение лизингови договори класифицирани като оперативен лизинг, съгласно МСС 17, лизингополучателя може да направи редица избори на практически целесъобразни мерки/облекчения при прехода. Дружеството е в процес на оценка на потенциалните ефекти от използване на тези практически целесъобразни мерки/облекчения.

- Изменения на МСФО 9: Характеристики за предплащане с отрицателна компенсация (издадени на 12 октомври 2017г.), одобрени от ЕС на 22 март 2018г., публикувани в Официален вестник на 26 март 2018г. Следните нови или ревизирани стандарти, нови разяснения и промени към съществуващи стандарти, които към отчетната дата са издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС), но все още не са одобрени за прилагане от ЕС и съответно не са взети предвид при изготвянето на настоящия финансов отчет.
- МСФО 17 Застрахователни договори (издадени на 18 май 2017г.)
- КРМСФО 23 Несигурност при третиране на данък върху доходите (издадена на 7 юни 2017г.), в сила от 1 януари 2019г.
- Изменения на МСС 28: Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия (издадени на 12 октомври 2017г.), в сила от 1 януари 2019г.
- Годишни подобрения на стандартите за МСФО 2015-2017 (издадени на 12 декември 2017г.), в сила от 1 януари 2019г.
- Изменения на МСС 19: Изменение, съкращаване или уреждане на плана (издадено на 7 февруари 2018г.), в сила от 1 януари 2019г.
- Изменения на позоваванията на концептуалната рамка в стандартите на МСФО (издадени на 29 март 2018г.), в сила от 1 януари 2020г.

База за изготвяне - Промени в счетоводната политика

Възприетата счетоводна политика е последователна с прилаганата през предходната година, с изключение на новите стандарти МСФО 9 и МСФО 15, които са приложени за първи път, считано от 01 януари 2018г.

Промени в резултат на МСФО 9 - Класификации

Дружеството е възприело следния подход за класификация на финансовите активи при преминаване от категории на МСС 39 към категории на МСФО 9:

Категории по МСС 39	Категории по МСФО 9
	Финансови активи, дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност, в т.ч.:
	Парични средства
	Търговски и други вземания, представляващи финансови активи
Кредити и вземания	Кредити и заеми
	Вземания по лизингови договори
	Вземания по предоставени депозити
	Вземания по цесии
	Вземания, придобити чрез цесии
	Кредити и заеми, придобити чрез цесии

Промени в резултат на МСФО 9 - Обезценки

За оценка и измерване на очакваните кредитни загуби на финансовите активи, ръководството на Дружеството е възприело следните подходи:

- търговски и други вземания – опростен подход, базиран на „очакван процент на неизпълнение“, чрез използване на матрица на провизиите – опростен подход;

СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ

Доклад за дейността и Финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018

Дружеството е извършило анализ и преценка на изменението на кредитния риск към датата на първоначалното признаване на индивидуална база на финансовите активи, оценявани по амортизирана стойност спрямо кредитния риск към датата на първоначалното прилагане на МСФО 9 и при първоначалното прилагане е определило да приложи следните презумпции:

- Очаквания процент на неизпълнение за периода на покриване на вземанията от страна на клиентите. Ретроспективният преглед е извършен за период от 5 години. Оценката на значително увеличение на кредитния риск след първоначалното признаване се базира на преценка за макроикономическите условия, минал опит, специфични, оперативни и други индивидуални характеристики. При прогнозиране на вероятността за неизпълнение, се използва модела Z-score на Altman - метод на кредитен рейтинг, основан на счетоводна, публично достъпна информация.

Финансови активи	Оригинална класификация съгласно МСС 39	Нова класификация съгласно МСФО 9	Подход на оценка	Оригинална балансова стойност съгласно МСС 39	Нова балансова стойност съгласно МСФО 9
Краткосрочни търговски вземания	Кредити и вземания	Дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност	Опростен подход	23	2
Всичко финансови активи				23	2

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	1.ян.18	МСФО 9	31.дек.18
Текущи активи			
Текущи търговски и други вземания	23	(21)	2
Всичко активи	23	(21)	2
Собствен капитал			-
Неразпределени печалби/(непокрити загуби)	(432)	(21)	(453)
Всичко собствен капитал	(432)	(21)	(453)

Промени в резултат на МСФО 15

Относно различните групи приходи на Дружеството, промените от прилагането на новия стандарт МСФО 15 са:
 - Приходи от продажба на стоки и продукция – до 31 декември 2017г. приходите се признават когато стоките/продукцията се доставят на клиента, което се приема за момента, в който клиента приеме стоките/продукцията и свързаните с тях рискове и ползи се прехвърлят. Приходите се признават в момента когато приходите и разходите могат да се оценят надеждно, получаването на възнаграждението е вероятно и няма продължаващ контрол над стоките.

Съгласно МСФО 15 приходите се признават когато клиента получи контрол над стоките/продукцията.

- Приходи от услуги – ако свързани услуги по даден договор са предоставяни в различни периоди, възнаграждението се разпределя на относителна справедлива стойност между различните услуги. До 31 декември 2017г. Дружеството признава тези приходи като използва метода етап на завършеност.

Съгласно МСФО 15, общото възнаграждение по договора за услуги ще бъде разпределено между отделните услуги въз основа на тяхната самостоятелна продажна цена. Продажната цена ще се определи въз основа на цените по които услугите се продават от Дружеството в единични продажби.

Минимална сравнителна информация

С изключение на случаите, когато МСФО разрешават или изискват друго, Дружеството представя сравнителна информация по отношение на предходен период за всички суми, отчетени във финансовите отчети за текущия период.

Дружеството представя като минимум два отчета за финансовото състояние, два отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, два отделни отчета за печалбата или загубата (ако се представят такива), два отчета за паричните потоци и два отчета за промените в собствения капитал и свързаните с тях пояснителни приложения.

СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ

Доклад за дейността и Финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018

Когато текстовата описателна информация, съдържаща се във финансовите отчети за предходния/предходните период(и), продължава да бъде актуална и за текущия период се прави връзка с предходния, особено когато това е свързано с несигурности, приблизителни оценки, провизии или обезценки.

Бази за оценяване, използвани при изготвянето на финансовите отчети

Финансовият отчет е изготвен на базата на историческата цена, с изключение на определени имоти и финансови инструменти, които се отчитат по преоценена стойност или справедлива стойност в края на всеки отчетен период, както е обяснено в счетоводната политика по-долу.

Историческата цена обикновено се базира на справедливата стойност на възнаграждението, което е дължимо (договорено) при замяна на стоки и услуги.

Справедлива стойност е цената, която би била получена при продажба на актив или платена при прехвърлянето на задължение при обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценяване, независимо от това дали тази цена е пряко наблюдавана или оценява като се използва друга техника за оценка. При определяне на справедливата стойност на един актив или пасив, Дружеството взема под внимание характеристиките на актив или пасив, така, както участниците на пазара биха взели тези характеристики предвид при ценообразуването на актива или пасива към датата на оценяване. Справедлива стойност за измерване и/или оповестяване в този финансов отчет, се определя на такава база, с изключение на базата на акции, платежни операции, които са в обхвата на МСФО 2, лизингови сделки, които са в обхвата на МСС 17, и измервания, които имат някои прилики със справедлива стойност, но не са по справедлива стойност, като нетна реализируема стойност в МСС 2 или стойност в употреба в МСС 36.

Прилагането на справедлива стойност е подробно оповестено раздел „Определяне на справедлива стойност“.

Критични счетоводни преценки

При прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които са описани в бележките в настоящото приложение, ръководството на Дружеството е длъжно да прави преценки, приблизителни оценки и предположения за балансовата стойност на активите и пасивите, които не са лесно видими от други източници. Преценките и свързаните с тях предположения се базират на историческия опит и други фактори, които се считат за подходящи. Действителните резултати могат да се различават от тези оценки.

Преценките и основните предположения се преглеждат на текуща база. Преработените счетоводни оценки се признават в периода, в който оценката е преразгледана, ако прегледа засяга само този период, или в периода на преразглеждането и бъдещи периоди, ако прегледите засягат както текущия и бъдещите периоди.

Критичните счетоводни преценки са подробно оповестени в раздел „Критични счетоводни преценки и приблизителни оценки“.

Оповестявания на обезценка в отчетите, публикувани през 2018 г.

При сегашната икономическа среда, оповестяванията, отнасящи се до обезценка, се характеризират с нарастващо значение. Поради това тези Пояснителни приложения към финансовите отчети на Дружеството за 2018г., съдържат подробни оповестявания на обезценка, към следните раздели:

- Оповестявания по счетоводната политика;
- Оповестявания на съществени предположения;
- Инвестиционни имоти;

Оповестявания за комплекта финансови отчети

Пълния комплект финансови отчети, включва следните компоненти:

- отчет за финансовото състояние към края на периода;
- отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода;
- отчет за промените в собствения капитал за периода;
- отчет за паричните потоци за периода;
- пояснителни приложения, представляващи обобщение на по-важните счетоводни политики и друга пояснителна информация, сравнителна информация по отношение на предходния период и
- отчет за финансовото състояние към началото на най-ранния сравнителен период, когато дружеството прилага счетоводна политика със задна дата или прави преизчисление със задна дата на статии в своите финансови отчети, или когато прекласифицира статии в своите финансови отчети.

Представят се с еднакво значение всички финансови отчети в пълен комплект от финансови отчети.

Ръководството избира да представи един отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

Ръководството е избрало да представи компонентите на другия всеобхватен доход преди свързаните данъчни ефекти. Данъкът между компонентите е разпределен между тези, които биха могли впоследствие да бъдат

СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ

Доклад за дейността и Финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018

прекласифицирани в раздела на печалбата или загубата, и тези, които няма впоследствие да бъдат прекласифицирани в този раздел.

Допустимо алтернативно третиране

В определени случаи, МСФО позволява повече от едно възможно счетоводно третиране на определена сделка или събитие. Лицата, изготвящи финансовите отчети, трябва да изберат това третиране, което най-точно съответства на дейността на Дружеството.

Съгласно МСС 8, от Дружеството се изисква да подбере и да прилага своите счетоводни политики последователно за подобните сделки и/или за други събития и условия, освен когато даден МСФО конкретно изисква или позволява категоризация на позициите, за които могат да са подходящи различни политики. Когато даден МСФО изисква или позволява такава категоризация, за всяка една отделна категория се подбира и последователно се прилага най-подходящата счетоводна политика. Поради това, след като вече е избрано някое от алтернативните третираня, то се превръща в счетоводна политика и се прилага последователно. Промени по счетоводната политика се извършват само когато това се изисква по силата на стандарт или тълкуване, или ако, в резултат на промяната, въпросните финансови отчети ще предоставят по-надеждна и релевантна информация.

Когато МСФО дава възможност за избор, Дружеството възприема едно от възможните третираня, а именно това, което е най-подходящо за обстоятелствата, в които се намира.

Финансов обзор от ръководството

В допълнение към финансовите отчети, Дружеството представя Годишен доклад за дейността. В МСФО няма изискване да се представя такава информация, макар че параграф 13 от МСС 1 съдържа кратко описание на това, което може да бъде включено в един годишен доклад. През декември 2011г. Съветът по международни счетоводни стандарти (СМСС) издаде МСФО Изложение за практиката - *Коментар на ръководството*, който очертава една широка, необвързваща рамка за представянето на коментара на ръководството във връзка с финансовите отчети, изготвени в съответствие с МСФО. Ако Дружеството реши да следва указанията, съдържащи се в *Изложението за практиката*, то ръководството се насърчава да обясни степента, в която е било следвано *Изложението за практиката*. Изявлението за съответствие с *Изложението за практиката* се допуска само, ако въпросното *Изложение* е било следвано изцяло.

Съдържанието на финансовия обзор от ръководството се определя от местни изисквания на пазара и от въпросите, които са специфични за дадена юрисдикция. Поради това, Дружеството не е представило финансов обзор от ръководството, а годишен доклад за дейността.

ПРИЗНАВАНЕ НА ПРИХОД

Приходи от договори с клиенти

Договор е съглашение между две или повече страни, което създава права и задължения за страните по него. Клиент е страна, която е сключила договор с Дружеството да получи стоки или услуги, които са продукция от обичайната дейност на Дружеството, в замяна на възнаграждение.

Дружеството признава приходи, да са отрази прехвърлянето на обещаните с договора стоки или услуги на клиенти, в размер, който отразява възнаграждението, на което Дружеството очаква да има право в замяна на прехвърлените стоки или услуги.

Прехвърлянето на стоките или услугите се основава на концепцията за прехвърляне на контрола върху тях, способността да се ръководи използването на актива и да се получават по същество всички останали ползи от него. Контролът включва и способността за предотвратяване на това други дружества да ръководят използването на актива и получаването на ползи от него.

Приходите от договори с клиенти се признават, както следва:

- в течение на времето по начин, който отразява извършаната от Дружеството работа по договора;
- в определен момент, когато се прехвърля контролът върху стоките или услугите на клиента.

Приходите от договори с клиенти се признават на база 5-етапен модел за признаване, представен по-долу, като разграничение се прави в следните две насоки според момента на удовлетворяване на задължението за изпълнение:

- задължение за изпълнение (прехвърляне на контрол) в течение на времето – в този случай приходите се признават постепенно, следвайки степента на прехвърляне на контрола върху стоките или услугите на клиента;

- задължение за изпълнение, удовлетворено (прехвърлен контрол) в определен момент – клиентът получава контрол върху стоките или услугите в определено време и приходите се признават изцяло наведнъж.

СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ

Доклад за дейността и Финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018

5-етапният модел за признаване на приходи от договори с клиенти включва следните етапи:

- Етап 1 – идентифициране на договора – договор с клиент се отчита, когато са изпълнени всички от следните критерии:

- договорът е одобрен от страните по него;
- могат да бъдат идентифицирани правата на всяка от страните по договора по отношение на стоките или услугите, които се прехвърлят;
- могат да бъдат идентифицирани условията на плащане за стоките или услугите, които трябва да бъдат прехвърлени;
- договорът има търговска същност;
- има вероятност Дружеството да получи възнаграждението, на което то има право в замяна на стоките или услугите, които ще бъдат прехвърлени на клиента.

Ако не бъдат изпълнени всички от посочените по-горе критерии, договорът не се отчита в съответствие с изискванията на МСФО 15 Приходи от договори с клиенти.

Когато даден договор с клиент не отговаря на горните критерии и Дружеството получава възнаграждение от клиента, то признава полученото възнаграждение като приход само когато е настъпило някое от следните събития:

- Дружеството няма оставащи задължения за прехвърляне на стоки или услуги към клиента и е получило цялото или почти цялото от обещаното от клиента възнаграждение, което не подлежи на възстановяване;
- договорът е прекратен и полученото възнаграждение не подлежи на възстановяване.

Дружеството признава полученото възнаграждение като пасив, докато настъпи едно от събитията, посочени по-горе или докато критериите за признаване, изброени по-горе, бъдат изпълнени.

- Етап 2 – идентифициране на задължения за изпълнение – при влизане в сила на договора Дружеството оценява стоките или услугите, обещани по договора с клиент, и определя като задължение за изпълнение всяко обещание да прехвърли на клиента или:

- стока или услуга (или набор от стоки или услуги), която е отделна;
- поредица от отделни стоки или услуги, които по същество са еднакви и имат същия модел на прехвърляне на клиента.

- Етап 3 – определяне на цената на сделката – при определяне на цената на сделката Дружеството взема предвид условията на договора и обичайните си търговски практики. Цената на сделката е размерът на възнаграждението, на който Дружеството очаква да има право в замяна на прехвърлянето на клиента на обещаните стоки или услуги, с изключение на сумите, събрани от името на трети страни (например данък върху добавената стойност). Обещаното в договора с клиента възнаграждение може да включва фиксирани суми, променливи суми, или и двете.

- Етап 4 – разпределяне на цената на сделката към задълженията за изпълнение – цената на сделката се разпределя към всяко задължение за изпълнение (или към всяка отделна стока или услуга) в размер, който отразява сумата на възнаграждението, на което Дружеството очаква да има право в замяна на прехвърлянето на обещаните стоки или услуги на клиента. Разпределянето на цената на сделката се извършва на въз основа на относителна единична продажна цена на всяка отделна стока или услуга.

- Етап 5 – признаване на прихода, когато (или докато) Дружеството удовлетвори или удовлетворява задължението за изпълнение – приходът се признава, когато (или докато) Дружеството удовлетвори задължението за изпълнение, като прехвърли стоките или услугите на клиента. Те се считат за прехвърлени на клиента, когато той получи контрол върху тях. За всяка задължение за изпълнение се определя при влизането в сила на договора, дали то удовлетворява задължението за изпълнение с течение на времето или към определен момент във времето.

Дружеството прехвърля контрола върху стока или услуга с течение на времето и признава приходи с течение на времето, ако е спазен един от следните критерии:

- клиентът едновременно получава и потребява ползите, получени от дейността на Дружеството в хода на изпълнение на тези дейности – това най-често са рутинни и повтарящи се услуги;
- в резултат на дейността на Дружеството се създава или подобрява актив, който клиентът контролира в хода на създаването или подобряването на актива – това най-често е строителство на сгради или незавършено производство, върху което клиента може да има контрол;

СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ

Доклад за дейността и Финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018

- в резултат на дейността на Дружеството не се създава актив с алтернативна употреба за Дружеството и то разполага с обвързващо право да получи плащане за извършената към съответната дата дейност – това най-често е създаване на специализиран актив, който може да бъде ползван единствено от клиента.

Такси за обслужване

Таксите за обслужване се признават през периода на договора за обслужване.

Споразумения с множество елементи

При някои обстоятелства, продуктите се продават в едно с други допълнителни елементи („в пакет“). Пакетът би могъл да включва един или няколко от следните елементи: обслужване, инсталация, бъдещо техническо подобрене или други конкретни за случая елементи. В тези случаи, критериите за признаване на приход описани по-горе се прилагат към делимите компоненти в пакета, за да отразят същността на сделката.

РАЗХОДИ

Дружеството отчита текущо разходите за дейността по икономически елементи и след това ги отнася по функционално предназначение с цел формиране размера на разходите по направления и дейности. Признаването на разходи за текущия период се извършва при начисляване на съответстващите им приходи.

Разходите се отчитат на принципа „текущо начисляване“. Оценяват се по справедливата стойност на платеното или на предстоящото за плащане.

Общи и административни разходи

Тази разходна категория включва всички разходи от общ и административен характер.

Разходи за постигане и изпълнение на договор с клиент

Дружеството признава като актив допълнителните разходи за постигането на договор с клиент, само ако Дружеството очаква тези разходи да му бъдат възстановени. Това са разходите, които Дружеството прави за постигане на договор с клиент, които то не би направило ако договора не беше факт. Ако разходите за постигане на договор не отговарят на посочените условия, те се признават като разход в момента на тяхното възникване.

Ако разходите, направени при изпълнението на договор с клиент, не попадат в обхвата МСС 2, МСС 16, МСС 38, МСС 40, МСС 41, Дружеството признава актив от разходите, направени за изпълнение на договор, само ако тези разходи отговарят на всеки един от следните критерии:

- разходите се отнасят пряко към даден договор или към очакван договор, който Дружеството може да идентифицира конкретно;
- разходите създават или подобряват ресурсите на Дружеството, които ще бъдат използвани за удовлетворяване в бъдеще (или за продължаване на удовлетворяването) на задължения за изпълнение;
- очаква се разходите да бъдат възстановени.

Активите, признати в съответствие с горните текстове, се амортизират на систематична база, която съответства на прехвърлянето към клиента на стоките или услугите, за които се отнася активът.

Дружеството признава загуба от обезценка на подобни активи, до степента в която балансовата стойност на подобен актив превишава:

- остатъчния размер на възнаграждението, което Дружеството очаква да получи в замяна на стоките или услугите, за които се отнася активът;
- разходите, които са пряко свързани с предоставянето на тези стоки или услуги и които не са били признати като разходи.

Разходи за обезценка

Дружеството извършва периодично поне веднъж към датата на финансовия отчет прегледи за наличие/отсъствие на условия за обезценка на финансовите и нефинансовите си активи. Разходите от обезценка на активите се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход като разходи от дейността в статиите „разходи за обезценки на нефинансови активи“ и „нетни загуби/печалби от обезценка на финансови активи“. Принципите на обезценка са подробно разяснени в пояснителните бележки към съответните групи от активи.

Финансови приходи и разходи

Финансовите приходи включват приходи от лихви по инвестирани средства (включително инвестиции, на разположение за продажба), приходи от дивиденди, печалба от продажба на финансови активи на разположение за продажба, промени в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, печалба от операции в чуждестранна валута, признати като печалби и загуби. Приход от лихви се признава в момента на начисляването му по метода на ефективната лихва. Приход от дивиденди се признава на датата, на която е установено правото на Дружеството да получи плащането,

СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ

Доклад за дейността и Финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018

която в случая на котиран ценни книжа е датата, след която акциите стават без право на получаване на последния дивидент.

Към разходите за дейността се отнасят и финансови разходи, които Дружеството отчита и които са свързани с обичайната дейност. Принципът на начисление се отнася до финансовите разходи, така както се отнася до всички други компоненти на отчета за доходите. Те включват и всички обезценки на финансови активи.

Финансови разходи включват разходи за лихви по заеми, загуби от операции в чуждестранна валута, промени в справедливата стойност на финансови активи отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата и загуби от хеджингови инструменти, които се признават като печалба или загуба. Всички разходи по платими лихви по заеми се признават като печалба или загуба, като се използва метода на ефективния лихвен процент. Разходи по заеми, които не могат да се отнесат пряко към придобиването, строителството или производството на отговарящ на условията актив, се признават в печалби и загуби, като се използва метода на ефективния лихвен процент.

Печалби и загуби от курсови разлики се представят на нетна база във финансовите отчети.

ПЕЧАЛБИ ИЛИ ЗАГУБИ ЗА ПЕРИОДА

Всички приходни и разходни статии, признати за периода, се включват в печалба или загуба, освен ако стандарт или разяснение от МСФО изискват друго.

Печалба или загуба е общата сума на приходите минус разходите, като се изключват компонентите на друг всеобхватен доход.

ИМОТИ, МАШИНИ, СЪОРЪЖЕНИЯ И ОБОРУДВАНЕ

При първоначално признаване имот, машина, съоръжение или оборудване се отчитат по цена на придобиване, която включва покупната цена, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние за предвидената му употреба от ръководството.

След първоначалното му признаване имот, машина, съоръжение или оборудване се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загуби от обезценка.

Амортизацията се изчислява така, че цената на придобиване на актива, намалена с остатъчната му стойност, да се отпише за периода на полезния му икономически живот, както следва:

Компютърна техника	50% линейна база
--------------------	------------------

Полезният живот, остатъчната стойност и метод на амортизация се преглежда, коригира ако е необходимо, в края на всеки отчетен период.

Даден имот, машина, съоръжение или оборудване се отписва при продажба или когато активът окончателно бъде изваден от употреба и не се очакват никакви други икономически ползи от неговата продължаваща употреба. Печалбите или загубите, получени при бракуването или изваждането от употреба на имот, машина, съоръжение или оборудване, се определят, като разлика между приблизително изчислените нетни постъпления от продажбата и балансовата сума на актива и се признават в отчета за доходите.

Когато резервни части, резервно оборудване и сервизно оборудване отговарят на определението за имоти, машини и съоръжения се признават в съответствие с описаните по горе политики. В противен случай тези позиции се класифицират като материални запаси.

Последващите разходи се прибавят към балансовата стойност на актива или се отчитат като отделен актив, само когато се очаква, че Дружеството ще получи бъдещи икономически изгоди свързани с употребата на този актив и когато отчетната им стойност може да бъде достоверно определена. Разходите за текущото обслужване на имоти, машини, съоръжения и оборудване се отчитат като текущи за периода.

ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

Като инвестиционни имоти се отчитат земи и/или сгради, които се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала.

Като инвестиционни имоти се отчитат и имоти, които се изграждат или разработват за бъдещо използване като инвестиционен имот.

СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ

Доклад за дейността и Финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018

Като инвестиционни имоти се отчитат и всички съоръжения, машини, оборудване, инвентар, компютри, софтуер и др., които са трайно прикрепени към съответните земи и сгради, както и са неразделна част от тях, без тях имотите като цяла не биха могли да функционират пълноценно като обекти, както и не могат ясно и точно да бъдат отделени и разграничени от имотите, към които принадлежат (напр.: търговски обекти, бензиностанции и др.).

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване, която включва и разходите по сделката за придобиване.

След първоначалното признаване инвестиционните имоти се отчитат по модела на цената на придобиване - цена на придобиване, намалена с всички натрупани амортизации и загуби от обезценка. След първоначалното признаване инвестиционните имоти се оценяват в съответствие с изискванията на МСС 16 за този модел.

Инвестиционните имоти се отписват при освобождаването или когато трайно се извадят от употреба и от тяхното освобождаване не се очаква никаква бъдеща полза.

Печалбите и загубите от изваждане от употреба или освобождаване от инвестиционен имот, се определят като разлика между нетните постъпления от освобождаването и балансовата сума на актива и се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода на изваждане от употреба или освобождаване.

Амортизация се начислява, за инвестиционните имоти оценени по себестойност и се изчислява на базата на квоти отразяващи оставащия полезен живот на актива.

Сгради

4% линейна база

Земята не се амортизира

ОБЕЗЦЕНКА НА НЕФИНАНСОВИ АКТИВИ

Имоти, машини, съоръжения или оборудване, нематериалните активи, както и инвестиционните имоти, отчитани по цена на придобиване са обект на тестване за обезценка.

Балансовата стойност на тези активи се проверява ежегодно за индикация за обезценка и когато активът е обезценен, той се отписва като разход в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход до размера на неговата очаквана възстановима стойност. Възстановимата стойност е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба, и стойност в употреба на актив или на единица, генерираща парични потоци. Възстановимата стойност се определя за отделен актив, освен в случай, че при използването на актива не се генерират парични потоци, които да са в значителна степен независими от паричните потоци, генерирани от други активи или групи от активи. Ако това е така, възстановима стойност се определя за единицата, генерираща парични потоци, към която активът принадлежи.

Стойността в употреба е настоящата стойност на бъдещите парични потоци, които се очаква да бъдат получени от тази единица. Настоящите стойности се изчисляват посредством дисконтови проценти, които се определят преди данъчно облагане и отразява текущата пазарна оценка на стойността на парите във времето и специфичните за единицата рискове, чиято обезценка се измерва.

Загубите от обезценка се представят като балансовата стойност на съответният актив се намалява до размера на възстановимата му стойност.

Загубите от обезценка се отчитат в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (в печалбата или загубата за годината), освен ако за дадения актив не е формиран преоценъчен резерв. Тогава обезценката се третира като намаление на този резерв (през друг всеобхватен доход), освен ако тя не надхвърля неговия размер, и надвишението вече се включва като разход в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

Последващо увеличение във възстановимата стойност (за активи, за които са били признати загуби от обезценка в печалбата или загубата), предизвикани от промени в приблизителните оценки, се признава като приход в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, до степента до която те възстановяват обезценката.

МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ

Материалните запаси се отчитат в отчета за финансовото състояние по по-ниската между себестойност и нетната реализуема стойност. Себестойността се определя чрез използването на метода „среднопретеглена цена“. Себестойността на незавършено производство и готова продукция включва материали, пряк труд и свързани производствени разходи въз основа на обичайното ниво на дейност.

Провизия се прави за обездвижени и застояли елементи въз основа на очакваната им бъдеща употреба и нетна реализуема стойност.

Нетната реализуема стойност е предполагаемата продажна цена в обичайния ход на бизнеса, след като се извадят всички допълнителни разходи за завършване и реализация.

АКТИВИ И ПАСИВИ ПО ДОГОВОРИ С КЛИЕНТИ

В съответствие с МСФО 15, когато една от страните по договор с клиент е изпълнила задълженията си по договора, Дружеството представя договора в отчета за финансовото състояние като активи по договор или пасив по договор в зависимост от връзката между дейността на Дружеството и плащането от страна на клиента. Дружеството представя отделно всяко безусловно право на възнаграждение като вземане от продажби по договори с клиенти в статията „търговски и други вземания“ на отчета за финансовото състояние.

Актив по договор с клиент се признава ако Дружеството изпълнява задължението си, като прехвърля стоки или услуги на клиент, преди клиентът да плати възнаграждение или преди плащането да е дължимо, с изключение на сумите, които са представени като вземане по договор с клиент. Актив по договор е правото на Дружеството да получи възнаграждение в замяна на стоките или услугите, които то е прехвърлило на клиент. Този актив се оценява в съответствие с изискванията на МСФО 9. Обезценка на актив по договор с клиент се оценява и представя както обезценките на финансовите активи в съответствие с МСФО 9.

Пасив по договор с клиент се признава ако клиентът заплаща възнаграждение или Дружеството има право на възнаграждение, което е безусловно (т.е. вземане), преди Дружеството да прехвърли стока или услуга на клиента, когато плащането е извършено или дължимо (което от двете настъпи по-рано). Пасив по договор е задължението на Дружеството да прехвърли стоки или услуги към клиент, за които то е получило възнаграждение (или възнаграждението е дължимо) от клиента.

Вземането по договор с клиент е безусловно право на Дружеството да получи възнаграждението по този договор. Това право се счита за безусловно, ако единственото условие за това, плащането на възнаграждението да стане дължимо, е изтичането на определен период от време.

Гаранции

В общият случай Дружеството предоставя (в съответствие с договора, законодателството и обичайните си търговски практики) гаранция във връзка с продажбата на стока или услуга.

Ако клиентът има опцията да закупи отделно гаранция (например, когато гаранцията е договорена отделно и има отделна цена), гаранцията е отделна услуга, тъй като Дружеството обещава да предостави услугата на клиента в допълнение към продукта по договора. При такива обстоятелства Дружеството отчита гаранцията като задължение за изпълнение и разпределя част от цената на сделката към това задължение за изпълнение.

Ако клиентът не разполага с възможността да закупи отделно гаранцията, Дружеството отчита гаранцията в съответствие с МСС 37, освен ако обещаната гаранция или част от обещаната гаранция предоставя на клиента услуга, в допълнение към увереността, че продуктът съответства на уговорените в договора спецификации.

ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ

Първоначално признаване и оценяване

Дружеството признава финансов актив или финансов пасив в отчета за финансовото състояние, само когато Дружеството става страна по договорните клаузи на съответния финансов инструмент. При първоначално признаване Дружеството признава всички финансови активи и финансови пасиви по справедлива стойност. Справедливата стойност на даден финансов актив/пасив при първоначалното му признаване обикновено е договорната цена. Договорната цена за финансови активи/пасиви, освен тези, които са класифицирани по справедлива стойност през печалбата или загубата, включва разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването/издаването на финансовия инструмент. Разходите по сделката, направени при придобиването на финансов актив и издаването на финансов пасив, класифицирани по справедлива стойност през печалбата или загубата се отчитат незабавно като разход.

Дружеството признава финансови активи, използвайки датата на сепълмент на сделката, като по този начин един актив се признава в деня, в който е получен от Дружеството и се отписва в деня, в който е предоставен от Дружеството.

Последваща оценка на финансови активи

Последващата оценка на финансовите активи зависи от тяхната класификация при първоначалното им признаване като активи. Дружеството класифицира финансовите активи в една от следните категории:

1. Оценявани по амортизирана стойност,
2. Оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход и
3. Оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Класификацията се определя на база бизнес модела за управление на дадения клас финансови активи и договорните характеристики на паричните потоци. Инвестиции, държани от Дружеството с цел получаване на

СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ

Доклад за дейността и Финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018

печалба от краткосрочни продажби или обратни покупки, се класифицират като финансови активи, държани за търгуване. Инвестиции в дългови инструменти, които Дружеството държи в рамките на бизнес модел с цел събиране на договорените парични потоци, се класифицират като финансови активи, отчитани по амортизирана стойност. Инвестиции в дългови инструменти, които Дружеството държи в рамките на бизнес модел с цел събиране на договорените парични потоци и продажба се класифицират като финансови активи, отчитани по справедлива стойност в друг всеобхватен доход.

Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност

Дългови инструменти, които Дружеството държи в рамките на бизнес модел с цел събиране на договорените парични потоци и при които договорните парични потоци пораждат плащания единствено на главница и лихва се отчитат по амортизирана стойност. След първоначалното признаване активите се отчитат по амортизирана стойност.

Отчитането по амортизирана стойност изисква прилагането на метода на ефективния лихвен процент. Амортизираната стойност на финансов актив е стойността по която финансовият актив е отчетен първоначално, намалена с погашенията по главницата плюс или минус натрупаната амортизация с използване на метода на ефективния лихвен процент на всяка разлика между първоначалната стойност и стойността на падеж и намалена с обезценката.

В тази категория могат да попаднат следните финансови активи на Дружеството, в зависимост от изборения бизнес модел и характеристиките на паричните потоци от тях: търговски вземания, кредити и заеми, вземания по лизингови договори, вземания по предоставени депозити, вземания по цесии, вземания, придобити чрез цесии, кредити и заеми, придобити чрез цесии, инвестиции, държани до падеж.

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход

Дългови инструменти, които Дружеството държи в рамките на бизнес модел с цел както събиране на договорените парични потоци така и продажба на актива и при които договорните парични потоци пораждат плащания единствено на главница и лихва, се отчитат по справедлива стойност през друг всеобхватен доход. След първоначалното признаване активът се оценява по справедлива стойност с отчитане на промените в справедливата стойност в преоценъчния резерв на инвестициите в ценни книжа (друг всеобхватен доход). Когато дълговият инструмент се отпише, натрупаните печалби или загуби признати в друг всеобхватен доход се прехвърлят в печалбата или загубата.

В тази категория могат да попаднат следните финансови активи на Дружеството, в зависимост от изборения бизнес модел и характеристиките на паричните потоци от тях: търговски вземания, кредити и заеми, вземания по лизингови договори, вземания по предоставени депозити, вземания по цесии, вземания, придобити чрез цесии, кредити и заеми, придобити чрез цесии, финансови активи, дългови инструменти, които са на разположение за продажба.

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата

Тази категория финансови активи, се разделя на две подкатегории: финансови активи, държани за търгуване и финансови активи, които не са класифицирани в горните две категории. Даден финансов актив се класифицира в тази категория, ако е придобит с цел продажба в кратък срок или договорните му характеристики не отговарят на условието да пораждат плащания единствено на главница и лихва. Деривативите също се категоризират като държани за търгуване, освен ако не са определени за хеджиращи инструменти. Тези финансови активи могат да бъдат дългови или капиталови инструменти.

Капиталови инструменти, отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход

Дружеството може да направи неотменим избор да признава промените в справедливата стойност в инвестициите в капиталови инструменти в друг всеобхватен доход вместо в печалбата или загубата. Печалбите или загубите от промени в справедливата стойност ще се представят в друг всеобхватен доход и няма да могат да се прекласифицират в печалбата или загубата. Когато капиталовият инструмент се отпише, натрупаните печалби или загуби признати в другия всеобхватен доход направо се прехвърлят в други резерви и неразпределена печалба.

Обезценка на финансови активи

Моделът за обезценка „очаквани кредитни загуби“ се прилага за финансовите активи, оценявани по амортизирана стойност или по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, с изключение на инвестиции в капиталови инструменти и договорни активи. Съгласно МСФО 9, загубите се измерват по една от двете бази: 1. очаквани кредитни загуби за следващите 12 месеца след датата на финансовия отчет или 2. очакваните кредитни загуби за целия срок на финансовите активи. Първата база се прилага когато кредитния

СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ

Доклад за дейността и Финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018

риск не е нарастнал значително от датата на първоначално признаване до датата на финансовия отчет (и кредитния риск е нисък към датата на финансовия отчет), в обратния случай се прилага втората база. Дружеството прилага втората база за търговските вземания и договорните активи (независимо дали са със или без значителен финансов компонент). Нарастването на кредитния риск се следи и определя на база информация за рискови фактори като наличие на просрочие, значително влошаване на финансовото състояние на длъжника и други.

Само за търговски вземания балансовата стойност се намалява, чрез използване на транзитна сметка и последващото възстановяване на отписаните преди това суми се кредитира срещу тази транзитна сметка. Промените в балансовата стойност на транзитната сметка се признават в печалба или загуба.

За всички други финансови активи балансовата сума се намалява с размера на загубата от обезценка.

За финансови активи, отчитани по амортизирана стойност, ако в следващ период сумата на загубата от обезценката намалее и спадът може по обективен начин да се свърже със събитие, което възниква, след като обезценката е призната, преди това признатите загуби от обезценка се възстановяват (или директно, или чрез коригиране на корективната сметка за търговски вземания) в печалбата или загубата. Въпреки това възстановяването не може да води до балансова стойност на финансовия актив, която да надвишава онази амортизирана стойност, която би била на датата на възстановяването, ако не е била призната загуба от обезценка.

Отписване на финансови активи

Финансов актив се отписва от Дружеството, когато договорните права върху паричните потоци от този актив падежират или когато Дружеството е прехвърлило тези права чрез сделка, при която всички съществени рискове и изгоди, произтичащи от собствеността на актива се прехвърлят на купувача. Всяко участие във вече прехвърлен финансов актив, което Дружеството запазва или създава, се отчита самостоятелно като отделен актив или пасив.

В случаите когато Групата е запазила всички или по-голяма част от рисковете и изгодите свързани с активите, последните не се отписват от отчета за финансовото състояние (пример за такива сделки са репо сделките – продажба с уговорка за обратно изкупуване).

При сделки, при които Дружеството нито запазва, нито прехвърля рисковете и изгодите, свързани с финансов актив, последният се отписва от отчета за финансовото състояние тогава и само тогава, когато Дружеството е загубило контрол върху него. Правата и задълженията, които Дружеството запазва в тези случаи се отчитат отделно като актив или пасив. При сделки, при които Дружеството запазва контрол върху актива, неговото отчитане в отчета за финансовото състояние продължава, но до размера определен от степента, до която Дружеството е запазило участието си в актива и носи риска от промяна в неговата стойност.

Последваща оценка на финансови пасиви

Последващата оценка на финансовите пасиви, зависи от това как те са били класифицирани при първоначално признаване. Дружеството класифицира финансовите си пасиви в една от следните категории:

Пасиви, отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата

Пасивите се класифицират в тази категория, когато те принципно са държани с цел продажба в близко бъдеще (търговски задължения) или са деривативи (с изключение на дериватив, който е предназначен за и е ефективен хеджиращ инструмент) или отговаря на условията за попадане в тази категория, определени при първоначалното признаване. Всички промени в справедливата стойност, отнасящи се до пасиви, отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата се отчитат в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход към датата, на която възникват.

Пасиви, отчитани по амортизирана стойност

Всички задължения, които не са класифицирани в предишната категорията попадат в тази категория. Тези задължения се отчитат по амортизирана стойност посредством метода на ефективния лихвен процент.

Елементите, класифицирани като търговски и други задължения обикновено не се оценяват отново, тъй като задълженията са известни с висока степен на сигурност и уреждането е краткосрочно.

В тази категория обикновено попадат следните финансови пасиви на Дружеството: търговски задължения, кредити и заеми, задължения по лизингови договори, задължения по получени депозити, задължения по цесии.

Отписване на финансови пасиви

Дружеството отписва финансов пасив, когато договорните задължения по него се погасят, изтекат или бъдат отменени.

СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ

Доклад за дейността и Финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018

Разликата между балансовата стойност на отписания финансов пасив и изплатената престация се признава в печалбата или загубата.

Лихви, дивиденди, загуби и печалби

Лихви, дивиденди, загуби и печалби, свързани с финансов инструмент или компонент, който е финансов пасив, се признават като приходи или разходи в печалбата или загубата. Разпределенията за притежателите на инструменти на собствения капитал се признават директно в собствения капитал.

Разходите по операцията за капиталова сделка се отразяват счетоводно като намаление на собствения капитал. Класификацията на финансов инструмент като финансов пасив или инструмент на собствения капитал определя дали лихвите, дивидентите, загубите и печалбите, свързани с този инструмент, се признават като приходи или разходи в печалбата или загубата. Плащанията на дивиденди за акции, изцяло признати като пасиви, се признават като разходи по същия начин както лихви по облигация. Печалбата и загубата, свързана с обратни изкупувания или рефинансиране на финансови пасиви, се признава в печалбата или загубата, докато обратните изкупувания или рефинансирането на инструменти на собствения капитал се признават като промени в собствения капитал. Промените в справедливата стойност на инструмента на собствения капитал не се признават във финансовите отчети.

Разходите при издаването или придобиването на свои инструменти на собствения капитал се отчитат в капитал, например при капиталова сделка разходите по сделката се отчитат счетоводно като намаление на собствения капитал.

Разходи по сделка, които са свързани с емитирането на съставен финансов инструмент, се разпределят към пасивния и капиталовия компонент, пропорционално на разпределението на постъпленията. Разходите по сделка, които са съвместно свързани с повече от една сделка (например разходите за съвместно предлагане на някои акции и котиране на други акции на фондова борса), се разпределят между тези сделки, като се използва рационална и относима към сходни сделки база за разпределение.

Печалбите и загубите, свързани с промени в балансовата стойност на финансов пасив, се признават като приходи или разходи в печалбата или загубата дори когато се отнасят до инструмент, който включва право на остатъчен дял от активите на предприятието в замяна срещу парични средства или друг финансов актив.

Компенсиране на финансов актив и финансов пасив

Финансовите активи и финансовите пасиви се компенсират и в отчета за финансовото състояние се представя нетната сума когато:

- ✓ има юридически упражняемо право да компенсира признатите суми; и
- ✓ има намерение или да уреди на нетна база, или да реализира актив и едновременно с това да уреди пасив.

При счетоводното отчитане на прехвърлянето на финансов актив, който не отговаря на изискванията за отписване, Дружеството не компенсира прехвърления актив и свързания пасив.

Компенсирането на признат финансов актив и признат финансов пасив и представянето на нетната стойност се различават от отписването на финансов актив или финансов пасив.

Правото на компенсиране е юридическо право на длъжник по договор да уреди или по друг начин да елиминира цялата или част от сумата, дължима на кредитор, чрез приспадането от тази сума на сума, дължима от кредитора.

Ако има юридическо право да приспадне сума, дължима от трето лице, от сумата, дължима на кредитора, при условие че между трите страни съществува споразумение, в което ясно е установено правото на длъжника да извърши компенсирането, активите и пасивите се представят компенсирано.

Пари и парични еквиваленти

Пари и парични еквиваленти включват пари в брой, депозити и други краткосрочни високо ликвидни инвестиции, които са лесно обръщаеми в определена сума пари и са предмет на незначителен риск от промени на стойността.

За целите само на отчета за паричните потоци, пари и парични еквиваленти включват банкови овърдрафти, платими при поискване. Тъй като характеристиките на подобни банкови споразумения са, че банковото салдо често се променя от положително до овърдрафт, те се считат за неразделна част от управлението на парите на Дружеството.

СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ

Доклад за дейността и Финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018

СДЕЛКИ В ЧУЖДЕСТРАННА ВАЛУТА

Паричните активи и пасиви в чуждестранна валута се превалутират във функционалната валута на Дружеството с помощта на обменните курсове на датата на отчитане. Печалбите и загубите, произтичащи от промените в обменните курсове след датата на сделката се признават в печалба или загуба (освен когато са отсрочени в друг всеобхватен доход като хедж на паричен поток).

Непаричните активи и пасиви, които се оценяват по историческа цена в чуждестранна валута се превалутират по обменния курс на датата на транзакцията. Разликите, възникнали от превалутирание по непарични позиции, които се оценяват по справедлива стойност в чуждестранна валута (например капиталови инструменти на разположение за продажба) се превалутират, като се използват обменните курсове на датата, когато се определя справедливата стойност.

Паричните позиции в чуждестранна валута се преизчисляват, използвайки заключителния курс. Непаричните позиции, които се водят по историческа цена в чуждестранна валута се преизчисляват, използвайки обменния курс към датата на сделката. Непаричните позиции, които се оценяват по справедлива стойност във валута, се преизчисляват посредством обменните курсове към датата на оценка на справедливата стойност.

ПЕНСИОННИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА ПО СОЦИАЛНОТО И ТРУДОВО ЗАКОНОДАТЕЛСТВО

Трудовите и осигурителни отношения с работниците и служителите в Дружеството се основават на разпоредбите на Кодекса на труда (КТ) и на разпоредбите на действащото осигурително законодателство.

Основно задължение на работодателя е да извършва задължително осигуряване на наетия персонал за фонд "Пенсии", допълнително задължително пенсионно осигуряване (ДЗПО), фонд "Общо заболяване и майчинство" (ОЗМ), фонд "Безработица", фонд "Трудова злополука и професионална болест" (ТЗПБ) и здравно осигуряване. Размерите на осигурителните вноски се утвърждават конкретно със Закона за бюджета на ДОО и Закона за бюджета на НЗОК за съответната година. Вноските се разпределят между работодателя и осигуреното лице в съотношение, което се променя ежегодно и е определено в чл. 6, ал. 3 от „Кодекса за социално осигуряване“ (КСО). Общият размер на вноската за фонд "Пенсии", ДЗПО, фонд "ОЗМ", фонд "Безработица" и здравно осигуряване през 2018г., е както следва:

За периода 01.01.2018г. – 31.12.2018г.

- 32,30% (разпределено в съотношение работодател:осигурено лице 18,52:13,78) за работещите при условията на трета категория труд;
- 42,30% (разпределено в съотношение работодател:осигурено лице 28,52:13,78) за работещите при условията втора категория;
- 47,30% (разпределено в съотношение работодател:осигурено лице 33,52:13,78) за работещите при условията първа категория.

В допълнение, изцяло за своя сметка работодателят прави осигурителна вноска за фонд "ТЗПБ", която е диференцирана за различните предприятия от 0.4% до 1.1% в зависимост от икономическата дейност на дружеството.

Няма промени в размера на осигурителните вноски за 2019г.

Към Дружеството няма създаден и функциониращ частен доброволен осигурителен фонд.

Осигурителните и пенсионни планове, прилагани от дружествата в качеството им на работодател се основават на българското законодателство и са планове с дефинирани вноски. При тези планове работодателят плаща месечно определени вноски в държавните фонд "Пенсии", фонд "ОЗМ", фонд "Безработица", фонд "ТЗПБ", както и в универсални и професионални пенсионни фондове – на база фиксирани по закон проценти и няма правно или конструктивно задължение да доплаща във фондовете бъдещи вноски в случаите, когато те нямат достатъчно да изплатят на съответните лица заработените от тях суми за периода на трудовия им стаж. Аналогично са задълженията по отношение на здравното осигуряване.

Дружествата осигуряват всяко наето лице, на основата на сключен договор с дружество за доброволно здравно осигуряване, за доболнични и болнични медицински услуги.

Съгласно разпоредбите на Кодекса на труда работодателят има задължение да изплати при прекратяване на трудовия договор следните обезщетения:

- неспазено предизвестие – за периода на неспазеното предизвестие;
- поради закриване на дружеството или на част от него, съкращаване в щата, намаляване на обема на работа и спиране на работа за повече от 15 дни и др. – от една брутна месечна работна заплата;

СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ

Доклад за дейността и Финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018

- при прекратяване на трудовия договор поради болест – в размер на брутното възнаграждение на работника за два месеца при условие, че има най-малко пет години трудов стаж и не е получавал обезщетение на същото основание;
- при пенсиониране – от 2 до 6 брутни месечни работни заплати според трудовия стаж в дружеството;
- за неизползван платен годишен отпуск – за съответните години за времето, което се признава за трудов стаж.

След изплащането на посочените обезщетения за работодателя не произтичат други задължения към работниците и служителите.

Краткосрочните доходи за персонала под формата на възнаграждения, бонуси и социални доплащания и придобивки (изискуеми в рамките на 12 месеца след края на периода, в който персоналът е положил труд за тях или е изпълнил необходимите условия) се признават като разход в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в периода, в който е положен трудът за тях или са изпълнени изискванията за тяхното получаване, като текущо задължение (след приспадане на всички платени вече суми и полагащи се удържки) в размер на недисконтираната им сума. Дължимите вноски по социалното и здравно осигуряване се признават като текущ разход и задължение в недисконтиран размер заедно и в периода на начисление на съответните доходи, с които те са свързани.

Към датата на всеки финансов отчет Дружеството прави оценка на сумата на очакваните разходи по натрупващите се компенсирани отпуски, която се очаква да бъде изплатена като резултат от неизползваното право на натрупан отпуск. В оценката не се включват приблизителната преценка в недисконтиран размер на разходите за вноски по задължителното обществено осигуряване.

Съгласно Кодекса на труда работодателят е задължен да изплаща на лица от персонала при настъпване на пенсионна възраст обезщетение, което в зависимост от трудовия стаж в съответното предприятие 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, по която те се представят в отчета за финансовото състояние коригирана с размера на непризнатите актюерски печалби и загуби, а респ. изменението в стойността им включва признатите актюерски печалби и загуби – в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

ДАНЪЦИ ВЪРХУ ДОХОДА И ДДС

Дължимият текущо данък се изчислява с помощта на данъчните ставки в сила или приетите за действащи ставки към датата на отчитане. Облагаемата печалба се различава от счетоводната печалба или защото някои доходи и разходи се считат за облагаеми или данъчно признати или защото времето, за което те са били облагаеми или данъчно признати се различава при тяхното данъчно и счетоводно третиране.

Посредством пасивния метод в отчета за финансовото състояние, отсрочен данък се признава за всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите в отчета за финансовото състояние и съответната данъчна основа, с изключение на репутацията, която не е призната за данъчни цели, както и за временни разлики, възникнали при първоначално признаване на активи и пасиви, които не влияят върху облагаемата или счетоводна печалба.

Отсроченият данък се изчислява по данъчните ставки, които се очаква да бъдат приложими за периода, когато активът се реализира или пасивът се уреди въз основа на данъчните ставки (и данъчни закони), действащи или влезли в сила, в значителна степен, към датата на отчета.

Активи по отсрочени данъци се признават само до степента, до която Дружеството счита за вероятно (т.е. е вероятно) да е налице облагаема печалба, за да се реализира актив от същата данъчна група (юрисдикция).

Отсрочените данъчни активи и пасиви се приспадат само тогава, когато има законово право да приспадат текущи данъчни активи срещу текущи данъчни пасиви и отсрочените данъчни активи и пасиви се отнасят до данъци върху дохода, наложени от един и същ данъчен орган за едно дружество и намерението на Дружеството е да уреди сумата на нетна база.

Разходът за данъци за периода, включва текущ и отсрочен данък. Данък се признава в отчета за печалбата или загубата или другия всеобхватен доход, с изключение на случаите, в които той произтича от сделки или събития, които се признават в друг всеобхватен доход или директно в капитал. В този случай, данъкът се признава в друг всеобхватен доход или съответно директно в собствения капитал. Когато данъкът възниква от

СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ

Доклад за дейността и Финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018

първоначалното отчитане на бизнес комбинация, той се включва при осчетоводяването на бизнес комбинацията.

Данък върху добавената стойност (ДДС)

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 който случай ДДС се признава като част от цената на придобиване на актива или като част от съответната разходна позиция, както това е приложимо; и
- ✓ вземанията 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 отчета за финансовото състояние.

ПРОВИЗИИ

Когато на датата на отчитане Дружеството има сегашно задължение (правно или конструктивно), като резултат от минало събитие и е вероятно, че Дружеството ще погаси това задължение, т.е. ще възникне изходящ паричен поток, се прави провизия в отчета за финансовото състояние. Провизии се правят като се използва най-добрата приблизителна оценка на сумата, която ще е необходима за погасяване на задължението и се дисконтират до сегашна стойност с помощта на дисконтов процент (преди данъци), който отразява текущите пазарни оценки на стойността на парите във времето и специфичните за задължението рискове. Промените в приблизителните оценки се отразяват в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход през периода, в който възникват. Провизиите по гаранции се измерват с помощта на вероятностни модели, базирани на минал опит. Провизиите за реструктуриране се признават само след като засегнатите страни са били информирани за формалния план за реструктуриране.

КАПИТАЛ

Капиталовите инструменти са договори, които пораждат остатъчен интерес в нетните активи на Дружеството. Обикновените акции се класифицират като капитал. Капиталовите инструменти се признават по сумата на получените постъпления, нетно от разходите, пряко свързани с транзакцията. Доколкото тези постъпления превишават номиналната стойност на емитирани акции, те се кредитират по сметка премиен резерв.

ОПРЕДЕЛЯНЕ НА СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ

Справедлива стойност е: „цената, която би била получена при продажба на даден актив или платена при прехвърлянето на задължение при обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценката“.

Справедливата стойност при първоначално признаване като цяло се равнява на цената на сделката освен в случаите, в които:

- ✓ Сделката е между свързани лица;
- ✓ Сделката е сключена по принуда или при форсмажорни обстоятелства;
- ✓ Пазарът на който се е случила сделката е различен от основния или най-изгодния пазар;
- ✓ Разчетната единица, представена от цената на сделката, се различава от отчетната единица за актива или пасива, който се оценява по справедлива стойност.

Определяне на справедлива стойност при пазари с ниско ниво на активност:

При пазари с ниско ниво на активност:

- ✓ Определянето на справедлива стойност зависи от фактите, обстоятелствата и характеристиките на пазара и изисква значителна преценка от страна на оценителя;
- ✓ Сделките и котировките могат да не са представителни за определяне на справедлива стойност;
- ✓ Необходим е допълнителен анализ върху сделките и котировките. Ако е необходимо те могат да бъдат коригирани, за да дават по-ясна картина при определянето на справедливата стойност.

Вземат се предвид характеристиките на активен пазар, който участник на пазара ще вземе предвид на датата на оценката, като:

- Предполага уговорена сделка между участниците на пазара към датата на оценяване по текущите пазарни условия;
- Предполага сделката да бъде извършена на основния пазар, в противен случай на най-изгодния пазар;
- За нефинансов актив се взема предвид неговата най-ефективна или висока употреба;
- За пасив отразява риска при неизпълнение, включително собствения кредитен риск.

СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ

Доклад за дейността и Финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018

Използване с цел максимизиране на стойността, е онова използване на актив, от пазарните участници, което максимизира стойността на актива, и което е:

- Физически възможно;
- Правно допустимо;
- Финансово осъществимо.

Използването с цел максимизиране на стойността обикновено е идентично с (но не винаги) текущата употреба. Ако няма основен пазар, изходната сделка се извършва в най-изгодния пазар, т.е. на пазара, който максимизира сумата, която ще се получи при продажбата на актива и свежда до минимум на сумата, която би била платена за прехвърляне на пасива (най-ликвидния пазар за Активи/Пасиви).

Основните и най-изгодните пазари са едни и същи в повечето случаи.

Премии/отстъпки се съдържат в Справедливата Стойност (СС), ако те отразяват характеристика на актива/пасива, която участниците на пазара ще вземат предвид при сделка с активен пазар.

Прилагането на *блокиращ фактор* е забранено – блокиращ фактор: корекция на котирана цена на активен пазар, защото нивото при нормална дневна търговия на пазара не е достатъчно да абсорбира количествата притежавани от дружеството.

Ако пазарната активност спада се използват методи за оценяване.

Когато има наблюдаема пазарна дейност:

- ✓ Когато има спад в наблюдаемата пазарна дейност;
- ✓ Когато обикновено няма проследима пазарна дейност;
- ✓ Фокусът е върху това дали цените при сделките са сформирани в резултат на обичайна дейност (не продажби при ликвидация или бедствие); активността на пазара не е задължителен фокус.

Същите принципи са приложими за финансови и нефинансови Активи/Пасиви.

Дружеството използва подходящи според обстоятелствата методи за остойностяване, за които има достатъчно налични данни за оценяване на справедливата стойност, като използва максимално съответните наблюдаеми хипотези и свежда до минимум използването на ненаблюдаемите.

Подход на пазарните сравнения – използват се цени и друга полезна информация, генерирана от пазарни сделки с идентични или сравними (т.е. подобни) Активи/Пасиви.

Подход на базата на разходите – отразява актуалната сума, която би се изисквала текущо, за да се замени годността на актива (често наричана текуща цена за подмяна).

Подход на базата на доходите – превръща бъдещи суми (например парични потоци или приходи и разходи) в единна текуща (т.е. сконтирана) сума, която отразява текущите пазарни очаквания за тези бъдещи суми.

Всички активи и пасиви, за които се измерва справедливата стойност или оповестени във финансовите отчети се категоризират в йерархията на справедливата стойност, описана по-долу, на базата на най-ниското ниво вход, който е от значение за оценяването на справедливата стойност като цяло.

Йерархията на справедливите стойности се категоризира в три нива на хипотези, използвани при методите за оценяване на справедливата стойност. Категоризацията е в различни нива в йерархията на справедливата стойност на базата на степента, в която входящите данни за измерването са наблюдавани и значението на входящите данни за оценяването на справедливата стойност в тяхната цялост. Йерархията на справедливите стойности предоставящи най-висок ранг на обявените (некоригирани) цени на активните пазари за идентични активи или пасиви (хипотези от 1-во ниво) и най-нисък - на ненаблюдаемите хипотези (хипотези от 3-то ниво).

Нивата от йерархията са следните:

- Хипотези от 1-во ниво – обявени (некоригирани) цени на активните пазари за идентични активи или пасиви, до които предприятието може да има достъп към датата на оценяване;

- Хипотези от 2-ро ниво - други хипотези освен включените в ниво 1 обявени цени за актив или пасив, които са наблюдаеми пряко или косвено;

- Хипотези от 3-то ниво - ненаблюдаеми хипотези за актив или пасив. Получени от техники за оценка, които включват входове за актива или пасива, които не се основават на пазарни данни (непазарни фактори).

Трансфери между различните нива на йерархия на справедливата стойност се признават от Дружеството в края на отчетния период, през който е настъпила промяната.

КРИТИЧНИ СЧЕТОВОДНИ ПРЕЦЕНКИ И ПРИБЛИЗИТЕЛНИ ОЦЕНКИ

При изготвянето на своите финансови отчети, Дружеството е направило значителни преценки, прогнози и предположения, които оказват влияние на балансовата стойност на някои активи и пасиви, доходи и разходи, както и друга информация, оповестена в пояснителните приложения. Дружеството периодично следи тези

СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ

Доклад за дейността и Финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018

прогнози и предположения и се уверява, че те съдържат цялата необходима информация, налична към датата, на която се изготвят финансовите отчети. Въпреки това не пречи реалните цифри да се различават от направените оценки.

Преценките, прогнозите и предположенията, за които съществува значителен риск да причинят съществени корекции в балансовите суми на активите и пасивите, в рамките на следващата финансова година, са разгледани по-долу.

Признаване на приходите

При договори с клиенти, обещаното в договора възнаграждение може да включва променлив размер. Тогава Дружеството оценява приблизително размера на възнаграждението, на което ще има право в замяна на прехвърлянето на обещаните стоки или услуги на клиента. Размерът на възнаграждението може да варира поради отстъпки, намаления, възстановявания, кредити, стимули, бонуси за постигнати резултати, глоби или други подобни елементи. Обещаното възнаграждение може да варира и ако правото на Дружеството да получи възнаграждение зависи от настъпването или не на бъдещо събитие.

Дружеството прави приблизителна оценка на размера на променливото възнаграждение, като използва един от следните методи, в зависимост от това кой метод се очаква да може по-добре да предвиди размера на възнаграждението, на което Дружеството има право:

- очакваната стойност – сборът от сумите, претеглени според вероятностното разпределение в диапазона с възможни възнаграждения;

- най-вероятен размер – единствената най-вероятна стойност в диапазон от възможни стойности на възнаграждение, т.е. единствения най-вероятен резултат от договора).

Метод на амортизация и полезен живот на дълготрайните активи

Амортизируемите дълготрайни активи на Дружеството включват неговите имоти, машини, съоръжения или оборудване и инвестиционни имоти. При придобиване на нов амортизируем дълготраен актив, Дружеството определя неговите остатъчна стойност, метод на амортизиране и полезен живот. За определянето на всеки един от посочените показатели се ползват значителни счетоводни и несчетоводни преценки, като участие с тяхното определяне вземат както специалисти от Дружеството, които са много добре запознати със спецификите и характеристиките на отделните активи, така и ако е необходимо могат да бъдат ползвани външни за Дружеството специалисти, например специалисти от доставчика на съответния актив. При определянето на посочените показатели се вземат предвид спецификите и характеристиките на актива, очакванията на ръководството на Дружеството за неговата употреба в дейността, местоположението, на което актива ще извършва своята работа и други фактори. Също така се вземат в предвид данни и фактори за подобни активи, които Дружеството вече притежава и експлоатира или за които могат да бъдат набавени надеждни външни данни. Взема се в предвид и опитът, натрупан в Дружеството през годините.

Тестове за обезценка на финансови активи

Финансов актив или група от финансови активи, различни от тези, които попадат в категорията на активи по справедлива стойност през печалбата или загубата се оценяват за индикатори за обезценка в края на всеки отчетен период. Обезценка се определя на база модела на „очакваните кредитни загуби“.

По отношение на капиталови инвестиции, категоризирани като на разположение за продажба Дружеството смята, че тези активи за обезценени, когато е имало значителен или продължителен спад в справедливата им стойност под себестойност. Определянето на това, дали има „значителен“ или „продължителен“ изисква значителна преценка от страна на Ръководството.

Размерът на загубата от обезценка, признат за финансови активи, отчитани по амортизирана стойност, е разликата между балансовата стойност на актива и сегашната стойност на очакваните бъдещи парични потоци дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент.

Определянето на възстановимостта на дължимите на Дружеството суми от страна на негови клиенти, заемополучатели и др. длъжници, включва определянето на това дали са налице някакви обективни доказателства за обезценка. Лошите вземания се отписват, когато се идентифицират доколкото е възможно обезценка и несъбираемост да се определят отделно за всеки елемент. В случаите, когато този процес не е възможен, се извършва колективна оценка на обезценка. В резултат начинът, по който индивидуални и колективни оценки се извършват и сроковете отнасящи се до идентифицирането на обективни доказателства за обезценка изискват значителна преценка и може да повлияят значително на балансовата сума на вземания на датата на отчитане.

За оценка и измерване на очакваните кредитни загуби на финансовите активи, ръководството на Дружеството е възприело следните подходи:

- търговски и други вземания, вземания по лизингови договори, вземания по предоставени депозити, вземания по цесии, вземания, придобити чрез цесии и активи по договори с клиенти – опростен подход, базиран на „очакван процент на неизпълнение“, чрез използване на матрица на провизиите.

Тестове за обезценка на нефинансови активи

Анализът за обезценка на репутация, материални и други нематериални активи изисква оценка на стойността в употреба на актива или на единицата генерираща парични потоци, към които са разпределени активите. Оценката на стойността в употреба се прави най-вече въз основа на дисконтираните модели на паричните потоци, които изискват Дружеството да направи оценка на очакваните бъдещи парични потоци от актива или от единицата генерираща парични потоци, а също и да се избере подходящ дисконтов процент за да се изчисли настояща стойност на паричните потоци.

ГРЕШКИ И ПРОМЕНИ В СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА

Грешки по смисъла на МСС 8 могат да възникнат във връзка с признаването, оценяването, представянето или оповестяването на компоненти от финансовите отчети. Потенциалните грешки за текущия период открити в същия, се коригират преди финансовите отчети да се одобряват от ръководството на Дружеството. Въпреки това грешки понякога се откриват в последващ период и тези грешки от предходни периоди се коригират.

Дружеството коригира със задна дата съществените грешки от предходни периоди в първия финансов отчет, одобрен за публикуване след като са открити чрез преизчисляване на сравнителните суми за представения предходен период, в които е възникнала грешка.

В случай, че грешката е възникнала преди най-ранно представения предходен период, преизчисляване на началното салдо на активите, пасивите и капитала за този период.

Грешка от предходен период се коригира посредством преизчисляване със задна дата, освен ако е практически неприложимо да се определи някой от специфичните ефекти за периода или кумулативния ефект от тази грешка. Към минималните сравнителни финансови отчети Дружеството представя трети отчет за финансовото състояние към началото на предходния период, ако се прилага счетоводна политика със задна дата, прави се преизчисление със задна дата на статии или се прекласифицират статии във финансовите отчети и ако това оказва съществено влияние върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период. При наличие на такива обстоятелства се представят три отчета за финансовото състояние към:

- ✓ края на текущия период;
- ✓ края на предходния период; и
- ✓ началото на предходния период.

Датата на този встъпителен отчет за финансовото състояние съвпада с началото на предходния период, независимо от това дали финансовите отчети на Дружеството представят сравнителна информация за по-ранни периоди.

Когато от Дружеството се изисква и представя допълнителен отчет за финансовото състояние в съответствие се оповестява:

- ✓ характера на прекласифицирането;
- ✓ сумата на всяка статия или група статии, които са прекласифицирани;
- ✓ причината за прекласифицирането.

Може да възникнат обстоятелства при които е практически невъзможно да се прекласифицира сравнителна информация за конкретен предходен период, за да се постигне съпоставимост с текущия период. Възможно е в предходния период данните може да не са били събирани по начин, който позволява прекласифициране.

Когато прекласифицирането на сравнителна информация е практически невъзможно, дружеството оповестява причината, поради която не е прекласифицирана информацията и същността на корекциите, които е следвало да бъдат направени, ако сравнителната информация е била прекласифицирана.

Дружеството не представя пояснителните приложения, свързани с встъпителния отчет за финансовото състояние към началото на предходния период.

СВЪРЗАНИ ЛИЦА И СДЕЛКИ МЕЖДУ ТЯХ

Дружеството спазва изискванията на МСС 24 при определяне и оповестяване на свързаните лица.

Сделка между свързани лица е прехвърляне на ресурси, услуги или задължения между свързани лица без разлика на това дали се прилага някаква цена

СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ

Доклад за дейността и Финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018

III. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ КЪМ СТАТИИТЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

1. Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

1.1. Приходи

1.1.1. Нетни приходи от продажби

Вид приход	2018 г.	2017 г.
Приходи от договори с клиенти за продажби на услуги, в т.ч.:	5	20
Приходи от наем	5	20
Общо	5	20

Допълнителна информация

Приходи от договори с клиенти по географски региони, в т.ч.:	2018 г.	2017 г.
Продажби в страната	5	20
Общо	5	20

Приходи от договори с клиенти по видове пазари, в т.ч.:	2018 г.	2017 г.
Продажби на вътрешен пазар	5	20
Общо	5	20

Приходи от договори с клиенти по видове клиенти, в т.ч.:	2018 г.	2017 г.
Продажби на частни клиенти	5	20
Общо	5	20

Приходи от договори с клиенти по видове договори, в т.ч.:	2018 г.	2017 г.
Продажби по договори за услуги	5	20
Общо	5	20

Приходи от договори с клиенти по срок на договорите, в т.ч.:	2018 г.	2017 г.
Продажби по краткосрочни договори	5	20
Общо	5	20

Приходи от договори с клиенти по срокове за прехвърляне на стоките или услугите, в т.ч.:	2018 г.	2017 г.
Продажби на услуги, които се прехвърлят в определен момент	5	20
Общо	5	20

Приходи от договори с клиенти по канали за продажба, в т.ч.:	2018 г.	2017 г.
Продажби на услуги, продавани директно на клиента	5	20
Общо	5	20

1.1.2. Други приходи

Вид приход	2018 г.	2017 г.
Възстановена обезценка на инвестиционни имоти, призната в печалба или загуба	8	-
Възстановена обезценка на материални запаси, призната в печалба или загуба	4	-
Общо	12	-

СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ

Доклад за дейността и Финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018

1.2. Разходи

1.2.1. Разходи за външни услуги

Вид разход	2018 г.	2017 г.
Консултански и други договори	3	2
Такси	4	5
Търговско представителство	5	6
Общо	12	13

1.2.2. Разходи за амортизации

Вид разход	2018 г.	2017 г.
Разходи за амортизации на административни	1	1
дълготрайни материални активи	1	1
Разходи за амортизации на инвестиционни имоти	8	7
Общо	9	8

1.2.3. Други разходи

Вид разход	2018 г.	2017 г.
За местни данъци и такси	3	4
За отписани вземания	-	20
Общо	3	24

1.3. Финансови приходи и финансови разходи

Вид приход	2018 г.	2017 г.
Възстановена обезценка на търговски и други вземания, призната в печалба или загуба	10	-
Общо	10	-

Вид разход	2018 г.	2017 г.
Разходи от обезценка на търговски и други вземания, призната в печалба или загуба	4	-
Общо	4	-

1.4. Доход на акция

Изчисляване на нетна печалба / загуба:	
Балансова печалба / загуба	(1)
Нетна печалба/загуба	(1)

Основният доход/(загуба) на акция е изчислен като нетната печалба/(загуба), подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции е разделена на среднопретегления брой акции за периода.

Доходът на акция с намалена стойност се изчислява като основният доход на акция и се коригира така, че да се вземе предвид издаването на нови акции и данъчния ефект от плащане на дивидентите или лихви при условие, че всички права за намаляващи опции и други намаляващи потенциални обикновени акции бъдат упражнени.

Изчисляването на дохода на акция на база и използвания средно претеглен брой акции, са показани по-долу:

	2018 г. BGN'000	2017 г. BGN'000
Средно претеглен брой акции	650 000	650 000
Нетна печалба /загуба/ за годината	(1)	(25)
Основен доход на акция (BGN)	0.00	(0.04)

СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ

Доклад за дейността и Финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018

2. Индивидуален Отчет за финансовото състояние

Нетекущи активи

2.1. Имоти, машини, съоръжения и оборудване

Към 31 декември 2018 и 2017 година Имотите, машините съоръженията и оборудването включва компютърна техника.

Към 31 декември 2018г. няма ограничения в правото на собственост на активи, включени в Имоти, машини, съоръжения и оборудване.

Към 31 декември 2018г. в Имоти, машини, съоръжения и оборудване са включени напълно амортизирани активи с отчетна стойност в размер на 3 хил. лв., които продължават да се използват в дейността на Дружеството.

	Комуникационно и мрежово оборудване	Общо
Отчетна стойност		
Салдо към 31.12.2016	3	3
Салдо към 31.12.2017	3	3
Салдо към 31.12.2018	3	3
Амортизация и обезценка		
Салдо към 31.12.2016	1	1
Амортизация за годината	1	1
Общо увеличения/(намаления) за периода	1	1
Салдо към 31.12.2017	2	2
Амортизация за годината	1	1
Общо увеличения/(намаления) за периода	1	1
Салдо към 31.12.2018	3	3
Балансова стойност		
Балансова стойност към 31.12.2017	1	1
Балансова стойност към 31.12.2018	-	-

2.2. Инвестиционни имоти

	Сгради	Общо
Отчетна стойност		
Салдо към 31.12.2016	183	183
Салдо към 31.12.2017	183	183
Загуби от обезценки, които са възстановени обратно в отчета за доходите	8	8
Общо увеличения/(намаления) за периода	8	8
Салдо към 31.12.2018	191	191
Амортизация		
Салдо към 31.12.2016	8	8
Амортизация за годината	7	7
Общо увеличения/(намаления) за периода	7	7
Салдо към 31.12.2017	15	15
Амортизация за годината	8	8
Общо увеличения/(намаления) за периода	8	8
Салдо към 31.12.2018	23	23
Балансова стойност		
Балансова стойност към 31.12.2017	168	168
Балансова стойност към 31.12.2018	168	168

СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ

Доклад за дейността и Финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018

През 2018 г. е възстановена обезценка в размер на 8 хил.лв. Оценителският доклад е изготвен от Адванс Експертни оценки ООД – независим оценител, вписан в Регистъра към Камара на независимите оценители в България със сертификат за оценителска правоспособност №91060023/07.03.2019 г. Дейностите по оценката са извършени от Йорданка Нешева – сертификат рег.№100100250/14.12.2009 г.

Справедливата стойност на инвестиционните имоти към 31 декември 2018г. е в размер на 205 хил. лв. (към 31 декември 2017г. – 168 хил. лв.). Справедливата стойност на имотите е определена на база офертни цени и прието ниво 2 на йерархията към 31.12.2018 г.

Доходите от наеми на инвестиционни имоти за 2018г. са в размер на 5 хил. лв. (за 2017г. – 20 хил. лв.).

Текущи активи

2.3. Текущи материални запаси

Вид	31.12.2018 г.	31.12.2017 г.
Текущи материални запаси, в т.ч.: /нето/	-	-
Продукция, в т.ч.: /нето/	39	35
Продукция	39	39
Загуби от обезценки, които са признати в отчета за доходите	-	(4)
Общо	39	35
Обезценки на материални запаси – изменение		
Баланс на 1 януари 2017 г.		(4)
Баланс на 31 декември 2017 г.		(4)
Възстановени обезценки на материални запаси		4
Баланс на 31 декември 2017 г.		-

През 2018 г. е възстановена обезценка в размер на 4 хил.лв. Нетната реализируема стойност е в размер на 72 хил.лв. Оценителският доклад е изготвен от Адванс Експертни оценки ООД – независим оценител, вписан в Регистъра към Камара на независимите оценители в България със сертификат за оценителска правоспособност №91060023/07.03.2019 г. Дейностите по оценката са извършени от Йорданка Нешева – сертификат рег.№100100250/14.12.2009 г.

2.4. Текущи търговски и други вземания

Вид текущи вземания	31.12.2018 г.	31.12.2017 г.
Вземания от свързани предприятия, в т.ч.: /нето/	3	23
Вземания от продажби по договори с клиенти	13	23
Обезценки на вземания от продажби по договори с клиенти	(10)	-
Вземания от продажби, в т.ч.: /нето/	2	-
Вземания от продажби по договори с клиенти	6	-
Обезценки на вземания от продажби по договори с клиенти	(4)	-
Други вземания, в т.ч.: /нето/	2	-
Други вземания	2	-
Общо	7	23

2.5. Текущи данъчни активи

Вид	31.12.2018 г.	31.12.2017 г.
Данък върху добавената стойност	-	3
Общо	-	3

2.6. Парични средства

Вид	31.12.2018 г.	31.12.2017 г.
Парични средства в брой, в т.ч.:	23	24
В лева	23	24
Парични средства в разплащателни сметки, в т.ч.:	-	6
В лева	-	6
Общо	23	30
Балансова стойност на паричните средства	23	30

СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ

Доклад за дейността и Финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018

Собствен капитал

2.7. Собствен капитал

2.7.1. Основен капитал

вид акции	31 декември 2018			31 декември 2017		
	брой акции	номинална стойност BGN		брой акции	номинална стойност BGN	
		за една акция	общо		за една акция	общо
обикновени поименни акции	650 000	1	650 000	650 000	1	650 000
Общо	650 000	1	650 000	650 000	1	650 000

Акционерна структура към 31.12.2018 г., отразяваща лицата притежаващи над 5% от капитала

Акционери, притежаващи над 5% от регистрирания акционерен капитал	Брой акции	% от капитала
Бизнес парк Велико Търново ЕАД	227 435	34,99%
Петър Петров Христов	195 035	30,01%
Емил Ангелов Ангелов	97 000	14,92%
Коста Иванов Любенов	65 000	10,00%
Универсален пенсионен фонд – Бъдеще АД	33 000	5,08%
Други акционери	32 530	5,00%
Общо	650 000	100%

Разликата между номиналната стойност на емитираните акции от увеличението на капитала и емисионната им стойност е отнесена във фонд "Резервен" на дружеството, съгласно чл. 176, ал.3 от Търговски закон.

2.7.2. Финансов резултат

Финансов резултат	Стойност
Печалба към 31.12.2016 г.	341
Печалба към 31.12.2017 г.	341
Намаления от:	(21)
Промени в счетоводната политика, грешки и др.	(21)
Печалба към 31.12.2018 г.	320
Загуба към 31.12.2016 г.	(748)
Увеличения от:	(25)
Загуба за годината - 2017	(25)
Загуба към 31.12.2017 г.	(773)
Увеличения от:	(1)
Загуба за годината - 2018	(1)
Загуба към 31.12.2018 г.	(774)
Финансов резултат към 31.12.2016 г.	(407)
Финансов резултат към 31.12.2017 г.	(432)
Финансов резултат към 31.12.2018 г.	(454)

СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ

Доклад за дейността и Финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018

Текущи пасиви

2.8. Текущи търговски и други задължения

Вид текущи задължения	31.12.2019 г.	31.12.2018 г.
Задължения към свързани предприятия, в т.ч.:	-	10
Задължения по доставки	-	10
Задължения по доставки	16	-
Общо	16	10

2.9. Текущи задължения към персонала и социалното осигуряване

Вид	31.12.2018 г.	31.12.2017 г.
Задължения към персонала	11	20
Общо	11	20

2.10. Текущи данъчни задължения

Вид	31.12.2018 г.	31.12.2017 г.
Данъци върху доходите на физическите лица	1	2
Местни данъци и такси	11	8
Общо	12	10

IV. ДРУГИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ

1. Свързани лица и сделки със свързани лица

Дружеството оповестява следните свързани лица:

Свързани лица	Вид на свързаност
Бизнес парк Велико Търново ЕАД	акционер
Петър Петров Христов – чрез наследници	акционер и ключов ръководен персонал
Емил Ангелов Ангелов	акционер
Коста Иванов Любенов	акционер
Пенсионно осигурително дружество – Бъдеще АД	акционер
Мирослав Стоянов Бейков	ключов ръководен персонал
Георги Йорданов Танев	ключов ръководен персонал
Михаела Петрова Христова	ключов ръководен персонал
Бест Чойс Пропърти ООД	чрез ключов ръководен персонал
Ай Би Корп ЕООД	чрез ключов ръководен персонал
Люлин Гардън ЕООД	чрез ключов ръководен персонал
Велико Търново Хилс ЕООД	чрез ключов ръководен персонал
Витоша Гардън ЕООД	чрез ключов ръководен персонал
Пропъртис Мениджмънт Груп АД	чрез ключов ръководен персонал
Агроинвест Груп ЕООД	чрез ключов ръководен персонал
Велико Търново Дивелопмънт ЕАД	чрез ключов ръководен персонал
Ту Гоу ЕООД	чрез ключов ръководен персонал
Ай Би Пи Мениджмънт ЕООД	чрез ключов ръководен персонал
Пропъртис Консулт ЕООД	под общ контрол

СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ

Доклад за дейността и Финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018

Лагуна Бийч АД	чрез ключов ръководен персонал
Сън Фючър Пропъртис ЕАД	чрез ключов ръководен персонал
Лактима ЕАД	чрез ключов ръководен персонал
Скай Сити ООД	чрез ключов ръководен персонал
Глобал Имоти ЕАД	чрез ключов ръководен персонал
Брокер Хаус Инс ЕООД	чрез ключов ръководен персонал
Пи Ес Ем Пропърти ЕООД	чрез ключов ръководен персонал

Продажби на свързани лица в групата – приходи

Свързано лице - клиент	Вид сделка	2018 г.	2017 г.
Бизнес Парк Велико Търново ЕАД	наем	-	20
Общо		-	20

Покупки от свързани лица извън групата – разходи

Свързано лице - доставчик	Вид сделка	2018 г.	2017 г.
Статус Имоти Мениджмънт ООД	услуга	-	6
Общо		-	6

Вземания от свързани лица в групата

Свързано лице - клиент	31.12.2018			
	Брутна стойност	Обезценки	Балансова стойност	Гаранции
Бизнес Парк Велико Търново ЕАД	13	(10)	3	
Общо	13	(10)	3	

Вземания от свързани лица в групата

Свързано лице - клиент	31.12.2017			
	Брутна стойност	Обезценки	Балансова стойност	Гаранции
Бизнес Парк Велико Търново ЕАД	23	-	23	
Общо	23	-	23	

Задължения към свързани лица извън група

Свързано лице - доставчик	31.12.2018	Гаранции	31.12.2017	Гаранции
Статус Имоти Мениджмънт ООД	-		10	
Общо	-		10	

През 2018 г. не са начислявани възнаграждения на ключов ръководен персонал.

2. Цели и политика за управление на финансовия риск

При осъществяване на своята текуща, инвестиционна и финансова дейност, Дружеството е изложено на следните финансови рискове:

- Кредитен риск: възможността длъжник да не изплати задълженията си – изцяло или частично – или да не го изплати своевременно, предизвиквайки по този начин загуба за Дружеството;
- Ликвиден риск: рискът Дружеството да няма или да не е в състояние да набави парични средства, когато са необходими и поради това да срещне трудности при изпълнение на своите финансови задължения;
- Пазарен риск: рискът определен финансов инструмент да претърпи колебания по отношение на справедливата стойност или на бъдещите парични потоци в резултат на колебания на пазарните цени. Въсъщност Дружеството е изложено на три компонента на пазарния риск:
 - Лихвен риск;
 - Валутен риск;
 - Риск от промяна в цената на собствения капитал.

За ефективно управление на тези рискове, Съветът на директорите е одобрил специфични стратегии за мениджмънт на финансовия риск, които са в съответствие с корпоративните цели. Основните насоки на тези

СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ

Доклад за дейността и Финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018

стратегии определят краткосрочните и дългосрочните цели и действия, които трябва да се предприемат, за да се управляват финансовите рискове, пред които е изправено Дружеството.

Основните насоки на политиката по отношение на финансовите рискове са следните:

- Минимизиране на лихвения риск, валутния риск и ценовия риск за всички видове сделки;
- Максимално използване на „естественото хеджиране“, при което в максимална възможна степен се залага на естественото прихващане на продажби, разходи, дължими суми и вземания, преизчислени в съответната валута, вследствие на което се налага прилагане на стратегии на хеджиране само за салдата в превишение. Същата стратегия се прилага и по отношение на лихвения риск;
- Внедряване на деривативи или други подобни инструменти единствено за целите на хеджиране;
- Всички дейности по управление на финансовия риск се осъществяват и контролират на централно ниво;
- Всички дейности по управление на финансовия риск се осъществяват на разумна и последователна основа и при спазване на най-добрите пазарни практики.

Дружеството може да инвестира в акции или други подобни инструменти само в случай, че е налице временна допълнителна ликвидност, като за всички подобни сделки е необходимо разрешение от Съвета на директорите.

Информация за финансовия риск

Кредитен риск

Дружеството контролира своята изложеност на кредитен риск чрез установяване на граници на риска по отношение на отделните клиенти/длъжници. Дружеството е възприело политика на извършване на делова активност само с кредитоспособни насрещни страни.

Ликвиден риск

Ликвидният риск произтича от възможността Дружеството да не осигури достатъчно външно финансиране, както и контрагентите да не изпълнят своите финансови задължения на договорените падежи. Периодично се извършва преглед и оценка на събираемостта на търговските и други краткосрочни вземания като за тези, които са трудносъбираеми и несъбираеми се заделят провизии (обезценки), както е посочено по-горе.

Дружеството управлява ликвидния риск на базата на очакваните дати на падежа.

В следващите таблици са анализирани финансовите инструменти по оставащия срок до падежа съгласно съответния договор (договорни и недисконтирани парични потоци):

Към 31.12.2018 година	Преносна (балансова) стойност	Договорени парични потоци	Договорени парични потоци, в т.ч.	
			до 1 година	Общо
Финансови активи	30	44	44	44
Търговски и други вземания от трети лица	4	8	8	8
Търговски и други вземания от свързани лица	3	13	13	13
Парични средства и парични еквиваленти	23	23	23	23
Финансови пасиви	16	16	16	16
Търговски и други задължения към свързани лица	16	16	16	16
Общо нетна ликвидна стойност	14	28	28	28

Към 31.12.2017 година	Преносна (балансова) стойност	Договорени парични потоци	Договорени парични потоци, в т.ч.	
			до 1 година	Общо
Финансови активи	53	53	53	53
Търговски и други вземания от свързани лица	23	23	23	23
Парични средства и парични еквиваленти	30	30	30	30
Финансови пасиви	10	10	10	10
Търговски и други задължения към свързани лица	10	10	10	10
Общо нетна ликвидна стойност	43	43	43	43

Дружеството не държи в портфейлите си от финансови инструменти експозиции в гръцки държавни ценни книжа, както и в ДЦК на държави в затруднено финансово състояние.

СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ

Доклад за дейността и Финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018

Дружеството очаква, че от текущата дейност ще се генерират задоволителни парични постъпления, за да се изпълнят тези парични ангажименти. Освен това, Дружеството разполага с финансови активи, за които съществува ликвиден пазар и които са на разположение за посрещане на потребностите от ликвидни средства

Лихвен риск

Лихвеният риск произтича от колебанията в цената на финансов инструмент в зависимост от промените в лихвените нива.

Дружеството не използва хеджиращи инструменти.

Валутен риск

Валутният риск произтича от колебанията в цената на финансов инструмент в зависимост от промените във валутните курсове.

Дружеството не е изложено на валутни рискове.

Пазарен риск

Пазарен риск е рискът, че справедливата стойност на бъдещите парични потоци от даден инструмент ще варира поради промените в пазарните цени. Пазарните цени включват четири типа риск: лихвен, валутен, стоков и друг ценови риск, какво е и рискът за цената на собствения капитал. Финансовите инструменти, които биват засегнати от пазарния риск, включват заеми и привлечени средства, депозити, инструменти на разположение за продажба и деривативни финансови инструменти.

Анализите на чувствителността, посочени по-долу са свързани със състоянието към 31 декември 2018г. и 2017г. Анализите на чувствителността са изготвени при предположението, че сумата на нетния дълг, съотношението на фиксираните към плаващите лихвени проценти по дълга и деривативите и съотношението на финансовите инструменти в чуждестранни валути, всички са постоянни и на база определянето на хеджове, както те съществуват към 31 декември 2018г.

Анализите изключват ефекта от движенията в пазарните променливи в балансовата стойност на пенсионните и други задължения след пенсиониране, провизиите и по нетекущите финансови активи и пасиви на чуждестранни дейности.

При изчисление на анализите на чувствителността са направени следните предположения:

- ✓ Чувствителността на отчета за финансовото състояние е свързана единствено с деривативи и дългови инструменти на разположение за продажба;
- ✓ Чувствителността на съответния отчет за доходите представлява ефекта от предполагаемите промени в пазарните рискове. Той се базира на финансовите активи и финансовите пасиви, държани към 31 декември 2018 и 2017г., включително ефект на хеджиращите инструменти;
- ✓ Чувствителността на собствения капитал се изчислява като се преценява ефекта от свързаните хеджове на паричен поток и хеджове на нетна инвестиция в чуждестранно дъщерно дружество към 31 декември 2018г. за ефектите от поетите промени в базовия инструмент.

Оценяване по справедлива стойност

Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансови инструменти чрез продажба, на база позицията, предположенията и преценките на независими пазарни участници на основен или най-изгоден за даден актив или пасив пазар. За своите финансови активи и пасиви дружеството приема като основен пазар финансовите пазари в България - БФБ, големите търговски банки - дилъри и за определени специфични инструменти - директни сделки между страните. В повечето случаи, обаче, особено по отношение на търговските вземания и задължения, кредитите и депозитите, дружеството очаква да реализира тези финансови активи и чрез тяхното цялостно обратно изплащане или респективно погасяване във времето. Затова те се представят по тяхната амортизируема стойност.

Голямата част от финансовите активи и пасиви са краткосрочни по своята същност (търговски вземания и задължения, краткосрочни заеми), или са отразени в отчета за финансово състояние по определена пазарна (по определен оценъчен метод) стойност (инвестиции в ценни книжа, кредити с променлив лихвен процент) и поради това тяхната справедлива стойност е приблизително равна на балансовата им стойност.

Ръководството на дружеството счита, че при съществуващите обстоятелства представените в отчета за финансово състояние оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност.

Таблиците показват балансовите и справедливите стойности на финансовите активи и финансовите пасиви, включително нивата им в йерархията на справедливите стойности.

СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ

Доклад за дейността и Финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018

Към 31.12.2018 г. и 31.12.2017 г. справедливите стойности са в разумно приближение до балансовата стойност. В следващата таблица е представен анализ на финансовите инструменти, измерени след първоначалното им признаване по справедлива стойност, групирани в нива от 1 до 3 в зависимост от степента, в която е наблюдаема (е възможно да се наблюдава) тяхната справедлива стойност:

- Ниво 1 – измерванията на справедливата стойност се базират на котираните цени (некоригирани) на активните пазари за идентични активи или пасиви;
- Ниво 2 – измерванията на справедливата стойност се базират на изходна информация, различна от котираните цени при Ниво 1, като тази информация е наблюдаема за актива или пасива директно (т.е. като цени) или индиректно (т.е. произтича от цените);
- Ниво 3 – измерванията на справедливата стойност се базират на техники на оценка, които включват входяща информация за актива или пасива, която не се базира на наблюдаеми пазарни данни (ненаблюдаема входяща информация).

3. Управление на капитала

Основната цел на управлението на капитала на Дружеството е да се гарантира, че се поддържа стабилен кредитен рейтинг и подходящи капиталови съотношения, за да поддържа бизнеса си и да увеличи максимално стойността за акционерите. Дружеството управлява капиталовата си структура и прави корекции в нея с оглед на промените в икономическите условия. За поддържане или коригиране на капиталовата структура Дружеството може да коригира плащането на дивиденди на акционерите, възвръщаемостта върху капитала на акционерите или емисията на нови акции.

Няма промени в целите, политиката или процесите за управление на капитала.

Вид	31.12.2018 г.	31.12.2017 г.
Намален с: паричните средства и парични еквиваленти	(23)	(30)
Нетен дългов капитал	(23)	(30)
Общо собствен капитал	186	220
Общо капитал	163	190
Коефициент нетен дълг към общо капитал	(0.14)	(0.16)

4. Принцип-предположение за действащо предприятие – финансово състояние

Принципът-предположение за действащо предприятие е фундаментален принцип при изготвянето на финансовите отчети. Съгласно принципа-предположение за действащо предприятие, Дружеството обикновено се разглежда като продължаващо дейността си в обозримо бъдеще без намерение или необходимост от ликвидация, преустановяване на стопанската дейност или търсене на защита от кредиторите, вследствие на съществуващи закони или други нормативни разпоредби. Съответно, активите и пасивите се отчитат на база възможността на Дружеството да реализира активите и да уреди пасивите си в нормалния ход на бизнеса. При оценката за това дали принципа-предположение за действащо предприятие е уместен, ръководството взема предвид цялата налична информация за обозримото бъдеще, която обхваща поне, но не се ограничава само до, дванадесетте месеца от края на отчетния период.

Финансовият отчет е изготвен на принципа-предположение за действащо предприятие, който предполага, че Дружеството ще продължи дейността си в обозримото бъдеще.

Дружеството 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.

Ръководството на Дружеството счита, че Дружеството е действащо и ще остане действащо, няма планове и намерения за преустановяване на дейността му.

Въз основа на това финансовия отчет на Дружеството е изготвен на базата на принципа-предположение за действащо предприятие.

СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ

Доклад за дейността и Финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018

V. ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ

Въз основа на данните от ГФО на дружеството може да бъде извършен финансов анализ на следните показатели:

Показатели	2018 г.	2017 г.	Разлика	
	Стойност	Стойност	Стойност	%
Имоти, Машини, Съоръжения и Оборудване /общо/	-	1	(1)	-100%
Нетекущи активи	168	169	(1)	-1%
Текущи активи, в т.ч.:	69	91	(22)	-24%
Материални запаси	39	35	4	11%
Текущи вземания	7	26	(19)	-73%
Парични средства	23	30	(7)	-23%
Обща сума на активите	237	260	(23)	-9%
Собствен капитал	198	220	(22)	-10%
Финансов резултат	(1)	(25)	24	-96%
Текущи пасиви	39	40	(1)	-3%
Обща сума на пасивите	39	40	(1)	-3%
Приходи общо	27	20	7)	35%
Приходи от продажби	5	20	(15)	-75%
Разходи общо	14	45	(31)	-69%

Коефициенти	2018 г.	2017 г.	Разлика	
	Стойност	Стойност	Стойност	%
Рентабилност:				
На собствения капитал	(0.0051)	(0.1136)	0.1086	-96%
На активите	(0.0042)	(0.0962)	0.0919	-96%
На пасивите	(0.0256)	(0.6250)	0.5994	-96%
На приходите от продажби	(0.2000)	(1.2500)	1.0500	-84%
Ефективност:				
На разходите	1.9286	0.4444	1.4841	334%
На приходите	0.5185	2.2500	(1.7315)	-77%
Ликвидност:				
Обща ликвидност	1.7692	2.2750	(0.5058)	-22%
Бърза ликвидност	0.7692	1.4000	(0.6308)	-45%
Незабавна ликвидност	0.5897	0.7500	(0.1603)	-21%
Абсолютна ликвидност	0.5897	0.7500	(0.1603)	-21%
Финансова автономност:				
Финансова автономност	5.0769	5.5000	(0.4231)	-8%
Задлъжнялост	0.1970	0.1818	0.0152	8%