



СТАТУС ИМОТИ АД СИЦ

МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОДИТОРИ

Междинният финансов отчет към 31 октомври 2019 с приложенията към него от страница 23 до страница 56 и Междинния доклад за дейността за 2019 година от страница 14 до страница 22 са одобрени от Съвета на директорите на Статус Имоти АД СИЦ и подписани от:

Изпълнителен директор:

Съставител:

София, м. ноември 2019 г.

СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ
Междинен Доклад за дейността и Междинен Финансов отчет към 31.10.2019 г.

СЪДЪРЖАНИЕ

Доклад на независимия одитор	
Междинен Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	
Междинен Отчет за финансовото състояние	
Междинен Отчет за паричните потоци	
Междинен Отчет за промените в собствения капитал	
МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА	14
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ	23
I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ	23
II. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ И ПРИЛОЖЕНИ СЪЩЕСТВЕНИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ ...	25
ОСНОВНИ ПОКАЗАТЕЛИ НА СТОПАНСКАТА СРЕДА	25
ИЗЯВЛЕНИЕ ЗА СЪОТВЕТСТВИЕ	25
ПРИЛОЖЕНИ СЪЩЕСТВЕНИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ	25
База за изготвяне	25
Минимална сравнителна информация	29
Бази за оценяване, използвани при изготвянето на финансовите отчети	29
Критични счетоводни преценки	29
Оповестявания за комплекта финансови отчети	30
Допустимо алтернативно третиране	30
Финансов обзор от ръководството	30
ПРИЗНАВАНЕ НА ПРИХОД	30
Приходи от договори с клиенти	30
РАЗХОДИ	32
Общи и административни разходи	32
Разходи за постигане и изпълнение на договор с клиент	32
Разходи за обезценка	32
Финансови приходи и разходи	33
ПЕЧАЛБИ ИЛИ ЗАГУБИ ЗА ПЕРИОДА	33
ИМОТИ, МАШИНИ, СЪОРЪЖЕНИЯ И ОБОРУДВАНЕ	33
ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ	34
ОБЕЗЦЕНКА НА НЕФИНАНСОВИ АКТИВИ	34
МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ	35
АКТИВИ И ПАСИВИ ПО ДОГОВОРИ С КЛИЕНТИ	35
ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ	35
Първоначално признаване и оценяване	35
Последваща оценка на финансови активи	35
Обезценка на финансови активи	36
Отписване на финансови активи	37
Последваща оценка на финансови пасиви	37
Отписване на финансови пасиви	37

СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ
Междинен Доклад за дейността и Междинен Финансов отчет към 31.10.2019 г.

Лихви, дивиденди, загуби и печалби	38
Компенсиране на финансов актив и финансов пасив	38
Пари и парични еквиваленти.....	38
СДЕЛКИ В ЧУЖДЕСТРАННА ВАЛУТА	38
ПЕНСИОННИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА ПО СОЦИАЛНОТО И ТРУДОВО ЗАКОНОДАТЕЛСТВО	39
ДАНЪЦИ ВЪРХУ ДОХОДА И ДДС	40
Данък върху добавената стойност (ДДС).....	40
ПРОВИЗИИ	41
КАПИТАЛ.....	41
ОПРЕДЕЛЯНЕ НА СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ	41
КРИТИЧНИ СЧЕТОВОДНИ ПРЕЦЕНКИ И ПРИБЛИЗИТЕЛНИ ОЦЕНКИ	42
Признаване на приходите.....	43
Метод на амортизацията и полезен живот на дълготрайните активи	43
Тестове за обезценка на финансови активи.....	43
Тестове за обезценка на нефинансови активи.....	44
ГРЕШКИ И ПРОМЕНИ В СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА	44
СВЪРЗАНИ ЛИЦА И СДЕЛКИ МЕЖДУ ТЯХ	44
III. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ КЪМ СТАТИИТЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ	45
1. Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.....	45
1.1. Приходи	45
1.1.1. Нетни приходи от продажби	45
Допълнителна информация	45
1.2. Разходи	46
1.2.1. Разходи за външни услуги.....	46
1.2.2. Разходи за амортизации	46
1.2.3. Други разходи	46
1.3. Финансови приходи и финансови разходи	46
1.4. Доход на акция	46
2. Индивидуален Отчет за финансовото състояние.....	47
Нетекущи активи.....	47
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	47
2.1. Инвестиционни имоти.....	47
Текущи активи.....	48
2.2. Текущи материални запаси.....	48
2.3. Текущи търговски и други вземания.....	48
2.4. Текущи данъчни активи	48
2.5. Парични средства	49
Собствен капитал	49
2.6. Собствен капитал	49

СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ
Междинен Доклад за дейността и Междинен Финансов отчет към 31.10.2019 г.

2.6.1. Основен капитал	49
2.6.2. Финансов резултат	49
Текущи пасиви	50
2.7. Текущи търговски и други задължения	50
2.8. Текущи задължения към персонала и социалното осигуряване	50
2.10. Текущи данъчни задължения	50
IV. ДРУГИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ	50
1. Свързани лица и сделки със свързани лица	50
2. Цели и политика за управление на финансовия риск	52
Информация за финансовия риск	52
Кредитен риск	52
Ликвиден риск	53
Лихвен риск	53
Валутен риск	53
Пазарен риск	53
Оценяване по справедлива стойност	54
3. Управление на капитала	54
4. Принцип-предположение за действащо предприятие – финансово състояние	55
V. ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ	56

СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ
Междинен Доклад за дейността и Междинен Финансов отчет към 31.10.2019 г.

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
Към 31 октомври 2019 г.

НАСТОЯЩИЯТ МЕЖДИНЕН 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 междинен доклад и междинен финансов отчет към 31 октомври 2019г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, 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 Константинов Одит ЕООД.

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 вещи 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

През м. Септември 2019 г. настъпват изменения в акционерната структура на Статус Имоти АДСИЦ, която към 31.10.2019 г. е както следва и отразява лицата притежаващи над 5% от капитала

Акционери, притежаващи над 5% от регистрирания акционерен капитал	Брой акции	% от капитала
Елана Холдинг АД	102 970	15,84%
Александра Велимирова Мирчева	130 000	20,00%
Таня Василева Белиато	130 000	20,00%
Димитър Тодоров Сулев	65 000	10,00%
Петър Стоянов Божков	65 000	10,00%
Детелина Светославова Смиolkва	65 000	10,00%
Георги Михайлов Матвеев	65 000	10,00%
Други акционери	27 030	4,16%
Общо	650 000	100%

Основният капитал на „СТАТУС ИМОТИ“ АДСИЦ към 31.10.2019г. 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
Междинен Доклад за дейността и Междинен Финансов отчет към 31.10.2019 г.

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 31.10.2019 г. е в размер на 0,00 лв. за една акция.

Дружеството и през този период 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 към 31 октомври 2019г. след данъци е загуба в размер на 2 хил. лв. Данъчното облагане на Дружеството се извършва съгласно изискванията на местното законодателство.

Капиталова структура

Собственият капитал на Дружеството е 195 хил. лв.

През отчетната 2019г. не са настъпили изменения в основния капитал на Дружеството спрямо предходния отчетен период, освен промяната в акционерната структура на Дружеството.

Управление

Съгласно действащият Търговски закон в България, към 31 октомври 2019 г., Статус Имоти е акционерно дружество със специална инвестиционна цел.

Към 31 октомври 2019 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 2019 г. в дружеството няма назначен персонал.

Работна заплата

През 2019 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 4 хил.лв.

- през периода е възстановена обезценка на търговски вземания в размер на 14 хил.лв.

Разходите за основна дейност са в размер на 20 хил. лв. и са свързани основно с:

- разходи за външни услуги – 7 хил.лв.;

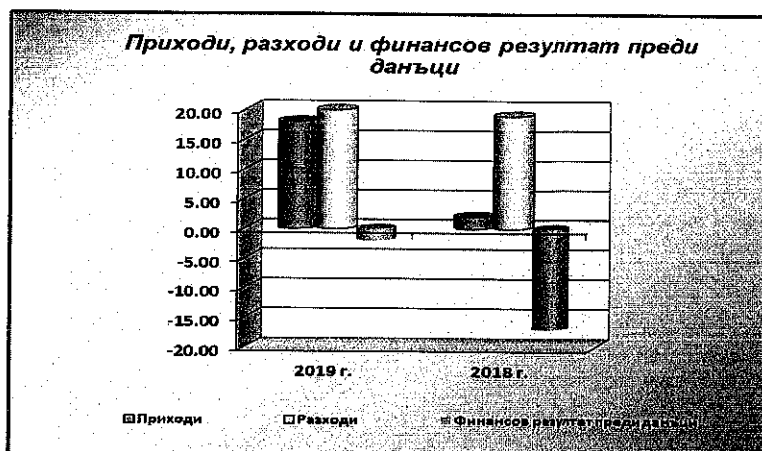
- разходи за амортизации – 6 хил.лв.;

- други разходи – 7 хил.лв.

	01.01.2019 31.10.2019	01.01.2018 31.10.2018
Приходи	18	2
Разходи	20	19
Финансов резултат преди данъци	(2)	(17)

СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ

Междинен Доклад за дейността и Междинен Финансов отчет към 31.10.2019 г.



Инвестиционни проекти

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

Дружеството притежава следните инвестиционни имоти: сгради с балансова стойност към 31.10.2019 г. 162 хил.лв.

Дружеството разполага с дълготрайни материални активи от следните групи:компютърна техника, които към 31.10.2019 г. са напълно амортизирани.

Изследователска и развойна дейност

Към 31 октомври 2019г. Дружеството не е извършвало изследователска и развойна дейност.

Кратък преглед на състоянието на пазара

Основни клиенти, сключени договори

Основен наш клиент е Валмилк ООД, с които 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 2 хил. лв.

Дивиденди и разпределение на печалбата

Към 31 октомври 2019 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	31.10.2019 г.	31.12.2018 г.
Текущи търговски и други вземания	1	7
Парични средства	1	23
Общо финансови активи	2	30
Финансови пасиви	31.10.2019г.	31.12.2018г.
Текущи търговски и други задължения	10	16
Общо финансови пасиви	10	16

В приложенията към финансовия отчет на Дружеството към 31 октомври 2019г. е представена допълнителна информация относно оценяването и представянето на финансовите инструменти.

Финансов отчет и анализ

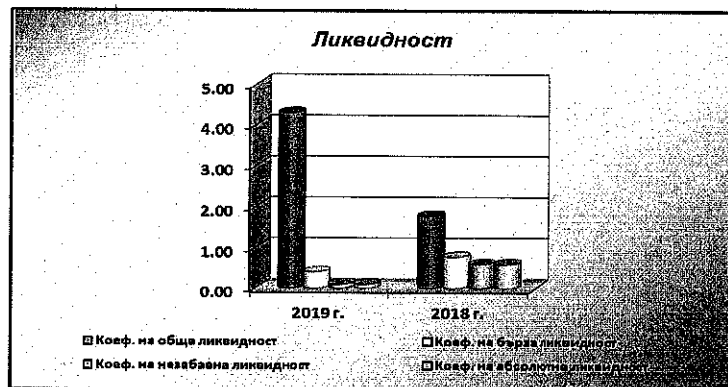
Основните икономически показатели, характеризиращи дейността на Дружеството, са:

	2019 г.	2018 г.
Коеф. на финансова автономност	19.5000	5.0769
Коеф. на задлъжнялост	0.0513	0.1970

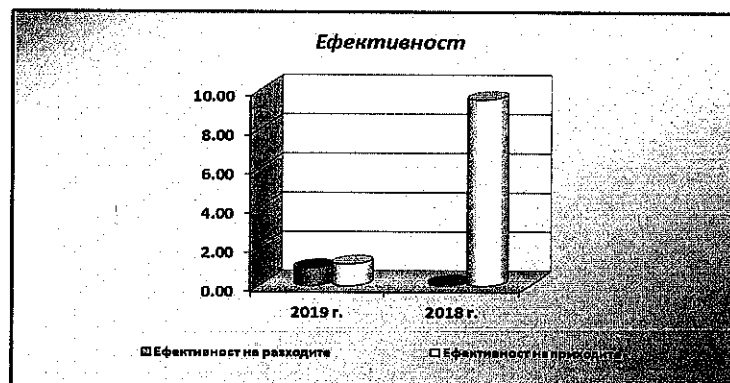
СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ
Междинен Доклад за дейността и Междинен Финансов отчет към 31.10.2019 г.



	2019 г.	2018 г.
Коеф. на обща ликвидност	4.3000	1.7692
Коеф. на бърза ликвидност	0.4000	0.7692
Коеф. на незабавна ликвидност	0.1000	0.5897
Коеф. на абсолютна ликвидност	0.1000	0.5897

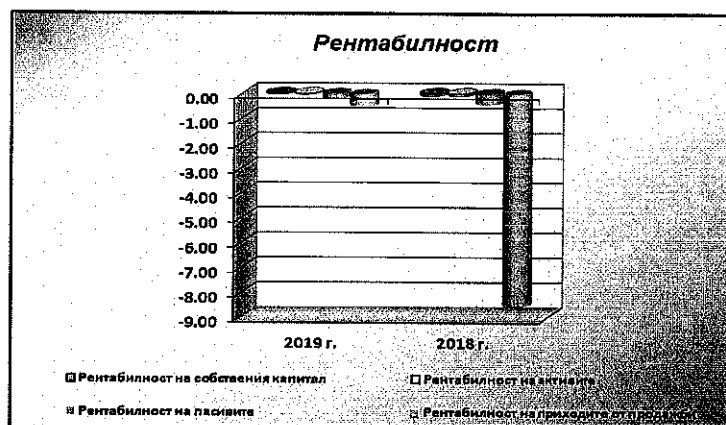


	2019 г.	2018 г.
Ефективност на разходите	0.9000	0.1053
Ефективност на приходите	1.1111	9.5000



СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ
Междинен Доклад за дейността и Междинен Финансов отчет към 31.10.2019 г.

	2019 г.	2018 г.
Рентабилност на собствения капитал	(0.0103)	(0.0859)
Рентабилност на активите	(0.0098)	(0.0717)
Рентабилност на пасивите	(0.2000)	(0.4359)
Рентабилност на приходите от продажби	(0.5000)	(8.5000)



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 разгърнатата 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 ипотека сконтони облигации за всеки конкретен проект.

Предвиждано развитие на Дружеството

Ръководството не предвижда промени в развитието на основната дейност на Дружеството в краткосрочен и 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 2019г. 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 2019 година няма получени вознаграждения от членовете на Съвета на директорите.

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
Междинен Доклад за дейността и Междинен Финансов отчет към 31.10.2019 г.

През периода 01.01.2019 г. – 31.10.2019 г. 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.

През периода 01.01.2019 г. – 31.10.2019 г. 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. Мирслав Стоянов Бейков, с ЕГН 7508046328.

- Не притежава участие в капитала на дружествата;
- 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;
Велико 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, с ЕГН 8811206595

- Притежава участие в капитала на следните дружества:
Ай Би Пи Менидмънт ООД, ЕИК: 175362270 – 25 %;
Пропърти Менидмънт Груп АД, ЕИК 175195113 – 40%;
Велико Търново Хилс ООД, ЕИК 131501003 – 35%;
- Участва в управлението на дружества като прокурист, управител или член на съвет
Ай Би Пи Менидмънт ООД, ЕИК: 175362270 – управител;
Пропърти Менидмънт Груп АД, ЕИК 175195113 – управител и член на СД;
Витоша Гардън ЕООД, ЕИК 175182685 – управител;
Агроинвест Груп ЕООД, ЕИК 175220919 – управител;
Пропъртис Консулт ЕООД, ЕИК 175408839 – управител;
Велико Търново Дивелопмънт ЕАД, ЕИК 175233471 – член на СД;
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;
Люлин Гардън ЕООД, ЕИК 131440924 – управител.

3. Георги Йорданов Танев, с ЕГН 8706157240

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

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 задължняост). 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

СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ

Междинен Доклад за дейността и Междинен Финансов отчет към 31.10.2019 г.

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	31.10.2019 г.	31.12.2018 г.
Намален с: паричните средства и парични еквиваленти	(1)	(23)
Нетен дългов капитал	(1)	(23)
Общо собствен капитал	195	198
Общо капитал	194	175
Коефициент нетен дълг към общо капитал	(0.01)	(0.13)

Към 31 октомври 2019г. разликата между общо собствен капитал (равен на нетните активи) и регистрирания акционерен капитал е (455) хил. лв., а собственият капитал е положителна величина - 195 хил. лв.

Управление на финансовия риск

Дружеството има експозиция към следните финансови рискове:

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

В настоящия междинен 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

СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ
Междинен Доклад за дейността и Междинен Финансов отчет към 31.10.2019 г.

гъвкавост, чрез използването на банкови овърдрафти, 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 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 междинния финансов отчет към 31 октомври 2019г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като междинният финансов 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.

СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ
Междинен Доклад за дейността и Междинен Финансов отчет към 31.10.2019 г.

Ръководството също потвърждава, че при изготвянето на настоящия междинен 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.



Мирслав Бейков
Изпълнителен директор
Статус Имоти АДСИЦ
гр. София

01.11.2019 г.

СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ
Междинен Доклад за дейността и Междинен Финансов отчет към 31.10.2019 г.

МЕЖДИНЕН 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

Финансовият отчет е самостоятелен отчет на Дружеството.

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

Предмет на дейност и основна дейност на Дружеството: Основният предмет на дейност на дружеството е инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжки, 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 книжки, 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 книжки.

Дата на финансовия отчет: 01.11.2019 г.

Текущ период: годината, започваща на 01.01.2019г. и завършваща на 31.10.2019г.

Предходен период:

- за Отчет за финансовото състояние - годината започваща на 01.01.2018 г. и завършваща на 31.12.2018 г.
- за Отчет за доходите - период започващ на 01.01.2018 г. и завършващ на 31.10.2018 г.
- за Отчет за паричните потоци - период започващ на 01.01.2018 г. и завършващ на 31.10.2018 г.
- за Отчет за собствения капитал - период започващ на 01.01.2018 г. и завършващ на 31.10.2018 г.

Дата на одобрение на финансовия отчет: 01.11.2019 г.

Структура на капитала

СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ е публично дружество и съгласно Закона за публично предлагане на ценни книжки 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 книжки, 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
Междинен Доклад за дейността и Междинен Финансов отчет към 31.10.2019 г.

Разпределението на основния капитал е, както следва:

вид акции	31 октомври 2019			31 декември 2018		
	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

През м. Септември 2019 г. настъпват изменения в акционерната структура на Статус Имоти АДСИЦ, която към 31.10.2019 г. е както следва и отразява лицата притежаващи над 5% от капитала

Акционери, притежаващи над 5% от регистрирания акционерен капитал	Брой акции	% от капитала
Елана Холдинг АД	102 970	15,84%
Александра Велимирова Мирчева	130 000	20,00%
Таня Василева Белиато	130 000	20,00%
Димитър Тодоров Сулев	65 000	10,00%
Петър Стоянов Божков	65 000	10,00%
Детелина Светославова Смилкова	65 000	10,00%
Георги Михайлов Матвеев	65 000	10,00%
Други акционери	27 030	4,16%
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 октомври 2019 г. Статус Имоти АДСИЦ няма участия в дъщерни и асоциирани дружества.

СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ
Междинен Доклад за дейността и Междинен Финансов отчет към 31.10.2019 г.

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

Междинния финансов 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.

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 2018 – 31.10.2019г. са представени в таблицата по-долу:

Показател	31.10.2019	Към дата	Източник	2018
БВП производствен метод в млн. лв.*	29 533	Q2 2019	НСИ	84 797
Реален растеж на БВП*	3.5	Q2 2019	НСИ	3,1%
Инфлация*	2,3%	сеп.19	НСИ	2,7%
Среден валутен курс на щатския долар	1,74485	31.10.2019	БНБ	1,65704
Валутен курс на щатския долар	1,75348	31.10.2019	БНБ	1,70815
Безработица в края на годината*	4,2%	Q2 2019	НСИ	5,2%
Основен лихвен процент в края на годината	0,00%	31.10.2019	БНБ	0,00%

*Данните за 2019г. 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 междинен 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.

Междинният 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,

СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ

Междинен Доклад за дейността и Междинен Финансов отчет към 31.10.2019 г.

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.

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

СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ
Междинен Доклад за дейността и Междинен Финансов отчет към 31.10.2019 г.

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 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.

СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ

Междинен Доклад за дейността и Междинен Финансов отчет към 31.10.2019 г.

• 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 отчитат 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, лизинговете 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 упражнят 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 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.

СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ

Междинен Доклад за дейността и Междинен Финансов отчет към 31.10.2019 г.

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.

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.

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“.

СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ
Междинен Доклад за дейността и Междинен Финансов отчет към 31.10.2019 г.

Оповестявания за комплекта финансови отчети

Пълния комплект междинни 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 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 избира 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 Междинен 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 междинен 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.

СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ

Междинен Доклад за дейността и Междинен Финансов отчет към 31.10.2019 г.

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.

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.

СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ
Междинен Доклад за дейността и Междинен Финансов отчет към 31.10.2019 г.

• 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 консумира 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;

- 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.

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.

СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ
Междинен Доклад за дейността и Междинен Финансов отчет към 31.10.2019 г.

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 за 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, 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 хеджировани 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 включат 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

25% 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.

СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ
Междинен Доклад за дейността и Междинен Финансов отчет към 31.10.2019 г.

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, който се изграждат или разработват за бъдещо използване като инвестиционен имот.

Като първоначални 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.

Амортизацията 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 дисконтни 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 преоценен 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.

СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ

Междинен Доклад за дейността и Междинен Финансов отчет към 31.10.2019 г.

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.

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 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

СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ

Междинен Доклад за дейността и Междинен Финансов отчет към 31.10.2019 г.

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 избрания 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 избрания 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 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

СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ
Междинен Доклад за дейността и Междинен Финансов отчет към 31.10.2019 г.

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, изтекът или бъдат отменени.

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

СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ

Междинен Доклад за дейността и Междинен Финансов отчет към 31.10.2019 г.

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 изкупвания или рефинансиране на финансови пасиви, се признава в печалбата или загубата, докато обратните изкупвания 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 компенсирани.

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.

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).

СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ
Междинен Доклад за дейността и Междинен Финансов отчет към 31.10.2019 г.

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 2019г., е както следва:

За периода 01.01.2019г. – 31.10.2019г.

- 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;
- 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.

СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ

Междинен Доклад за дейността и Междинен Финансов отчет към 31.10.2019 г.

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 персоналот 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 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:

СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ

Междинен Доклад за дейността и Междинен Финансов отчет към 31.10.2019 г.

- ✓ 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.

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.

СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ
Междинен Доклад за дейността и Междинен Финансов отчет към 31.10.2019 г.

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 устойчивостяване, 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. скотирана) 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 йерархията 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 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.

СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ

Междинен Доклад за дейността и Междинен Финансов отчет към 31.10.2019 г.

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.

СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ
Междинен Доклад за дейността и Междинен Финансов отчет към 31.10.2019 г.

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 одобрят 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 въстъпителен 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 събрани 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 проложения, свързани с въстъпителния 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
Междинен Доклад за дейността и Междинен Финансов отчет към 31.10.2019 г.

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	01.01.2019 31.10.2019	01.01.2018 31.10.2018
Приходи от договори с клиенти за продажби на услуги, в т.ч.:		
Приходи от наем	4	2
Общо	4	2

Допълнителна информация

Приходи от договори с клиенти по географски региони, в т.ч.:	01.01.2019 31.10.2019	01.01.2018 31.10.2018
Продажби в страната	4	2
Общо	4	2

Приходи от договори с клиенти по видове пазари, в т.ч.:	01.01.2019 31.10.2019	01.01.2018 31.10.2018
Продажби на вътрешен пазар	4	2
Общо	4	2

Приходи от договори с клиенти по видове клиенти, в т.ч.:	01.01.2019 31.10.2019	01.01.2018 31.10.2018
Продажби на частни клиенти	4	2
Общо	4	2

Приходи от договори с клиенти по видове договори, в т.ч.:	01.01.2019 31.10.2019	01.01.2018 31.10.2018
Продажби по договори за услуги	4	2
Общо	4	2

Приходи от договори с клиенти по срок на договорите, в т.ч.:	01.01.2019 31.10.2019	01.01.2018 31.10.2018
Продажби по краткосрочни договори	4	2
Общо	4	2

Приходи от договори с клиенти по срокове за прехвърляне на стоките или услугите, в т.ч.:	01.01.2019 31.10.2019	01.01.2018 31.10.2018
Продажби на услуги, които се прехвърлят в определен момент	4	2
Общо	4	2

Приходи от договори с клиенти по канали за продажба, в т.ч.:	01.01.2019 31.10.2019	01.01.2018 31.10.2018
Продажби на услуги, продавани директно на клиента	4	2
Общо	4	2

СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ
Междинен Доклад за дейността и Междинен Финансов отчет към 31.10.2019 г.

1.2. Разходи

1.2.1. Разходи за външни услуги

Вид разход	01.01.2019 31.10.2019	01.01.2018 31.10.2018
Консултански и други договори	1	3
Такси	5	3
Търговско представителство	1	3
Общо	7	9

1.2.2. Разходи за амортизации

Вид разход	01.01.2019 31.10.2019	01.01.2018 31.10.2018
Разходи за амортизации на административни		
дълготрайни материални активи	-	1
Разходи за амортизации на инвестиционни имоти		
	6	6
Общо	6	7

1.2.3. Други разходи

Вид разход	01.01.2019 31.10.2019	01.01.2018 31.10.2018
За местни данъци и такси	2	3
За други данъци и такси	5	-
Общо	7	3

1.3. Финансови приходи и финансови разходи

Вид приход	01.01.2019 31.10.2019	01.01.2018 31.10.2018
Възстановена обезценка на търговски и други вземания, призната в печалба или загуба	14	-
Общо	14	-

1.4. Доход на акция

Изчисляване на нетна печалба / загуба:	01.01.2019 31.10.2019
Балансова печалба / загуба	(2)
Нетна печалба/загуба	(2)

Основният доход/(загуба) на акция е изчислен като нетната печалба/(загуба), подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции и 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:

	01.01.2019 31.10.2019	01.01.2018 31.10.2018
	BGN'000	BGN'000
Средно претеглен брой акции	650 000	650 000
Нетна печалба /загуба/ за годината	(2)	(17)
Основен доход на акция (BGN)	0.00	(0.03)

СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ
Междинен Доклад за дейността и Междинен Финансов отчет към 31.10.2019 г.

2. Индивидуален Отчет за финансовото състояние

Нетекущи активи

Имоти, машини, съоръжения и оборудване

Към 31 октомври 2019 и 31.12.2018 година Имотите, машините съоръженията и оборудването включва компютърна техника.

Към 31 октомври 2019 и 31.12.2018 няма ограничения в правото на собственост на активи, включени в Имоти, машини, съоръжения и оборудване.

Към 31 октомври 2019 и 31.12.2018 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 31.12.2017	3	3
Салдо към 31.12.2018	3	3
Салдо към 31.10.2019	3	3
Амортизация и обезценка		
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
Амортизация за годината	-	-
Общо увеличения/(намаления) за периода	-	-
Салдо към 31.10.2019	3	3
Балансова стойност		
Балансова стойност към 31.12.2018	-	-
Балансова стойност към 31.10.2019	-	-

2.1. Инвестиционни имоти

	Сгради	Общо
Отчетна стойност		
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
Салдо към 31.10.2019	191	191
Амортизация		
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
Амортизация за годината	6	6
Общо увеличения/(намаления) за периода	6	6
Салдо към 31.10.2019	29	29
Балансова стойност		
Балансова стойност към 31.12.2018	168	168
Балансова стойност към 31.10.2019	162	162

СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ

Междинен Доклад за дейността и Междинен Финансов отчет към 31.10.2019 г.

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. Справедливата стойност на имотите е определена на база офертни цени и прието ниво 2 на йерархията към 31.12.2018 г.

Към 31 октомври 2019г. е извършен преглед за наличие на индикации за обезценка на инвестиционните имоти, който е показал, че балансовата стойност на активите не надвишава тяхната възстановима стойност, спрямо 31.12.2018 г. Използван метод: прогнозна наемна/продажна цена

Доходите от наеми на инвестиционни имоти за периода 01.01.2019 г. – 31.10.2019 г. са в размер на 4 хил. лв. (за периода 01.01.2018 г. – 31.10.2018 г. – 2 хил. лв.).

Текущи активи

2.2. Текущи материални запаси

Вид	31.10.2019 г.	31.12.2018 г.
Текущи материални запаси, в т.ч.: /нето/	-	-
Продукция, в т.ч.: /нето/	39	39
Продукция	39	39
Общо	39	39

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.

Към 30.05.2019 г. Нетната реализируема стойност на продукцията е в размер на 39 хил.лв., на база оценителски доклад, 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 е определена на база офертни цени и прието ниво 2 в йерархията към 30.05.2019 г.

Към 31 октомври 2019 г. е извършен преглед за наличие на индикации за обезценка на материалните запаси, който е показал, че балансовата стойност на активите не надвишава тяхната възстановима стойност, спрямо 31.05.2019 г. Използван метод: прогнозна продажна цена

2.3. Текущи търговски и други вземания

Вид текущи вземания	31.10.2019 г.	31.12.2018 г.
Вземания от свързани предприятия, в т.ч.: /нето/	-	3
Вземания от продажби по договори с клиенти	-	13
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/	1	2
Предплатени разходи	1	-
Други вземания	-	2
Общо	1	7

2.4. Текущи данъчни активи

Вид	31.10.2019 г.	31.12.2018 г.
Данък върху добавената стойност	2	-
Общо	2	-

СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ

Междинен Доклад за дейността и Междинен Финансов отчет към 31.10.2019 г.

2.5. Парични средства

Вид	31.10.2019 г.	31.12.2018 г.
Парични средства в брой, в т.ч.:	1	23
В лева	1	23
Общо	1	23
Балансова стойност на паричните средства	1	23

Собствен капитал

2.6. Собствен капитал

2.6.1. Основен капитал

вид акции	31 октомври 2019			31 декември 2018		
	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 31.10.2019 г., отразяваща лицата притежаващи над 5% от капитала

Акционери, притежаващи над 5% от регистрирания акционерен капитал	Брой акции	% от капитала
Елана Холдинг АД	102 970	15,84%
Александра Велимирова Мирчева	130 000	20,00%
Таня Василева Белиато	130 000	20,00%
Димитър Тодоров Сулев	65 000	10,00%
Петър Стоянов Божков	65 000	10,00%
Детелина Светославова Смилкова	65 000	10,00%
Георги Михайлов Матвеев	65 000	10,00%
Други акционери	27 030	4,16%
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.

2.6.2. Финансов резултат

Финансов резултат	Стойност
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
Намаления от:	(320)
Покриване на загуба	(320)
Печалба към 31.10.2019 г.	-
Загуба към 31.12.2017 г.	(773)
Увеличения от:	(1)
Загуба за годината - 2018	(1)
Загуба към 31.12.2018 г.	(774)
Увеличения от:	(3)
Загуба - 2019	(2)

СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ

Междинен Доклад за дейността и Междинен Финансов отчет към 31.10.2019 г.

Други промени	(1)
Намаления от:	320
Покриване на загуби с резерви и печалби	320
Загуба към 31.10.2019 г.	(457)
Финансов резултат към 31.12.2017 г.	(432)
Финансов резултат към 31.12.2018 г.	(454)
Финансов резултат към 31.10.2019 г.	(457)

Текущи пасиви

2.7. Текущи търговски и други задължения

Вид текущи задължения	31.10.2019 г.	31.12.2018 г.
Задължения по доставки	10	16
Общо	10	16

2.8. Текущи задължения към персонала и социалното осигуряване

Вид	31.10.2019 г.	31.12.2018 г.
Задължения към персонала	-	11
Общо	-	11

2.10. Текущи данъчни задължения

Вид	31.10.2019 г.	31.12.2018 г.
Данъци върху доходите на физическите лица		1
Местни данъци и такси	-	11
Общо	-	12

IV. ДРУГИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ

1. Свързани лица и сделки със свързани лица

През периода акционерната структура е променена, с което и свързаните лица. В тази връзка Дружеството оповестява свързаните лица, сделките и незакритите разчети към 31.12.2018 г. и 31.10.2019 г. отделно.

Дружеството оповестява следните свързани лица към 31.12.2018 г.:

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

СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ
Междинен Доклад за дейността и Междинен Финансов отчет към 31.10.2019 г.

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
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

Дружеството оповестява следните свързани лица към 31.10.2019 г.:

Свързани лица	Вид на свързаност
Таня Василева Белиато	акционер
Александра Велимирова Мирчева	акционер
Елана Холдинг АД	акционер
Димитър Тодоров Сулев	акционер
Петър Стоянов Божков	акционер
Детелина Светославова Смилкова	акционер
Георги Михайлов Матвеев	акционер
Статус Инвест 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
Междинен Доклад за дейността и Междинен Финансов отчет към 31.10.2019 г.

Бизнес Парк Велико Търново ЕАД	чрез ключов ръководен персонал
Лагуна Бийч АД	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

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	

През 2019 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. Всъщност 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 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.

СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ

Междинен Доклад за дейността и Междинен Финансов отчет към 31.10.2019 г.

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 31.10.2019 година	Преносна (балансова) стойност	Договорени парични потоци	Договорени парични потоци, в т.ч.	
			до 1 година	Общо
Финансови активи	2	2	2	2
Търговски и други вземания от трети лица	1	1	1	1
Парични средства и парични еквиваленти	1	1	1	1
Финансови пасиви	10	10	10	10
Търговски и други задължения към трети лица	10	10	10	10
Общо нетна ликвидна стойност	(8)	(8)	(8)	(8)

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

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.

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, както 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 октомври 2019г. и 2018г.

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

СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ

Междинен Доклад за дейността и Междинен Финансов отчет към 31.10.2019 г.

инструменти в чуждестранни валути, всички са постоянни и на база определянето на хеджове, както те съществуват към 31 октомври 2019г.

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 октомври 2019 и 2018г., 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 октомври 2019г. 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.

Към 31.10.2019 г. и 31.12.2018 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 наблюдаема 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 поддръжане 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.

СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ
Междинен Доклад за дейността и Междинен Финансов отчет към 31.10.2019 г.

Вид	31.10.2019 г.	31.12.2018 г.
Намален с: паричните средства и парични еквиваленти	(1)	(23)
Нетен дългов капитал	(1)	(23)
Общо собствен капитал	195	198
Общо капитал	194	175
Коефициент нетен дълг към общо капитал	(0.01)	(0.13)

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 455 хил. лв. Дружеството за поредна година отчита загуба. Загубата към 31.10.2019 г. е 2 хил.лв., а с натрупване загубите възлизат на 455 хил. лв. Към 31 октомври 2019 г. текущите активи превишават текущите пасиви с 33 хил. лв. Тези данни предполагат риск от съществена несигурност доколко Дружеството може да продължи да отговаря на критериите за действащо предприятие в обозримо бъдеще, без подкрепа от акционерите.

Ръководството на Дружеството разчита на подкрепа от страна на акционерите.

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
Междинен Доклад за дейността и Междинен Финансов отчет към 31.10.2019 г.

V. ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ

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

Показатели	31.10.2019 г.	2018 г.	Разлика	
	Стойност	Стойност	Стойност	%
Нетекущи активи	162	168	(6)	-4%
Текущи активи, в т.ч.:	43	69	(26)	-38%
Материални запаси	39	39	-	0%
Текущи вземания	3	7	(4)	-57%
Парични средства	1	23	(22)	-96%
Обща сума на активите	205	237	(32)	-14%
Собствен капитал	195	198	(3)	-2%
Финансов резултат	(2)	(17)	15	-88%
Текущи пасиви	10	39	(29)	-74%
Обща сума на пасивите	10	39	(29)	-74%
Приходи общо	18	2	16	800%
Приходи от продажби	4	2	2	100%
Разходи общо	20	19	1	5%

Коефициенти	31.10.2019 г.	2018 г.	Разлика	
	Стойност	Стойност	Стойност	%
Рентабилност:				
На собствения капитал	(0.0103)	(0.0859)	0.0756	-88%
На активите	(0.0098)	(0.0717)	0.0620	-86%
На пасивите	(0.2000)	(0.4359)	0.2359	-54%
На приходите от продажби	(0.5000)	(8.5000)	8.0000	-94%
Ефективност:				
На разходите	0.9000	0.1053	0.7947	755%
На приходите	1.1111	9.5000	(8.3889)	-88%
Ликвидност:				
Обща ликвидност	4.3000	1.7692	2.5308	143%
Бърза ликвидност	0.4000	0.7692	(0.3692)	-48%
Незабавна ликвидност	0.1000	0.5897	(0.4897)	-83%
Абсолютна ликвидност	0.1000	0.5897	(0.4897)	-83%
Финансова автономност:				
Финансова автономност	19.5000	5.0769	14.4231	284%
Задължняост	0.0513	0.1970	(0.1457)	-74%