

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите на

"Кепитъл холдинг груп" АДСИЦ

Гр.Пловдив

Доклад относно одита на финансовия отчет

Мнение

Извърших одит на финансовия отчет на "Кепитал холдинг груп" АДСИЦ ("Дружеството"), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2018 г. и отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, включително обобщеното оповестяване на значимите счетоводни политики.

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

База за изразяване на мнение

Извърших одита в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Моите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от доклада "Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет". Аз съм независима от Дружеството в съответствие с Етичния кодекс на професионалните счетоводители на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС) заедно с етичните изисквания на Закона за независим финансов одит(ЗНФО), приложими по отношение на одита ми на финансовия отчет в България, като изпълних и други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Считам, че одиторските доказателства, които получих, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за моето мнение.

Ключови одиторски въпроси

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно моята професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от одита ми на финансовия отчет като цяло и формирането на моето мнение относно него, като не предоставям отделно мнение относно тези въпроси.

Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от мен одит
Инвестиционни имоти- Оценяване по справедлива стойност 42 379 хил.лв., оповестени в Приложение към годишния финансов	В тази област моите одиторски процедури включваха: ❖ Оценка на верността на входящите данни, свързани с

<p>отчет III Бележки точка 3 стр.15 към финансовия отчет.</p> <p>Оценката на Инвестиционни имоти на дружеството е ключов одиторски въпрос за одита ми, тъй като тя изисква съществено ниво на преценка и същевременно инвестиционните имоти са важна част от общата сума на активите на дружеството. Оценката им е много зависима от направените преценки и предположение. Затова съм идентифицирала оценката на Инвестиционни имоти като съществен риск.</p> <p>Политиката на дружеството е, че Инвестиционни имоти се отчитат по справедлива стойност, като оценката се прави от лицензирани оценители на недвижими имоти към датата на ГФО</p>	<p>инвестиционните имоти използвани при оценките;</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Проверка на обективността, независимостта и експертизата на външните оценители; ❖ Оценка на методите, използвани като основа за изчисление на справедлива стойност; ❖ Направен е преглед на пълнотата и адекватността на оповестяванията във финансовия отчет на дружеството по отношение на оценките на инвестиционните имоти. Оповестяванията са включени в Приложение към годишния финансов отчет III Бележки т.3 стр.15 към финансовия отчет.
---	---

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

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, (в т.ч.) декларация за корпоративно управление, изготвени от ръководството съгласно Глава седма на Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и моя одиторски доклад, върху него, която получих преди датата на одиторския ми доклад.

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

Във връзка с одита на финансовия отчет, моята отговорност се състои в това да прочета другата информация и по този начин да преценя дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с моите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване.

В случай, че на базата на работата, която съм извършила, достигна до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от мен се изисква да докладваме този факт.

Нямам какво да докладвам в това отношение.

Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с МСФО, приложими в ЕС и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определи като необходима, за осигуряване

изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

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

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Дружеството.

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

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

Като част от одита в съответствие с МОС, използвам професионална преценка и запазвам професионален скептицизъм по време на целия одит. Също така:

- идентифицирам и оценявам рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработвам и изпълнявам одиторски процедури в отговор на тези рискове и получавам одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за моето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- получавам разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработя одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
- оценявам уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигам до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това

дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако достигна до заключение, че е налице съществена несигурност, от мен се изисква да привлека внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Моите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ми доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.

- оценявам цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Комуникирам с лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицирам по време на извършвания от мен одит.

Предоставям също така на лицата, натоварени с общо управление, изявление, че съм изпълнила приложимите етични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникирам с тях всички взаимоотношения и други въпроси, които биха могли разумно да бъдат разглеждани като имащи отношение към независимостта ми, а когато е приложимо, и свързаните с това предпазни мерки.

Сред въпросите, комуникирани с лицата, натоварени с общо управление, определям тези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период и които следователно са ключови одиторски въпроси. Описвам тези въпроси в моя одиторски доклад, освен в случаите, в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в изключително редки случаи, реша, че даден въпрос не следва да бъде комуникиран в моя доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че неблагоприятните последици от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществения интерес от тази комуникация.

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Закона за счетоводството и Закона за публично предлагане на ценни книжа

В допълнение на моите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността, декларацията за корпоративно управление, изпълних и процедури, добавени към изискваните от МОС, съгласно "Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора" на професионалната организация на дипломираните експерт-счетоводители и регистрираните одитори в България – Институт на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС). Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки за формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ме подпомогнат във формирането на становище относно това дали другата информация включва

оповестяванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публично предлагане на ценни книжа (чл.100и ал.10 от ЗППЦК във връзка с чл.100и ал. 8 т. 3 и 4 от ЗППЦК), приложими в България.

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

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

- а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовия отчет, съответства на финансовия отчет.
- б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството и на чл.100(и), ал.7 от Закона за публично предлагане на ценни книжа.
- в) В декларацията за корпоративно управление за финансовата година, за която е изготвен финансовия отчет, е представена изисканата съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и от чл.100(и), ал.8 от Закона за публично предлагане на ценни книжа информация.

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

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

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

Изявления във връзка с чл.100и, ал.4, т.3 б. "б" от Закона за публично предлагане на ценни книжа

Информацията относно сделките със свързани лица е оповестена в Приложение към годишния финансов отчет III Бележки т.19 и т. 20 стр 20-21. към финансовия отчет. На база на извършените от мен одиторски процедури върху сделките със свързаните лица като част от моя одит на финансовия отчет като цяло, не са ми станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на която да направя заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018 година, във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“. Резултатите от моите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от мен в контекста на формирането на моето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

Изявления във връзка с чл.100н, ал.4, т.3 б. "в" от Закона за публично предлагане на ценни книжа

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

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

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

Назначена съм за задължителен одитор на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018 г. на "Кепитъл холдинг груп" АДСИЦ от Общото събрание на акционерите, проведено на 30.06.2018, за период от една година.

Одитът на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018 г. на Дружеството представлява трети пълен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършван от мен.

Потвърждавам, че изразеното от мен одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на Дружеството, съгласно изискванията на чл.60 от Закона за независимия финансов одит.

Потвърждавам, че не съм предоставяла посочените в чл.64 от Закона за независимия финансов одит забранени услуги извън одита.

Потвърждавам, че при извършването на одита съм запазила своята независимост спрямо Дружеството.

За периода, за който се отнася извършения от мен задължителен одит, освен одита, не съм предоставяла други услуги на Дружеството.

Маргарита Георгиева Тошкина Регистриран одитор № 0260
Пловдив, бул. "Шести септември" № 112



Дата: 20.03.2019 година