

# **ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР**

**ДО**

**АКЦИОНЕРИТЕ**

**НА „ ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП „ АДСИЦ**

**ГР. ПЛОВДИВ**

## **Доклад относно одита на финансовия отчет**

### **Мнение**

Ние извършихме одит на финансовия отчет на „ ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП „ АДСИЦ / „ Дружеството „ /, състоящ се от Отчет за финансовото състояние към 31 декември 2018 г. и Отчет 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, включително и Поясненията към финансовия отчет.

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

### **База за изразяване на мнение**

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти / МОС /. Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „ *Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет* „. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с *Етичния кодекс на професионалните счетоводители* на Съвета за международни стандарти по етика за

счетоводители / Кодекса на СМСЕС / заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит / ЗНФО /, приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

### **Ключови одиторски въпроси**

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси. Оценката на инвестиционните имоти на Дружеството е ключов въпрос на нашия одит, тъй като тя изисква съществено ниво на преценка, като в същото време инвестиционните имоти са основната част от общата сума на активите на Дружеството. Оценката на инвестиционните имоти е много зависима от направените предложения. Поради тази причина ние сме идентифицирали оценката на инвестиционните имоти като съществен риск. В процеса на нашия одит ние взехме под внимание обективността, независимостта и експертизата на външните оценители. Също така ние оценихме вероятността на входящите данни, свързани с недвижимите имоти, ползвани при оценката, като нашето внимание беше насочено преди всичко върху адекватността на направените оповестявания по отношение на оценката на недвижимите имоти. Оповестяванията са включени в т. 7 на поясненията към индивидуалния финансов отчет на Дружеството.

*ОПОВЕСТЯВАНЕ НА СПРАВЕДЛИВАТА СТОЙНОСТ НА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ – 1 582 000,00 ЛЕВА.*

- 1. Пазарната стойност на поземлен имот с идентификационен № 10094.1.2, находящ се в с. Варвара, Община Царево, Област Бургас с площ от 15 818 кв.м.*

- Изготвена оценка съгласно Българските стандарти за оценяване /БСО/, които са утвърдени от Общото събрание на Камарата на независимите оценители в България /КНОБ/ и са в сила от 01.06.2018 г.
  - Датата на оценката е към 31.10.2018 г.;
  - Пазарната стойност на имота е 236 600 лева, а балансовата стойност е 234 950. Осчетоводената обезценка е в размер на 750 лева.
2. Пазарната стойност на поземлен имот с идентификационен № 65543.23.117 по кадастралната карта на село Свети Никола с площ от 800 178 кв.м.
- Изготвена оценка съгласно Международните стандарти за оценяване – МСО 2011;
  - Стандарти за оценяване на активи МСО 103 и МСО 230;
  - Оценката е изготвена към 28.12.2018 г.;
  - Пазарната стойност на имота е 1 582 000 лв., а балансовата стойност към 01.01.2018г. е в размер на 1 585 000 лв. В случая има обезценка на имота с 3000,00 лева.

Общото изменение в балансовата стойност на активите е в намаление с 3 750,00 лв., което е благоприятно за пазара на недвижими имоти. Няма съществено изменение, което да доведе до сериозни нарушения във финансовия резултат и съществено изменение на коефициентите за рентабилност и ликвидност на дружеството.

#### **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, нефинансова декларация и доклад за плащанията към правителството, изготвени от ръководството съгласно Глава седмаот Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет

и нашия одиторски доклад, върху него, която получихме преди датата на нашия одиторски доклад.

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

Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай, че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

### **Допълнителни въпроси, които поставят за докладване Закона за счетоводството и Закона за публичното предлагане на ценни книжа**

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно Международните одиторски стандарти, по отношение на доклада за дейността, декларацията за корпоративно управление, нефинансовата декларация и доклада за плащанията към правителствата, ние също така изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно Указанията на професионалната организация на дипломираните експерт-счетоводители / ИДЕС /, издадени на 29.11.2016 г. Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становища относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа /

чл.100н, ал.10 от ЗППЦК във връзка с чл.100н, ал.8, т.3 и 4 от ЗППЦК / приложими в България.

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

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

а/ Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият 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.100н, 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 изискваната съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и чл.100н, ал.8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, информация;

г/ Нефинансовата декларация за финансовата година, за която е изготвен финансовия отчет, е предоставена и изготвена в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.

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

На база извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране за дейността на Дружеството и средата, в която то работи, по наше мнение, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на Дружеството във връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от доклада за дейността / като елемент от съдържанието на декларацията за корпоративно управление / и информацията по чл.10, параграф 1, букви „в“, „г“, „е“, „з“ и „и“ от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21.04.2004 г., относно предложенията за поглъщане, не съдържат случаи на съществено неправилно докладване.



## **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 определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

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

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

## **Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет**

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност, относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали се дължат на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие 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 решение на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

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

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали се дължат на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаме до заключения относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице

съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай, че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.

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

Ние комуникираме с 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 идентифицираме по време на извършения от нас одит.

Ние предоставяме също така на лицата, натоварени с общо управление, изявление, че сме изпълнили приложимите етични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникираме с тях всички взаимоотношения и други въпроси, които биха могли разумно да бъдат разглеждани като имащи отношение към независимостта ни, а когато е приложимо, и свързаните с това предпазни мерки;

Сред въпросите, комуникирани с лицата, натоварени с общо управление, ние определяме тези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период и които следователно са ключови одиторски въпроси. Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад, освен в случаите, в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в изключителни редки случаи, ние решим, че даден въпрос не следва



да бъде комуникиран в нашия доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че неблагоприятните последствия от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществения интерес от тази комуникация.

### **Доклад във връзка с други закони и регулаторни изисквания**

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

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

Информацията относно сделките със свързани лица е оповестена в т. 34 от Пояснения към индивидуалния финансов отчет на Дружеството. На база на извършените от нас процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МОС 24 „ Оповестяване на свързани лица „. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

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

Нашите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „ Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет „, включват оценяване дали финансовия отчет представя съществените сделки и събития по начин, който

постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декеври 2018 г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

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

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

- Недялка Тотева Иванова – ДЕС № 0208 е назначена за задължителен одитор на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декеври 2018 г. На „ Пълдин Лайън Груп „ АДСИЦ /“Дружеството“/ от Общото събрание на акционерите, проведено на 27.06.2018 г.
- Одитът на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декеври 2018 г. на Дружеството е с дата 08.02.2019 г.и е предаден с писмо със същата дата, като ангажимента представлява пълен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това Дружество, извършен от нас.
- Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на Дружеството, съгласно изискванията на чл.60 от Закона за независимия финансов одит.

- Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит забранени услуги извън одита.
- Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Дружеството.

Одиторският ангажимент е поет с Писмо за поемане на одиторски ангажимент с дата 19.07.2018 г.

За периода, за който се отнася извършения от нас задължителен одит, ние не сме предоставяли никакви други услуги на Дружеството.

Дата: 21 март 2019 г.

Адрес на одитора:

гр. Пловдив, ул. „Богомил „ № 107, ет.1, ап.3

Одитор:.....

  
/ Недялка Иванова /

