

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До СОБСТВЕНИЦИТЕ на “ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС” АДСИЦ

Гр. СОФИЯ

Доклад относно одита на финансовия отчет

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на “ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС” АДСИЦ гр.СОФИЯ, съдържащ отчет за финансовото състояние към 31.12.2018г., отчет за всеобхватния доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както приложение към финансовия отчет, съдържащо и обобщено оповестяване на съществени счетоводни политики и друга пояснителна информация.

По наше мнение, приложения финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31.12.2018г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните счетоводни стандарти (МСС), приети от 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 независим 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

Ключовите 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 по тези въпроси.

Ключов одиторски въпрос	Описание на отговора на одитора (изпълнени одиторски процедури)
<p><u>Инвестиции- оценяване на справедлива стойност на инвестиционните имоти.</u></p> <p>Оценката на инвестиционните имоти на Дружеството е ключов въпрос за нашия одит, тъй като тя изисква съществено ниво на преценка и в същото време инвестиционните имоти са важна част от общата сума на активите на дружеството. Оценката на инвестиционните имоти е много зависима от направените предположения. Поради тази причина ние сме идентифицирали оценката на инвестиционните имоти, като съществен риск. Политиката на дружеството е, че оценяването на инвестиционните имоти се извършва от външни оценители поне веднъж годишно. Оценките на имотите съдържат предположения, като например, очаквани приходи от наеми, дисконтови фактори, нива на заетост, информация за сделки на пазара, предположенията за пазара, риск свързан с разработване на имота и др.</p>	<p>В хода на нашия одит, ние взехме под внимание обективността, независимостта и експертизата на външните оценители. От тях са изготвени пазарни оценки на недвижими имоти, те възлизат на 5539 хил. лв. по справедлива стойност и представляват 90,22% от всички активи на дружеството. Ние оценихме верността на входящите данни свързани с недвижимите имоти, използвани при оценките и включихме наши вътрешни експерти по оценки на недвижими имоти за да ни съдействат при критичния анализ на основните предположения. Разгледани бяха и отметнати инвентаризационните описи на инвестиционните имоти. Също така се фокусирахме върху адекватността на направените оповестявания по оценката на недвижимите имоти. Оповестяванията са включени в приложение № 3.1 от приложението към финансовия отчет.</p>

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, изготвени от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад върху него.

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

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

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

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Закона за счетоводството

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, по отношение на доклада за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени от изискваните от МОС, съгласно Указанията на професионалната организация на дипломираните експерт счетоводители и регистрираните одитори в България – Институт на дипломираните експерт счетоводители (ИДЕС), издадени на 29.11.2016г. потвърдени от нейния Управителен съвет на 29.11.2016г. Тези процедури касаят проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни помогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството, приложим в България.

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

На база на извършените процедури нашето становище е ,че:

- а) Информацията включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансов отчет, съответства на финансовия отчет.
- б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.

Отговорности на ръководството за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с МСС приети от 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 осъществяването на надзор на 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 финансовия отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали длъжници се на измама или грешка и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие 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 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 длъжници се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е в резултат от измама, е по-висок отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- получаваме разбиране за вътрешния контрол имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството до 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 не адекватни да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторски доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина дружеството да преустанови функционирането си, като действащо предприятие.

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

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

Ние предоставяме също така на ръководството, че сме изпълнили етичните 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 свързани с това предпазни мерки.

След 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 изключително 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.

Ние сме солидарно отговорни за изпълнението на нашия одит и за изразеното от нас одиторско мнение, съгласно изискванията на ЗНФО, приложим в България.

При поемане и изпълнение на ангажимента за съвместен одит, във връзка с който докладваме, ние сме се ръководили и от Насоките за изпълнение на съвместен одит, издадени на 13.06.2017г. от ИДЕС в България и Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори в България.

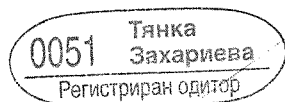
Докладване съгласно чл.10 от Регламент (ЕС) N537/2014 във връзка с изискванията на чл.59 от Закона за независимия финансов одит

Съгласно изискванията на ЗНФО във връзка с чл.10 от Регламент (ЕС) N537/2014, ние докладваме допълнително изложената по-долу информация.

- Одитор Тянка Захариева е назначена за задължителен одитор на финансовия отчет за годината, завършваща на 31.12.2018г. на Емирейтс Пропъртис АДСИЦ, от общото събрание на акционерите, проведено на 29.06.2018г.
- Одитът на финансовия отчет за годината, завършваща на 31.12.2018г. представлява за трета година пълен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от Одитор Тянка Захариева.
- Потвърждаваме, че не сме предоставили 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.

Регистриран одитор отговорен за одита:

Тянка Иванова Захариева



Адрес:

гр.Казанлък, 6100

ул."Христо Ботев" №32

Дата: 21.03.2019г.