

# ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите на ТРАНССТРОЙ-БУРГАС АД  
гр. Бургас, ул. „Успенска“ № 8

## Доклад относно одита на индивидуалния финансов отчет

### Мнение

Ние извършихме одит на индивидуалния финансов отчет на ТРАНССТРОЙ-БУРГАС АД („Дружеството“), съдържащ индивидуалния отчет за финансовото състояние към 31 декември 2020 г. и индивидуалния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, индивидуалния отчет за промените в собствения капитал и индивидуалния отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към индивидуалния финансов отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният индивидуален финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2020 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

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 Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) 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 индивидуалния финансов 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 индивидуалния финансов отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на индивидуалния финансов отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси.

<b>Незавършено производство - Пояснение 2, 4.10, 9.1, 44</b>	
<b>Ключов одиторски въпрос</b>	<b>Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит</b>
Както е оповестено в Пояснение 9.1 <i>Незавършено производство</i> към индивидуалния финансов отчет, към 31.12.2020 Дружеството отчита незавършено производство в размер на 21 599 хил. лв. (2019: 20 425 хил. лв.), което представлява 57.21 % от всички активи.	По време на нашия одит, одиторските процедури включваха, без да се ограничават до: - Оценка на адекватността и последователността на прилаганата от Дружеството счетоводна политика във връзка с формирането на себестойността на незавършеното производство,

Оценката и съществуването на незавършеното производство са фокус области на нашите одиторски процедури, поради характера и големия обем на незавършено производство, което би довело до риск от съществено неправилно отчитане.

Както е описано в приложение 4.10 *Материални запаси* материалните запаси на Дружеството се оценяват по по-ниската от себестойността и нетната реализуема стойност.

В допълнение на това Ръководството използва значими преценки във връзка с тестовите по отношение на възстановимата стойност на незавършеното производство, за да се стигне до оценка, базирана на фактическото му състояние.

Поради съществената стойност на незавършеното производство за финансовия отчет, за нас като одитори е от съществено значение получаването на одиторски доказателства за съществуването и оценката на незавършеното производство към края на отчетния период, затова сме определили този въпрос за ключов одиторски въпрос.

извършването на тестове за определяне на възстановимата стойност на незавършеното производство;

- Извършихме процедури за проверка на съществуването на незавършеното производство, включително, където е приложимо процедури по инвентаризация, с цел получаване на достатъчни одиторски доказателства за съществуването и физическото му състояние;
- Оценка на адекватността и измененията в незавършеното производство по обекти чрез извършване на равнения, проследяване, преглед и анализ на договори и условията в тях, документи от подизпълнители и др., с цел да се осигури проверка на подходите и оценъчните методи, приложени от Ръководството при определяне на себестойността на незавършеното производство;
- Процедури за оценка на възстановимата стойност на незавършеното производство към отчетната дата, чрез сравняване пазарни данни и на информация от Протокол за приемане на обект от договор за строителство след отчетната дата, оповестено в пояснение 44 *Събития след датата на отчетния период*;
- Оценка на целесъобразността на използваните предположения въз основа на нашите знания и информация за дружеството и индустрията, в която то оперира;
- Оценка за пълнота и достатъчност на оповестяванията във връзка с незавършеното производство.

#### **Приходи за бъдещи периоди – Пояснения 2, 23.1, 44**

Както е оповестено в Пояснение 23.1 *Приходи за бъдещи периоди* към индивидуалния финансов отчет, към 31.12.2020 Дружеството отчита приходи за бъдещи периоди в размер на 34 266 хил. лв.(2019: 32 852 хил. лв.), които представляват 76,42 % от всички пасиви.

В началото на 2020 г. поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. Това събитие и неговия продължаващ ефект върху икономическата среда оказва влияние и върху дейността на Дружеството.

По време на нашия одит, одиторските процедури включваха, без да се ограничават до:

- Критична оценка на оценъчните методи, използвани от Дружеството;
- Оценка на адекватността и измененията в приходите за бъдещи периоди по обекти чрез преглед и анализ на договори, документи от възложителя: отчети за действително извършени разходи за изпълнение на СМР, актове за междинно плащане, искания за плащане, фактури и др., за да се осигури подходяща основа за оценка на приходите за бъдещи периоди;
- Оценка на влиянието на ситуацията с пандемията Covid-19 за отлагането на

Оценката и съществуването на тези приходи за бъдещи периоди са фокус области на нашите одиторски процедури, поради съществения им размер и необходимостта от преценка от страна на ръководството при оценяването на стойността и съществуването им. Тези преценки изискват ръководството да идентифицира и оцени договорните взаимоотношения с възложителите по конкретните договори за строителство.

въвеждане в експлоатация за 2021 г. на съществен обект – кв. Сарафово и съответно непризнаване на приходи през 2020 г. от този обект поради ненастъпване на процедурите, съгласно договорните условия.

- Изискахме писмени потвърждения на разчетите с кредиторите;
- Оценка за пълнота и достатъчност на оповестяванията във връзка с приходите за бъдещи периоди, които са представени в пояснения 2, 23.1, 44

### **Обръщане на внимание**

Обръщаме внимание на пояснение 15 *Собствен капитал* към индивидуалния финансов отчет, в което е оповестено, че собственият капитал на Дружеството към 31.12.2020 г. е отрицателен в размер на (7 087) хил. лв. (2019: 6 265) хил. лв., в резултат на което не са спазени изискванията на чл.252, ал.1, т.5 от Търговския закон.

Както е оповестено в пояснение 2 *База за изготвяне на индивидуалния финансов отчет – Действащо предприятие* Ръководството счита, че през 2021 г. ще бъдат възстановени капиталовите показатели на Дружеството.

Нашето мнение не е модифицирано по този въпрос.

Обръщаме внимание на пояснение 2 *База за изготвяне на индивидуалния финансов отчет – Действащо предприятие* към индивидуалния финансов отчет, в което е оповестено, че приходите за бъдещи периоди, които се очаква да бъдат признати като приходи за периода през 2021 година са в размер на 33 975 хил. лв. и очакваната печалба от окончателното приключване на обект кв. Сарафово да е в размер над 13 млн. лв.

Нашето мнение не е модифицирано по този въпрос.

Обръщаме внимание на пояснение 44 *Събития след края на отчетния период* към индивидуалния финансов отчет, което оповестява некоригиращи събития, в т.ч. във връзка с пандемия Covid – 19

Освен последствията върху здравето на гражданите и здравната система, Covid-19 има силен негативен ефект върху глобалната икономика. Към дадения момент оценката на икономическия ефект от Covid-19 е изключително сложна. Машабът на въведените карантини, ограниченията за пътуване и мерките за социална дистанция доведоха до рязък спад на разходите за бизнес и потребление, което води до световна рецесия. На този етап икономическа рецесия на международно и местно ниво изглежда неизбежна, като точният ѝ обем до голяма степен ще зависи от броя заразени и продължителността на карантината. Ковид кризата се отрази сериозно върху показателите на фирмите, като всички те бележат драстични спадове спрямо предходната година. През отчетния период Дружеството е реализирало спад в приходите от наеми на офис помещения и отлагане на приемането и въвеждането в експлоатация на обект „Укрепване свлачище кв. „Сарафово“ – етап – III.2“ – Община Бургас.

На 26 януари 2021 г., на извънредно правителствено заседание и във връзка с продължаващата световната пандемия от Covid-19, Министерският съвет със свое решение № 72, удължи срока на извънредната епидемична обстановка до 30 април 2021 г. Със Заповед № РД-01-173/18.03.2021 г. от 22 до 31 март на територията на страната се въвеждат временни противоепидемични мерки, с които са затворени множество търговски обекти, преустановени са пътуванията и учебния процес на територията на цялата страна

Нашето мнение не е модифицирано по отношение на този въпрос.

## **Параграф по други въпроси**

Финансовият отчет на ТРАНССТРОЙ-БУРГАС АД за годината, приключила на 31 декември 2019 г., е одитиран от друг одитор, който е изразил немодифицирано мнение върху този отчет на 19 март 2020 година.

### **Друга информация, различна от индивидуалния финансов отчет и одиторския доклад върху него**

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от индивидуален годишен доклад за дейността, в т.ч. декларация за корпоративно управление и доклад за изпълнение на политиката за възнагражденията, изготвени от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва индивидуалния финансов отчет и нашия одиторски доклад, върху него, която получихме преди датата на нашия одиторски доклад.

Нашето мнение относно индивидуалния финансов 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 ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на индивидуалния финансов 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 индивидуалния финансов 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.

### **Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление за индивидуалния финансов отчет**

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този индивидуален 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 индивидуалния финансов 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 индивидуалния финансов отчет**

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали индивидуалният финансов отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи 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 с МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане,



когато такава 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 индивидуален 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 в индивидуалния финансов 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 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 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 в индивидуалния финансов 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 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 оповестяванията, и дали индивидуалния финансов 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 извършвания 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 индивидуалния финансов 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 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 поставят за докладване Законът за счетоводството и Законът за публичното предлагане на ценни книжа***

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от индивидуалния финансов отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността, декларацията за корпоративно управление и доклада за изпълнение на политиката за възнагражденията, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно „Указания относно нови разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“. 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 индивидуалният финансов отчет, съответства на индивидуалния финансов отчет.
- б) Годишният индивидуален доклад за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството и на чл. 100(н), ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.
- в) В декларацията за корпоративно управление за финансовата година, за която е изготвен индивидуалният финансов отчет, е представена изискваната съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация.
- г) Докладът за изпълнение на политиката за възнагражденията за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, е предоставен и отговаря на изискванията, определени в наредбата по чл. 116в, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

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

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на 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 предприятието 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 април 2004 година относно предложенията за поглъщане, не съдържат случаи на съществено неправилно докладване.

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

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

Информацията относно сделките със свързани лица е оповестена в *Пояснение 35* към индивидуалния финансов отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на индивидуалния финансов 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 индивидуален финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2020 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 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 индивидуалния финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

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

Нашите отговорности за одит на индивидуалния финансов отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на индивидуалния финансов отчет“, включват оценяване дали финансовият 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 индивидуалния финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2020 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 индивидуалния финансов 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, ние докладваме допълнително и изложената по-долу информация.

- Златка Тодорова Капинкова е назначена за задължителен одитор на индивидуалния финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2020 година на ТРАНССТРОЙ-БУРГАС АД („Дружеството“) от общо събрание на акционерите, проведено на 19 юни 2020 г., за период от една година.
- Одитът на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2020 г. на Дружеството представлява първи пълен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това предприятие, 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.
- За периода, за който се отнася извършеният от нас задължителен одит, освен одита, ние не сме предоставяли други услуги на Дружеството.

Златка Капинкова  
Регистриран одитор

гр. София  
ул. Иван Багрянов № 19, вх. А, ет.2, ап.1



0756 Златка  
Капинкова  
Регистриран одитор

25 март 2021 г.