

**ДО
ОДИТЕН КОМИТЕТ
ПРИ "ФОНД ЗА ИНВЕСТИЦИИ
В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ -
ФЕНИ" АДСИЦ**

**ДОПЪЛНИТЕЛЕН ОДИТОРСКИ ДОКЛАД, СЪГЛАСНО ЧЛ. 11 ОТ
РЕГЛАМЕНТ (ЕС) №537/2014 Г.**

Въз основа на Решение на ОСА от 20.06.2017 г. беше сключен договор с Булдес 2006 ООД за проверката и заверката на ГФО на дружеството за 2017 г..

Във връзка с това представяме следната информация:

1. Изявление за независимост спрямо одитираното предприятие:

- Нито един член на одиторския екип няма директни или индиректни финансови интереси в одитираното предприятие;
- Нито един член на одиторския екип не получава под никаква форма суми и възнаграждения от одитираното предприятие;
- Дружеството получава само фиксираната в договора сума за одит на ГФО за 2017 г.;
- Отговорния за одита регистриран одитор не попада в ограниченията, регламентирани в чл. 58 от ЗНФО.

2. Отговорен одитор за изпълнението на одиторския ангажимент - Даниел Христосков Иванов, дипл. № 669/2010 г.

3. Описание на естеството, честотата и степента на комуникацията с одиторския комитет

В хода на одиторския ангажимент бяха комуникирани с одитния комитет следните въпроси:

- отговорностите на одитора във връзка с одита на финансовия отчет, включително, че:

(а) одиторът отговаря за формирането и изразяването на мнение относно финансовия отчет, който е изготвен от ръководството под надзора на лицата, натоварени с общо управление; и

(б) одитът на финансовия отчет не освобождава ръководството или лицата, натоварени с общо управление, от техните отговорности;

- планирания обхват и времето на изпълнение на одита, което включва комуникиране и относно съществените рискове, идентифицирани от одитора;
- вижданията на одитора относно съществените качествени аспекти на счетоводните практики на предприятието, включително счетоводните политики, счетоводните приблизителни оценки и оповестяванията във финансовия отчет;
- съществените въпроси, възникнали по време на одита, които са били обсъдени, с ръководството и писмените изявления, поискани от одитора;
- обстоятелства, които оказват влияние върху формата и съдържанието на одиторския доклад.

4. Описание на обхвата и времевата рамка на одита

Обхвата на работата във връзка с одита на ГФО за 2017 г. на дружеството е описан в приложената към договора план-програма.

5. Описание на използваната методология

Приложената методология и методика на извършения одит е видна от приложената схема за одиторския подход – Приложение 1.

Отчет за финансовото състояние	Приложена методология	Описание на промяната спрямо предходна година	Приложен оценъчен метод	Ефект от промяната
1 Инвестиционни имоти	Д	Без промяна	Справедлива стойност	-
2 Търговски и други вземания	К Д	Без промяна	Цена на придобиване	-
3 Търговски и други задължения	К Д	Без промяна	Цена на придобиване	-

Легенда:

К – Тестове на контролите

Д – Тестове на детайли

А – Аналитични процедури

6. Количествен праг на същественост

При извършването на независимия финансов одит за 2017 г. сме приложили праг на същественост в размер на 3 хил. лв. изчислен като % върху сумата на актива и капитала. Използваните проценти са базирани на общоприети добри практики.

Метод	Текущ период хил. лв.
Сума на актива	382
1%	4
2%	8
Капитал	355
1%	4
2%	7
Осреднено ниво на същественост	
Високо ниво на риск	2
Средно ниво на риск	3
Ниско ниво на риск	4

7. Действащо предприятие

Дружеството е отчетло нетна загуба в размер на 19 хил. лв. през годината, завършваща на 31 декември 2017 г., като към тази дата регистрирания капитал на Дружеството превишава нетните му активи с 295 хил. лв. Това обстоятелство поражда съществена несигурност относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие.

Оценката ни за действащо предприятие се базира на познаването на дейността на дружеството, нашият аналитичен преглед за 2017 г. и изявленията на ръководството, получени под формата на представително писмо.

8. Значими пропуски в системата за вътрешен финансов контрол и/или счетоводната система на дружеството

Не са се породили съмнения за нарушения на приложимото законодателство по отношение на обхвата и съдържанието на предоставения ни за независим финансов одит ГФО за 2017 г.

На практика не сме установили пропуски по отношение на функционирането на системата.

9. Съществени въпроси, свързани с действително или предполагаемо неспазване на законови и подзаконови актове или на устава на дружеството

По време на одита на ГФО за 2017 г. не са възникнали съществени въпроси, свързани с действително или предполагаемо неспазване на законови и подзаконови актове или на устава на дружеството

10. Оценка на методите за остойностяване, приложени към различните позиции в годишните финансови отчети

Оценките на отделните позиции в съставните части на ГФО за 2016 г. са в съответствие с приложимите IFRS/IAS и изискванията на КФН, с изключение на следния въпрос:

- Инвестиционните имоти на дружеството представляват 40.84% от сумата на активите към 31.12.2017 г. Последната оценка на инвестиционния имот е извършена към 31.12.2015 г. Към датата на издаване на настоящия доклад ние не сме получили оценка от независим оценител на инвестиционния имот на дружеството към 31.12.2017 г.

11. Други въпроси

Дружеството е предоставило всички изисквани обяснения и документи от одиторския екип. Не сме имали затруднения и проблеми при осъществяването на одита, както и разногласия между одиторския екип и ръководството на дружеството по отношение мотивираното одиторско мнение.

Заверили сме ГФО на дружеството за 2017 г. с квалифицирано мнение.

Приложения: съгласно текста



Даниел Иванов

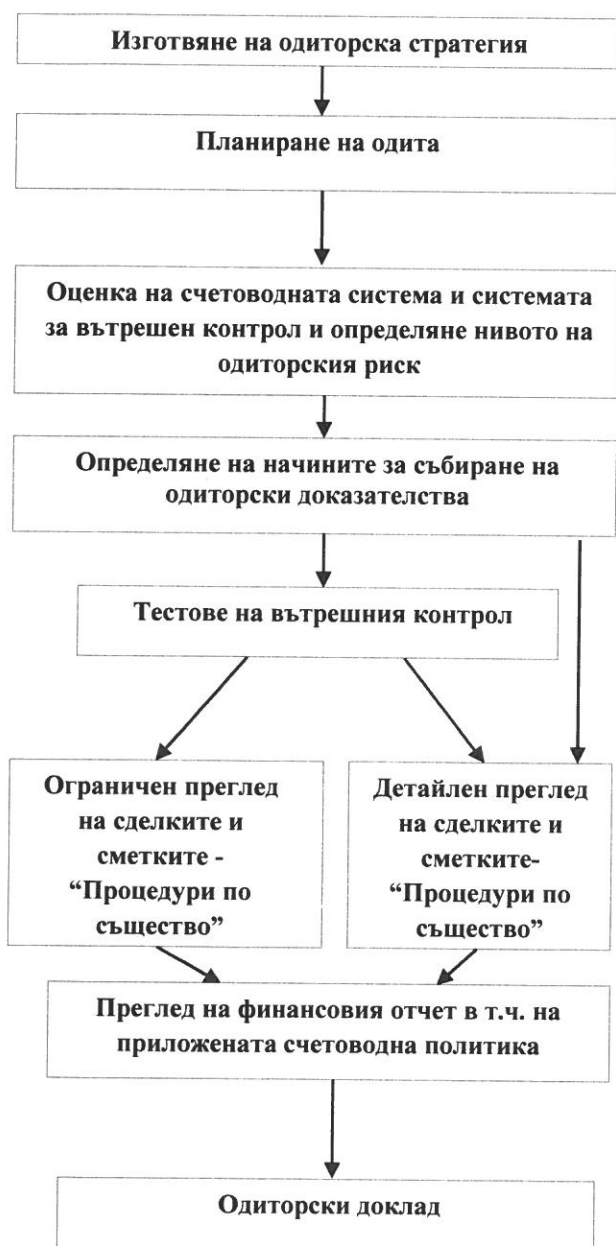
Регистриран одитор

№ 669/2010 г.

Дата: 27.03.2018 г.

СХЕМА НА ПРИЛАГАНИЯ ОДИТОРСКИ ПОДХОД

За яснота и по-добро разбиране, по-долу схематично представяме отделните етапи на одиторската проверка:



Възможни проблемни области, които да се идентифицират на този етап.

Приложения / План-програма

На този етап одиторът прави предварителна оценка на системата за вътрешен контрол:

- 1) дали системата за вътрешен контрол осигурява “вярно и честно” представяне на финансовия отчет, като одиторът тества тази система.
- 2) ако се появят слаби места, той не следва да разчита на системата за вътрешен контрол, а да извърши детайлен преглед на сделките и сметките от финансовия отчет
- 3) ако контролът работи ефективно, одиторът може да съкрати процедурите по същество, описани по-горе.
- 4) ако не, той ще бъде принуден да приложи независим, самостоятелен подход.

На този етап се извършва фактически субординационен контрол между текущо (хронологично и систематично) отчитане и периодично отчитане в т.ч. съставните части на ГФО.

При последния етап се мотивира одиторското мнение за заверката на ГФО, както и за законосъобразност,