

Грант Торнтон ООД  
Бул. Черни връх № 26, 1421 София  
Ул. Параскева Николау №4, 9000 Варна  
Т (+3592) 987 28 79, (+35952) 69 55 44  
F (+3592) 980 48 24, (+35952) 69 55 33  
E office@bg.gt.com  
W grantthornton.bg

## ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите на  
Холдинг Варна АД  
к.к. Св. Св. Константин и Елена, административна сграда  
гр. Варна

### Доклад относно одита на финансовия отчет

#### Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на Холдинг Варна АД („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, включващи и обобщено оловестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2018 г., 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 ЕС и българското законодателство.

#### 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, приложим в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с тези изисквания. 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.

### Инвестиции в дъщерни предприятия

Пояснение 10 от финансовия отчет

Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
<p>Инвестициите в дъщерни предприятия на Холдинг Варна АД към 31 декември 2018 г. са в размер на 75 528 хил. лв. и представляват 37% от активите на Дружеството. Инвестициите в дъщерни предприятия се оценяват по себестойност и подлежат на редовен годишен тест за обезценка.</p> <p>При определянето на възстановимата стойност на инвестициите, ръководството на Дружеството прави редица значими предположения и допускания, които може да се базират на несигурни бъдещи събития. Ръководството извършва детайлни анализи на дейността на своите дъщерни дружествата и достигнатите от тях финансови резултати, за да определи дали съществуват индикации за обезценка на стойността на инвестициите. В допълнение, използва доклади на независими лицензирани оценители за определяне на справедливата стойност на тези от тях, които разполагат със съществен фонд от имоти към 31 декември 2018 г.</p> <p>Поради значимостта на инвестициите в дъщерни предприятия, както и поради факта, че преценката на ръководството се базира на значими предположения, допускания и бъдещи събития, ние определихме този въпрос като ключов одиторски въпрос за одита.</p>	<p>По време на нашия одит, одиторските ни процедури включваха, без да са ограничени до:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- оценка на контрола относно изходната информация, използвана за извършване на анализите от страна на Ръководството;</li> <li>- анализ на използваните от ръководството предположения и допускания относно тяхната релеванност, относимост и адекватност;</li> <li>- преглед на финансовите отчети, друга налична, релевантна финансова информация в т.ч. и бюджети, бизнес планове и оценки на дъщерните дружества;</li> <li>- подробен преглед и анализ на финансовото състояние на най-значимите компоненти от инвестициите в дъщерни дружества, включително и направените от тях инвестиции в други дружества;</li> <li>- дискусии с ръководството на Дружеството и с одитора на съществените компоненти относно податливостта на компонента към съществени неправилни отчитания на финансова информация за установяване включително и наличието на значителни рискове за това;</li> <li>- преглед на одиторските доклади върху годишните финансови отчети на дъщерните дружества за преценка дали и доколко наличието на модификации имат влияние върху индивидуалния финансов отчет на Холдинг Варна АД;</li> <li>- оценка на контрола относно изходната информация, използвана за извършване на оценките от лицензирани оценители и проверка на същата;</li> <li>- оценка и проверка на квалификацията на външния оценител;</li> <li>- оценка и анализ на независимостта на външните експерти, включително и чрез декларация за независимост;</li> <li>- анализ и оценка на прилаганите методи за оценяване, включително допускания и други ключови показатели и сравняването им с разполагаемата ни информация за пазара на недвижими имоти и друга външна информация;</li> <li>- оценка на адекватността на оповестяванията във финансовия отчет, включително оповестяванията на основните предположения.</li> </ul>

### Обезценка на предоставени кредити и вземания от клиенти, включително първоначално прилагане на изискванията на МСФО 9 Финансови инструменти в сила от 01.01.2018 г.

Пояснение 3.1 "Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са влезли в сила от 1 януари 2018 г." от индивидуалния финансов отчет

МСФО 9 „Финансови инструменти“ е в сила за отчетни периоди, започващи на 1 януари 2018 г. Новият стандарт въвежда значителни промени в класификацията и оценяването на финансови активи, нови модели на очакваната кредитна загуба за обезценка на финансови активи. Първоначалният ефект от прилагането на МСФО 9 следва да се оповести в съответствие с изискванията на МСС 8 „Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки“ и други приложими стандарти.

Необходимостта от прилагането на значителни преценки, допускания и предположения от страна на ръководството при оценяването на финансовите активи на Банката, доведе до идентифицирането на този въпрос като ключов одиторски въпрос.

Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
<p>Ключовите предположения и несигурности, присъщи на МСФО 9, са основно свързани със следните области:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Класификация и първоначална оценка:</b> При първоначалната класификация и оценка на финансовите инструменти, ръководството е направило своята преценка относно бизнес моделите за управление на финансовите активи на</li> </ul>	<p>По време на нашия одит, одиторските ни процедури включваха, без да са ограничени до следните:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- преглед на критериите на Дружеството за класификация и последващо отчитане на всяка категория финансови активи и съответствието на тези критерии с изискванията на МСФО 9;</li> </ul>

<p>Дружеството и характеристиките на договорните парични потоци на финансовите активи. Ръководството е заключило, че паричните потоци от финансовите активи, класифицирани като предоставени заеми и депозити се държат единствено в рамките на бизнес модел, чиято цел е да се съберат договорните парични потоци, които представляват единствено плащания по главници и лихви върху непогасената главница на определени дати. Приложените счетоводни преценки имат съществено значение, тъй като предоставените заеми и депозити от Дружеството представляват значителна част от активите на Дружеството. Тази група финансови активи последващо се оценява по амортизирана стойност.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Модел на очакваните кредитни загуби:</b> Новите изисквания на МСФО 9 доведоха до нарастване на сложността и степента на преценки, които се изискват при разработването на модел за изчисляването на очакваните кредитни загуби (ОКЗ), който да е подходящ за размера и дейността на Дружеството, холдингова структура, икономическа значимост и рискови характеристики. Новият модел изисква изчисляването на очаквани кредитни загуби да се базира на историческа информация, ориентирана към бъдещето, относно макроикономически показатели, на базата на които се разработват различни сценарии.</li> </ul> <p>Предоставените заеми и депозити на свързани и несвързани лица към 31 декември 2018 г. възлизат на 70 257 хил. лв. и представляват 34% от активите на Дружеството. Изготвянето на модел за очаквани кредитни загуби изисква набор от значителни преценки, допускания и несигурности от страна на ръководството на Дружеството. Поради това, ние идентифицирахме прехода към МСФО 9 и изискванията за оповестявания като ключов одиторски въпрос.</p> <p>Приложение 3.1 към индивидуалния финансов отчет представя подробна информация относно преценките и допусканията на ръководството на Дружеството при оценяването на очакваните кредитни загуби от обезценка на предоставените заеми и депозити от Дружеството за 2018 г. и е представен ефектът върху началните салда към 1 януари 2018 г. от прилагането на МСФО 9 Финансови инструменти.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- преглед и оценка на политиките и процедурите, разработени за новите модели за изчисляване на очакваните кредитни загуби на финансовите активи, включително за предоставените заеми и депозити;</li> <li>- извършване на проверка и оценка на процесите за класификация на предоставените заеми и определянето на необходима обезценка, като проверихме на извадков принцип конкретни вземания от кредитния портфейл и извършихме тестове на детайлите като част от процедурите по същество относно класификацията и стойността на предоставените заеми. Анализирахме финансовото състояние на кредитополучателите и проучихме, дали са налице отклонения при спазване на договорните условия. Взехме предвид влиянието на икономическите условия, оценката на активите, предоставени като обезпечение и други фактори, които могат да повлияят на събираемостта на предоставените заеми, проверени на извадков принцип.</li> <li>- прилагане на професионална преценка, за да анализираме и оценим ключовите допускания, използвани при прилагането на моделите за очакваните кредитни загуби и калкулиране на обезценки за предоставените заеми. Извършихме проверка на изчисленията на ръководството на Дружеството за очакваните кредитни загуби на колективна и индивидуална база и сравнихме получените резултати с нашите очаквания и приблизителни изчисления на база на професионалната ни преценка.</li> <li>- оценка на адекватността на оповестяванията във финансовия отчет, включително на оповестяванията на основните предположения и преценки, свързани с първоначалния ефект от прилагане на МСФО 9, класификация и обезценка на финансови активи и изложеността на Дружеството на кредитен риск.</li> </ul>
--	--

### 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 изготвена от ръководството съгласно Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад върху него.

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 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.

### Отговорност 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 Международните стандарти за финансово отчетяване (МСФО), приети от ЕС и българското законодателство, както 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 на 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

Нашите цели са да получим 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 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 и Закона за независимия финансов одит, 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 дължащи 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 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 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 финансовият 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 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 последици от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществения интерес от тази комуникация.

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

В допълнение на нашите 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, в т.ч. декларацията за корпоративно управление, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно Указанията 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 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 приложените закони изисквания;
- (в) в резултат на придобитото познаване и разбиране на дейността на Дружеството и средата, в която то функционира, не сме установили случаи на съществено невярно представяне в доклада за дейността;
- (г) в декларацията за корпоративно управление за финансовата година е представена изискваната от съответните нормативни актове информация, в т.ч. информацията по чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа;

### **Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 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 функционира, по наше мнение, не е налице съществено неправилно докладване в описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на Дружеството във връзка с процеса на финансово отчитане и в 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 г. относно предложенията за поглъщане, които са включени в декларацията за корпоративно управление на Дружеството, която е част от годишния доклад за дейността.

### **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*  
Информация относно сделките със свързани лица е оповестена в пояснение/пояснителна бележка 24 към финансовия отчет. На база на извършените от нас одиторски 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 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 финансовия 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 финансовия отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия 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 финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 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 във връзка с чл. 59 от Закона за независимия финансов одит съгласно чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014**

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:

- Грант Торнтон ООД е назначено за задължителен одитор на финансовия отчет на Холдинг Варна АД за годината, завършила на 31 декември 2018 г. от общото събрание на акционерите, проведено на 29 юни 2018, за период от една година.
- Одитът на финансовия отчет за годината, завършила на 31 декември 2018 г. на Дружеството представлява втора поредна година на непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от нас.
- В подкрепа на одиторското становище ние сме предоставили в раздел „Ключови одиторски въпроси“ описание на най-важните оценени рискове, обобщение на отговора на одитора и важни наблюдения във връзка с тези рискове, когато е целесъобразно.
- 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 извършения от нас задължителен одит, освен одита, ние не сме предоставяли други услуги на Дружеството.

Марий Апостолов  
Управител  
Регистриран одитор отговорен за одита

Грант Торнтон ООД  
Одиторско дружество

29 март 2019 г.  
гр. София, България

