

**доц. д-р МАЯ ЯНКОВА НАЧКОВА**

Дипломиран експерт-счетоводител
Регистриран одитор

Доц. д-р Мая Начкова е преподавател в катедра „Счетоводство и анализ“ при УНСС, гр. София от 1995 г. Дипломиран експерт-счетоводител, регистриран одитор, член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (ИДЕС) е от 1998 г. В периода 2008 – 2014 г. е председател на Съвета по професионална етика на ИДЕС. Лектор е по Международни счетоводни стандарти от 2001 г.

През 2004 г. защитава докторска дисертация на тема: „Счетоводни модели за управление на капитала на застрахователите“. От 2010 г. е хабилитиран доцент по научна специалност 05.02.07. „Счетоводна отчетност, контрол и анализ на стопанската дейност (Счетоводна отчетност)“, като защитава монографичен труд на тема: „Особености в дейността и счетоводството на застраховател в несъстоятелност и ликвидация“.

Чете лекции по дисциплините „Счетоводство на застрахователите и осигурителите“, „Счетоводство на застрахователите“, „Счетоводство на осигурителите“, „Основи на счетоводството“ в УНСС. Чела е и лекции по дисциплините „Счетоводство на банките“, „Банков анализ“, „Застрахователно и осигурително счетоводство“ и „Обща теория на счетоводството“ пред студенти от Висше училище по застраховане и финанси, Нов български университет, Великотърновски университет „Св. св. Кирил и Методий“, Висше училище по сигурност и икономика и др.

Автор е на повече от 60 публикации – учебници, сборници, учебни помагала, монографии, студии, статии и доклади пред международни научни конференции по проблемите на счетоводното отчитане на дейността на застрахователите и презастрахователите, здравните застрахователи и застрахователните брокери, на пенсионните фондове и пенсионноосигурителните дружества, на инвестиционните дружества, договорните фондове и инвестиционните посредници, на дружествата със специална инвестиционна цел; по въпросите за финансовите измами и престъпления, свързани с данък върху добавената стойност и мерките за тяхната превенция и противодействие, за финансовите измами и престъпления, свързани с електронни платежни инструменти и отражението им в счетоводството на банките, за финансовите измами и престъпления, свързани с виртуални платежни средства, с недвижими имоти, за финансовите измами при счетоводното отчитане на дейността на застрахователите и пенсионните фондове и по въпросите за професионалната етика и професионалната подготовка на дипломираните експерт-счетоводители, за практическото обучение по счетоводство във висшето образование.

НЕЗАВИСИМ ФИНАНСОВ ОДИТ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ НА ДРУЖЕСТВАТА СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ (АДСИЦ)

Резюме

Студията е посветена на предизвикателствата при осъществяване на независим финансов одит на финансовите отчети на акционерните дружества със специална инвестиционна цел. АДСИЦ, като нискорискови форми на инвестиране на парични средства, са сред тези нови форми, в които физическите и юридическите лица могат да инвестират свободните си парични средства. Обществената значимост и развитие на дейността на дружествата със специална инвестиционна цел налагат строго индивидуалното и счетоводно отчитане, анализиране и одитиране, ефективното и управление и специален надзор върху нея от страна на държавен надзорен орган. Надзорът върху специфичната дейност, осъществявана от тези дружества в силно рисковата среда, позволява преждевременно откриване, разпознаване и сигнализиране за възникване на финансови измами и престъпления със средствата на лицата, инвестирани в тях. Независимият финансов одит на финансовите отчети на акционерните дружества със специална инвестиционна цел се характеризира със специфични одиторски процедури, с цел определяне на надеждна база за изразяване на одиторско мнение от страна на дипломираните експерт-счетоводители, регистрирани одитори, проверяващи и заверяващи финансовите отчети на тези предприятия относно спазването на счетоводния принцип „действащо предприятие“. Регистрираните одитори трябва да проверяват за своевременното, достоверно, обективно, правилно, вярно и точно представяне, във всички съществени аспекти, на информацията за имущественото и финансово състояние на акционерните дружества със специална инвестиционна цел и за финансовите им резултати, получени в резултат на тяхната дейност. Целта на тази студия е да се представят, обосноват и открият в светлината на добрите световни одиторски практики специфичните характеристики на обектите на счетоводно отчитане и независим финансов одит, формирани в следствие на специфичната дейност на акционерните дружества със специална инвестиционна цел, както и прилаганите одиторски процедури при провеждане на независимия финансов одит на техните финансови отчети, за да се подобри управлението на техните активи и капитали и да се повиши доходността на инвестициите в тях.

Assoc. Prof. Dr. MAIA IANKOVA NATCHKOVA, PhD
Certified Public Accountant, Registered Auditor

INDEPENDENT FINANCIAL AUDIT OF SPECIAL-PURPOSE VEHICLES' FINANCIAL STATEMENTS (SPV)

Summary

This publication focuses on the challenges faced during the independent financial audit of special-purpose vehicles' financial statements. Special-purpose vehicles, to be low-risk forms of cash investments, are among these new forms in which natural persons and legal entities may invest their available cash. The public importance and development of special-purpose vehicles require their strict individual accounting, analyzing and auditing, efficient management and special supervision by a governmental supervision authority. The supervision of the specific activity pursued by such companies in a high-risk environment allows early finding, identification and alerting of instances of financial frauds and crimes with the funds of the investors. The independent financial audit of the special-purpose vehicles' financial statements is characterised with specific audit procedures for the purposes of determining reliable basis for expression of audit opinion by the certified public accountants – registered auditors who audit and certify the financial statements of these companies in relation to the observance of the going concern principle. Registered auditors are required to check for the timely, fair, objective, proper, true and correct presentation, in all material aspects, of the information about the property and financial position of special-purpose vehicles and their performance. The aim is to present, justify and outline in the light of the good global audit practices the specific features of the accounting reporting and independent financial audit units formed as a result of the special-purpose vehicles' specific activities, as well as the audit procedures applied during the independent financial audit of their financial statements, in order to improve management of their assets and capitals and to increase to return on investment in them.

НЕЗАВИСИМ ФИНАНСОВ ОДИТ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ НА ДРУЖЕСТВАТА СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ (АДСИЦ)

Увод

Независимият финансов одит играе важна роля за ефективното функциониране на дейността на отделните предприятия, за развитието и функционирането на стоковите и на капиталовите пазари и за развитието на общественно-икономическите отношения като цяло. Той предоставя на потребителите на финансовите отчети (инвеститори, акционери, кредитори, контрагенти, възложители, финансови институции, държавни, данъчни и надзорни органи и други заинтересовани лица) достатъчно и достоверно становище относно вярното и точно представяне на информацията за финансовото и имуществено състояние, финансовите резултати, паричните потоци и елементите на собствения капитал във финансовите отчети на предприятията. Независимият финансов одит подпомага ръководствата и мениджърските екипи на конкретните предприятия, подлежащи на одит, при вземане на адекватни управленски решения за постигане на добри резултати при осъществяване на тяхната специфична дейност, за подобряване на финансовата им устойчивост, платежоспособност, ликвидност и рентабилност.

АДСИЦ се създават при условията и по реда на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел¹ и съгласно разпоредбите на Търговския закон². Основната им дейност е свързана с набиране на средства чрез издаване на ценни книжа; чрез покупка на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти; чрез покупка на земеделски земи; чрез извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им или чрез покупко-продажба на вземания. За дейността си АДСИЦ получават лиценз от държавния надзорен орган – Управление „Надзор на инвестиционната дейност” към Комисията за финансов надзор (КФН) за инвестиране само в недвижими имоти или за инвестиране само във вземания. Учредителите, които записват акции от АДСИЦ, могат да бъдат най-много до 50 лица, като не по-малко от 30% от капитала на дружеството може да бъде записан от институционални инвеститори. Регистрирано АДСИЦ, което има предмет на дейност „инвестиции в недвижими имоти”, в срок до две години от получаването на лиценза трябва да е придобило най-малко 70% от активите си и да е реализирало най-малко 70% от брутните си приходи в резултат на своята дейност за покупка на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, за извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, за отдаване под наем, аренда, лизинг или продажба.

АДСИЦ спомагат за развитието на капиталовите пазари, като осъществяват своята дейност и са задължени от законодателя да

¹ Вж. Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация, обн., ДВ, бр. 21/12.03.2021 г., посл. изм. и доп., ДВ, бр. 51/01.07.2022 г., чл. 1.

² Вж. Търговски закон, обн., ДВ, бр. 48/18.06.1991 г., в сила от 01.17.1991 г., посл. изм. и доп., ДВ, бр. 25/29.03.2022 г., чл. 158.

защитават интересите на инвеститорите си. Инвестициите в тях не са гарантирани от държавата чрез създаване на специален гаранционен фонд, нито са защитени с банкова, застрахователна или с друг вид гаранция, затова се налага държавата да осъществява надзор върху тяхната дейност като предприятия от обществен интерес.³

Законодателят не допуска АДСИЦ да обслужват и поддържат сами придобитите недвижими имоти или земеделски земи, да извършват строежи и подобрения, да обслужват придобитите вземания, да водят и да съхраняват счетоводна и статистическа отчетност и кореспонденция, както и да извършват други дейности, които са свързани с придобитите инвестиционни имоти. За обслужването на горепосочените дейности АДСИЦ сключват договори с едно или повече обслужващи ги търговски дружества, които разполагат с необходимите финансови и материални ресурси, за да организират тези дейности. Обслужващите търговски дружества изпълняват ангажиментите си по обслужване на недвижимите имоти, собственост на АДСИЦ, срещу определено възнаграждение – процент от наемите и рентите, получени от инвестиционните имоти или от земеделските земи и/или от стойността на строителството или ремонта на инвестиционните имоти. Обслужващите дружества действат от свое име, но за сметка на АДСИЦ. Те не могат да осъществяват контрол върху АДСИЦ, както и АДСИЦ не могат да осъществяват контрол върху тях. Самите АДСИЦ могат да инвестират до 10% от собствения си капитал в обслужващите ги търговски дружества, които професионално управляват техните активи и капитали с грижата на добър търговец, като поддържат оптимално съотношение между надеждност и доходност с екип от специалисти (пропърти мениджъри). Пропърти мениджърите имат опит в управлението на инвестиционни имоти и на земеделски земи, познават индустрията и имотните пазари и допринасят за ограничаването на риска за инвеститора.⁴ Моделът на обслужване на АДСИЦ от различни мениджърски дружества е израз на модела на корпоративно управление на акционерните дружества, според който контролът и собствеността са разделени и са предоставени на различни органи в дружеството или на други управляващи, респ. обслужващи дружества. Тази теза за пръв път е развита и обоснована от юриста Adolf Berle и икономиста Gardiner Means в книгата им „The Modern Corporation and Private Property”.⁵

Осъществяването на независим финансов одит на финансовите отчети на АДСИЦ като нови, нискорискови форми на инвестиране на парични средства, в които физическите и юридическите лица могат да инвестират свободните си парични средства, е от съществено значение за обществото, защото доказва, че финансовите им отчети са достоверно отражение на тяхното финансово състояние. Независимият финансов одит предоставя на потребителите разумна степен на сигурност, че финансовите отчети на АДСИЦ не съдържат съществени неточности,

³ Вж. Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация, обн., ДВ, бр. 21/12.03.2021 г., посл. изм. и доп., ДВ, бр. 51/01.07.2022 г., чл. 4.

⁴ Вж. Начкова, М. (2020) „Специфични аспекти при изготвянето на годишните финансови отчети на дружествата със специална инвестиционна цел (АДСИЦ)”, с. 200.

⁵ Вж. Adolf Berle, Gardiner Means. „The Modern Corporation and Private Property”. The Macmillan Company, New York, 1947.

отклонения и несъответствия, дължащи се на грешки или измами. В следствие на осъществения одит е изразено достоверно одиторско мнение от регистрираните одитори, че финансовите отчети на АДСИЦ са изготвени във всички съществени аспекти на съответствие с приложимата от тях счетоводна база. Одитът предоставя информация и за евентуални допуснати грешки, злоупотреби или измами, извършени от лица, ангажирани с мениджмънта и управлението на дружеството, както и информация за слаба финансова организация, за наличие на признаци за неплатежоспособност, свръхзадължнялост, за изпадане в несъстоятелност и ликвидация. По този начин независимият финансов одит може да повиши репутацията на АДСИЦ в обществото и да бъде предпоставка за увеличаване на вложенията от страна на инвеститорите в тях при доказан по-нисък инвестиционен риск или да сигнализира безапелационно за наличие на допуснати съществени грешки, злоупотреби и финансови измами, с което да стане предпоставка за рязко повишаване на инвестиционния риск и съществен спад на инвестициите в АДСИЦ.

Целта на тази студия е да се представят, обосноват и открият в светлината на добрите световни одиторски практики специфичните характеристики на обектите на счетоводно отчитане и независим финансов одит, формирани в следствие на специфичната дейност на АДСИЦ, както и прилаганите одиторски процедури при провеждане на независимия финансов одит на финансовите им отчети, за да се подобри управлението на техните активи и капитали и да се повиши доходността на инвестициите в тях.

Обект на разглеждане в разработката е независимият финансов одит на финансовите отчети на АДСИЦ, а предмет на изследването са предизвикателствата, които стоят пред независимия финансов одит на финансовите отчети на АДСИЦ в условията на криза.

Основните задачи на настоящото изследване са:

1. да се определят основните насоки за провеждане на независим финансов одит на финансовите отчети на АДСИЦ от регистрираните одитори, като се характеризират одиторските процедури, свързани с проверка на счетоводни обекти от специфичната дейност на АДСИЦ;
2. да се представят основните предизвикателствата, които стоят пред независимия финансов одит на финансовите отчети на АДСИЦ в условията на криза;
3. да се представи ролята на дипломираните експерт-счетоводители, регистрирани одитори за превенция и разкриване на финансови измами и престъпления, свързани с финансовите отчети на АДСИЦ.

Основни насоки за провеждане на независим финансов одит на финансовите отчети на АДСИЦ

Обществената значимост и развитието на дейността на АДСИЦ налагат нейното специфично счетоводно отчитане, анализиране, одитиране, управление и специален държавен надзор върху нея. Регулирането на специфичната дейност на тези дружества в силно рисковата среда позволява преждевременно откриване, разпознаване и сигнализиране за възникване на финансови измами и престъпления със средствата на лицата, инвестирали в тях. Държавният надзорен орган следи за законосъобразното управление на акумулираните средства в АДСИЦ с цел да осигури защита на интересите на инвеститорите. Банката – депозитар също осъществява превантивен надзор, като наблюдава целия инвестиционен процес и контролира правилната оценка на инвестициите и на акциите на АДСИЦ.

Независимият финансов одит на финансовите отчети на АДСИЦ се характеризира със специфични одиторски процедури, с цел определяне на надеждна база за изразяване на одиторско мнение от страна на дипломираните експерт-счетоводители, регистрирани одитори, проверяващи и заверяващи финансовите им отчети относно спазването на счетоводния принцип „действащо предприятие”. Регистрираните одитори проверяват за своевременното, достоверно, обективно, правилно, вярно и точно представяне във всички съществени аспекти на информацията за имущественото и финансово състояние на АДСИЦ и за финансовите им резултати, получени в резултат на тяхната дейност. Провеждането на независим финансов одит от дипломираните експерт-счетоводители, регистрирани одитори на финансовите отчети на АДСИЦ се осъществява в следните направления, които са пряко свързани със специфичните счетоводни обекти от тяхната дейност:

1. Одиторски процедури, свързани с проверка на основния капитал на АДСИЦ

АДСИЦ са сравнително нова форма на инвестиране на свободни парични средства в акции. Инвестициите в тях могат да донесат икономически ползи на инвеститорите в две направления: реализиране на печалби от повишаване на цените на акциите на АДСИЦ на регулиран борсов пазар и от получаване на дивиденди при реализиран положителен финансов резултат от дейността на тези дружества. Капиталът на АДСИЦ не може да бъде заемен, трябва да е не по-малък от 500 000 лв. и да е изцяло внесен в парична форма. „Основното му предназначение е поддържане на икономическата стабилност на предприятието, неговата финансова устойчивост, платежоспособност и рентабилност.”⁶ Акциите на АДСИЦ са само безналични. Първоначалното увеличаване на капитала на АДСИЦ, което е одобрено от законодателя, се извършва само въз основа на утвърден проспект от Управление „Надзор на инвестиционната дейност” към КФН и не може да бъде в размер, по-малък от 30% от

⁶ Вж. Маврудиев, Хр. от Миланова – Цончева, Е., М. Начкова, Хр. Маврудиев. „Счетоводство на застрахователите и осигурителите“, с. 275.

първоначално внесения капитал на дружеството. Законодателят не разрешава капиталът на АДСИЦ да бъде намаляван чрез принудително обезсилване на акции. Затова АДСИЦ не може да намалява капитала си чрез обратно изкупуване на собствени акции от акционери, пожелали да продадат своите акции, които в последствие да бъдат обезсилени и физически унищожени. АДСИЦ трябва отново да предложат обратно изкупените си акции за повторна продажба на регулиран борсов пазар и да не допуснат намаление на основния си капитал. Само така те могат да гарантират пред останалите акционери, че поддържат капитала си и своята финансова стабилност и устойчивост. За разлика от другите акционерни дружества законодателят не допуска увеличаване на капитала на АДСИЦ чрез превръщане на част от печалбата в основен капитал.⁷ Тази законова норма поражда необходимостта АДСИЦ да приложат принципа за запазване на капитала си, като разпределят неразпределената си печалба от минали години за формиране и попълване на законовия си капиталов резерв – фонд „Резервен“⁸ и за дивиденди на акционерите. „Принципът на запазване на капитала може да се изведе от чл. 247а, ал. 1 ТЗ, според който дивиденди и лихви по чл. 190, ал. 2 ТЗ се изплащат само ако според проверения и приет финансов отчет за съответната година чистата стойност на имуществото, намалена с дивидентите и лихвите, подлежащи на изплащане, е не по-малка от сумата на капитала на дружеството, фонд „Резервен“ и другите фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав. Само част от дружествените активи могат да се разпределят като дивидент. Това правило е гаранция, че [...] акционерите няма да лишат кредиторите от имуществото на дружеството, придобивайки го под формата на дивиденди.“⁹ По този начин постигнатата доходност от дейността на АДСИЦ се разпределя директно към акционерите, инвестирани собствените си средства в тези дружества. Постигнатата доходност от инвестициите в АДСИЦ през предходни периоди не е гаранция за бъдещи резултати. Възможно е обаче стойността на акциите на АДСИЦ да се понижи на регулирания борсов пазар в резултат на заниженото им търсене, от една страна, и повишеното им предлагане, от друга. При реализиране на горепосочените обстоятелства инвеститорите няма да могат да възстановят в пълен размер вложените си капитали в АДСИЦ. Именно тези законови норми, касаещи собствения капитал на АДСИЦ, са обект на одиторска проверка, осъществявана от дипломираните експерт-счетоводители, регистрирани одитори.

Специфичните одиторски процедури, които регистрираните одитори извършват при проверката на собствения капитал на АДСИЦ, са свързани с проверка на състоянието и размера на основния капитал, на собствените капиталови резерви и на постигнатия финансов резултат, оповестени в отчета за промените в собствения капитал на АДСИЦ. За постигането на

⁷ Вж. Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация, обн., ДВ, бр. 21/12.03.2021 г., посл. изм. и доп., ДВ, бр. 51/01.07.2022 г., чл. 7.

⁸ Вж. чл. 246 от Търговския закон на Р България.

⁹ Вж. Вангелова, Зл. (2021) „Необходима предпоставка за заличаване на търговско дружество ли е приемането от Общото събрание на баланс, изготвен към датата на приключване на ликвидацията?“, „Конферентник Предизвикател: Вписванията!“, Издателство „Сиела“, София, 2021 г., с. 298.

достатъчна степен на сигурност, че информацията, представена и оповестена във финансовите отчети на АДСИЦ, е вярна и точна, одиторите проверяват дали отразената в счетоводните регистри справедлива стойност на собствените акции на АДСИЦ, които се продават на регулиран борсов пазар, е достоверна. Проверяват дали разработената вътрешна методология за оценка на необходимия собствен капитал, покриващ рисковете от дейността, на структурата и на елементите на капиталовата база на одитираното АДСИЦ, е адекватна за навременно предотвратяване на риска от изпадане в неплатежоспособност, свръхзадължнялост, обявяване в несъстоятелност и в ликвидация. За целта одиторите проверяват показателите за равнището на рентабилност, за способността за покриване на загуби, техниките за намаляване на риска и за управление на операционния риск от ръководството на одитираното АДСИЦ. Регистрираните одитори проверяват за наличието на формиран фиктивен преоценъчен резерв от осъществяването на спекулативни сделки с недвижими имоти от страна на одитираното АДСИЦ, който би довел до неправилно отчитане на увеличението на собствения му капитал, до измамно подобрене на финансовото му състояние, до умишлено покачване на цената на собствените му акции и до извършване на спекулативни сделки с тях на фондовия пазар с цел получаване на високи доходи от продажбата им. Одиторите проверяват и какъв е постигнатият финансов резултат от одитираното АДСИЦ в следствие на осъществената дейност през отчетния период, спазило ли е то основното си задължение¹⁰ да разпреди като дивидент не по-малко от 90% от реализираната печалба за конкретната отчетна година, а другите 10% от нея да ги задели като собствени капиталови резерви и вярно и точно ли е оповестило тази информация във финансовите си отчети.

2. Одиторски процедури за проверка на активите на АДСИЦ и на приходите и разходите, свързани с тях

Специфични са активите на АДСИЦ. Това са инвестиции в недвижими имоти като жилищни сгради, търговски центрове с магазини, складови и търговски площи, сгради с офиси, зали за обучение и срещи, болници, медицински центрове, центрове за хора с увреждания, земеделски земи в страната или в други страни – членки на Европейския съюз, както и специфичните машини, съоръжения, оборудване и инструменти, използвани за тяхната поддръжка. Те са предназначени за отдаване под наем или аренда и са отчетени в счетоводните регистри от одитираното АДСИЦ като инвестиционни имоти и като дълготрайни материални активи. Регистрираните одитори извършват специфични одиторски процедури, като използват различни тестове и/или алтернативни процедури, за да проверят дали одитираното АДСИЦ инвестира всички събрани парични средства от неговите инвеститори в недвижими имоти, земеделски земи или във вземания, намиращи се само на територията на Република България, дали тези активи не са предмет

¹⁰ Вж. Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация, обн., ДВ, бр. 21/12.03.2021 г., посл. изм. и доп., ДВ, бр. 51/01.07.2022 г., чл. 29.

на правен спор и могат ли да бъдат предмет на бъдещи съдебни спорове. По този начин одиторите установяват дали одитираното АДСИЦ е спазило законовата забрана за придобиване на недвижими имоти или вземания, които да не са предмет на правен спор, какво е пазарното му поведение и какъв е заеманият от него пазарен дял от имотния пазар.

Изключително важна е проверката на одиторите на оценяването на недвижимите имоти, земеделски земи или на вземания при тяхното придобиване или продажба, възложено от одитираното АДСИЦ на един или на повече независими оценители. Проверката е насочена към спазването на законовата норма за преценка на тези активи задължително в края на всяка финансова година или при настъпване на промяна с повече от 5% в индекса на цените на недвижимите имоти или в индекса на инфлация, определен от Националния статистически институт на България. При констатиране на промени или нарушения на законовата норма регистрираните одитори използват докладите на рейтинговите агенции и на лицензираните оценители, за да могат да направят съпоставка на цените на недвижимите имоти, притежавани от АДСИЦ, с тези на еквивалентен конкурент от имотния пазар.

Осъществяването от регистрираните одитори на процедури по МОС 500 *Одиторски доказателства*, както и по МОС 505 *Потвърждения от външни източници* (2005)¹¹ за осъществената дейност от одитираното АДСИЦ през отчетния период налагат преглед на неговите вземания от различни контрагенти и събиране на доказателствен материал за тях чрез потвърдителни писма. Ако предметът на дейност на АДСИЦ е само инвестиции в покупка на вземания, тогава регистрираните одитори правят проверка дали вземанията им са към местни лица и дали не са обект на принудително изпълнение.

Одиторската проверка продължава със сключените договори от одитираното АДСИЦ с клиенти за наеми, ренти, аренди или за финансиране на дейността му и с проверка на достатъчността на реализираните приходи от притежаваните недвижими имоти по тези договори. Споделяме мнението на Р. Иванова, че „при всички случаи инвестиционните имоти са носители на наемни приходи за предприятията инвеститори.“¹² Проверката на реализираните приходи от отдаването под наем на инвестиционните имоти на АДСИЦ е от изключително важно значение за независимия финансов одит. Важно е одиторите да установят дали тези приходи са достоверно отразени и оповестени във финансовите им отчети и дали не са получени в следствие на финансови измами и престъпления, генериращи значителни печалби за тях, дали са върнати получените от АДСИЦ депозити и отписани ли са вземанията по предсрочно прекратени договори за наеми, ренти и аренди.

¹¹ Вж. Международни стандарти за контрол върху качеството, одит, преглед, други ангажименти за изразяване на сигурност и свързани по съдържание услуги (2018), издадени от Съвета за международни одиторски стандарти и стандарти за изразяване на сигурност, 2005 г., посл. изм. и доп., 2018 г.

¹² Вж. Иванова, Р. „Счетоводство“, Издателство „Тракия-М“, София, 2018 г., с. 277.

Паралелно с проверката на приходите одиторите правят проверка и на отразените в счетоводните регистри разходи за поддръжка, ремонт и експлоатация на притежаваните недвижими имоти от одитираното АДСИЦ и установяват дали няма извършени финансови измами с цел фиктивно завишаване на тези разходи.

Друга проверка, която правят, е на сключените задължителни застрахователни полици за притежаваните недвижими имоти (без земеделските земи) и на тяхното коректно отчитане в счетоводните регистри на одитираното АДСИЦ. Проверката е насочена към правилното отчитане като текущ разход на частта от застраховките, покриваща застрахователния период до края на отчетната година и към разсрочването за бъдещи отчетни периоди на останалата част от застраховките на недвижимите имоти, касаеща застрахователен период, следващ проверявания отчетен период.

Одиторите проверяват размера на отчетените в счетоводните регистри разходи за местни данъци и такси, платени за притежаваните недвижими имоти от одитираното АДСИЦ. Друга насока на одиторската проверка е законосъобразността на подадената от одитираното АДСИЦ данъчна декларация¹³ за притежаваните недвижими имоти – дали тя е коректна, или е с невярно съдържание с цел укриване, неплащане или частично плащане на местните данъци и такси като данък недвижими имоти и такса битови отпадъци.

Проверката на начислените разходи за амортизации, на загубите от обезценки и приходите от възстановени загуби от обезценки при последващи дооценки на притежаваните дълготрайни материални, нематериални и финансови активи в счетоводните регистри е от изключително важно значение за независимия финансов одит на финансовите отчети на одитираното АДСИЦ. Тя е свързана и с проверката на приблизителните счетоводни оценки, използвани от одитираното АДСИЦ относно индикации за злоупотребите чрез счетоводни записи, чрез обезценка или надценяване на активи според МОС 540 *Одит на приблизителни счетоводни оценки*. Одиторите проверяват преоценените стойности на предоставените недвижими имоти като обезпечения по получени банкови кредити от АДСИЦ – дали те не са използвани неправомерно като обезпечение по получени лични банкови кредити с цел облагодетелстване от страна на ръководството на АДСИЦ или на обслужващото го търговско дружество. Проверяват и за облагодетелстване от страна на ръководството на АДСИЦ или от обслужващото го търговско дружество чрез осъществени продажби на недвижими имоти на одитираното АДСИЦ по занижена стойност. Чрез нереална обезценка на имотите под справедливата им стойност в следствие на подправен доклад на лицензиран оценител и реализирана последваща продажба на недвижимите имоти на други лица по изкуствено занижена стойност мениджмънтът на АДСИЦ може да цели избягване на плащането на местни данъци и такси и на нотариални такси

¹³ Вж. Закон за местните данъци и такси, обн., ДВ, бр. 117/10.12.1997 г., в сила от 01.01.1998 г., посл. изм. и доп., ДВ, бр. 104/30.12.2022 г.

при прехвърляне на собствеността върху имотите при продажбата им на клиенти.

При проверката на отчетените разходи в счетоводните регистри на одитираното АДСИЦ важен момент е установяването на допустимия размер на капитализираните разходи за лихви по получени банкови заеми в разходите за придобиване на недвижими имоти чрез строеж. Международният счетоводен стандарт 23 *Разходи по заеми*¹⁴ разрешава в себестойността на имот, машина или съоръжение да се включват разходи по заеми при спазване на изискванията на стандарта. Установяването на правомерното отчитане на допустимия размер на разходите за лихви по получените заемни средства за придобиване на нови недвижими имоти като подобрения на новопостроените или на все още изграждащите се имоти е важен момент от одиторската проверка. Регистрираните одитори установяват в хода на проверката дали текущите разходи не са неправомерно намалени, а стойността на притежаваните недвижими имоти неправомерно завишени, което води до нереално увеличаване на текущата печалба на одитираното АДСИЦ. Одиторите проверяват и дали не са значително удължени амортизационните периоди и завишени амортизационните норми на новопридобитите недвижими имоти чрез строеж чрез капитализация на разходите за лихви в тяхната първоначална стойност, защото прикритите текущи разходи чрез капитализиране водят до значително завишаване на печалбите или занижаване на загубите на АДСИЦ в зависимост от избрания метод на амортизация – линеен или нелинеен. Одиторите проверяват и как е оповестена информацията за новопридобитите недвижими имоти чрез строеж във финансовите отчети на одитираното АДСИЦ, защото една недостоверно оповестена информация повлиява върху решенията както на потребителите на финансовите отчети, така и на потенциалните купувачи на тези имоти.

На проверка от одиторите подлежат и извършените плащания от ръководството на АДСИЦ или от обслужващото го търговско дружество на фиктивни глоби и неустойки за умишлена забава по договори за строеж или за строително-монтажни или ремонтни работи на притежаваните от АДСИЦ недвижими имоти. Подобни плащания са сигнал за одиторите, че има извършена финансова измама с цел връщане на определен процент от строително-ремонтните фирми към ръководството на АДСИЦ или към обслужващото го търговско дружество за неправомерно лично облагодетелстване. Финансови измами могат да бъдат извършени от мениджмънта на АДСИЦ, като значително увеличават отчетените приходи от отдаването под наем на инвестиционни имоти чрез манипулация на оценката на остатъчната стойност на отдадените под наем недвижими имоти и умишлено погрешно изчисляват нормата за дисконтиране. „Възможно е да възникне противоречие между дължимото поведение, предписано на членовете на управителния и надзорния орган от закона, и личния им интерес. Финансовите отчети разкриват резултатите от дейността на тези органи и отчетността на управителния орган за ресурсите, които са му поверени. Затова пред тези органи „стои

¹⁴ Вж. Международен счетоводен стандарт 23 *Разходи по заеми*, 2019 г.

изкушението“ да прикрият неудачите в управлението си или да представят състоянието на дружеството в по-добра финансова светлина, за да може да бъдат привлечени повече инвеститори.”¹⁵ По тази причина одиторските проверки са насочени именно към установяване на наличие на индикатори за извършени финансови измами и престъпления, на умишлени действия за „пране на пари“ чрез осъществяване на сделки с недвижими имоти, на пренебрегване на контролите и осъществяване на агресивна политика на имотния пазар, за извършени измами във вреда на одитираното АДСИЦ и/или измами в негова полза. При наличието на такива индикатори наложително е регистрираните одитори да предприемат съответните действия по уведомяване на специализираните държавни органи и регулатори.

Друг обект на одиторска проверка са нематериалните дълготрайни активи, за които одиторите проверяват правилно ли са признати, оценени, отчетени, амортизирани и оповестени във финансовите отчети на одитираното АДСИЦ. За АДСИЦ те са предимно лицензионни разрешителни, предоставени концесии, учредени вещни права, програмни продукти и др.

Чрез използване на различни тестове и/или алтернативни процедури регистрираните одитори проверяват финансовите активи и финансовите инструменти на одитираното АДСИЦ, като правят аналитичен преглед на сделките на мениджмънта по повод на инвестициите, депозитите и продажбите на финансови активи и финансови инструменти. Одиторите проверяват размера на постигнатите печалби и загуби от сделките с инвестиции, преизчисленията на амортизираната стойност на държаните до падеж ценни книги и натрупана лихва по тях, като събират доказателствен материал за тях чрез потвърдителни писма от емитентите им. Регистрираните одитори проверяват какво е естеството на финансовите активи, правилно ли са класифицирани, признати и оценени, вярно и честно ли са представени и оповестени в Отчета за финансовото състояние на АДСИЦ. Проверяват какви са възможните рискове и ползи от собствеността, на които одитираното АДСИЦ е изложено. Установяват какви са балансовите стойности на признатите финансови активи и кои са свързаните с тях пасиви; оценени ли са по справедлива стойност или по амортизирана стойност финансовите активи при прекласифицирането им от една група в друга; оповестени ли са причините за извършената прекласификация; оповестена ли е обезценката на финансовите активи и финансовите инструменти и печалбите или загубите, получени при тяхната реализация; правилно ли са оценени, отчетени и оповестени притежаваните дялове или акции в специализирани дружества на одитираното АДСИЦ. Одиторите проверяват какви са хеджиращите инструменти на одитираното АДСИЦ, оповестена ли е във финансовите отчети поотделно за всеки вид хеджиране (на справедлива стойност, на паричен поток и на нетна инвестиция в предприятие в чужбина) следната информация: описание на всеки вид хеджиране; на финансовите инструменти, определени като

¹⁵ Вж. Вангелова, Зл. (2021) „Колективни (малцинствени) права – правно средство за защита на миноритарните акционери в акционерните дружества по Търговския закон“, Издателство „Сиби“, София, 2021 г., ISBN 978-619-226-186-3, с. 164.

хеджиращи към датата на финансовия отчет, и естеството на риковете, които се хеджират.

Важна е и проверката на наличните парични средства и паричните еквиваленти, на банковите депозити и на вземанията на одитираното АДСИЦ. Одиторите събират доказателствен материал за тях чрез потвърдителни писма от финансови и кредитни институции, от банката – депозитар и от контрагентите на дружеството. Проверката е насочена и към спазването на закононото изискване АДСИЦ да не предоставя заеми или да обезпечава чужди задължения със собствени активи; към правилното съхраняване на паричните средства и ценните книжа на АДСИЦ в банка – депозитар и дали тя извършва всички плащания за сметка на дружеството според изискванията на законодателя.¹⁶ Одиторите проверяват вида, размера и преоценката на валутата; годишния процент на разходите за банкови комисиони и такси, платени на банката – депозитар; движенията на входящите и изходящите парични потоци и на нетния резултат от тях, отразени в отчета за паричните потоци на одитираното АДСИЦ. Проверяват заделен ли е от ръководството максимално възможен размер от ликвидни буфери под формата на налични парични средства и други ликвидни активи с цел осигуряване на бърза ликвидност на одитираното АДСИЦ при настъпване на ликвидна криза.

Съществена е и проверката на оценката на очакваните вземания, гарантиращи дългосрочната платежоспособност на дружеството, на достоверността на информацията за действителното финансово състояние, платежоспособност, задължнялост, ликвидност, постигната доходност, реализираните парични потоци от одитираното АДСИЦ.

3. Одиторски процедури, свързани с проверка на пасивите на АДСИЦ и на приходите и разходите, свързани с тях

Пасивите на АДСИЦ са специфични, в повечето случаи финансови. Тези дружества могат да емитират дългови ценни книжа, регистрирани за търговия на регулиран борсов пазар, по които да изплащат лихви при тяхното падежиране. АДСИЦ могат да получават банкови кредити за придобиване и въвеждане в експлоатация на активите за секюритизация (недвижими имоти или вземания) в размер до 20% от балансовата стойност на притежаваните от тях активи, които могат да използват и за изплащане на лихви, ако кредитът е за срок не повече от 12 месеца. Регистрираните одитори извършват специфични одиторски процедури при проверката на задълженията на АДСИЦ към контрагенти, възникнали по силата на договорно взаимоотношение или нормативен акт. Например проверяват какви са задълженията по договори за строеж на недвижими имоти, за извършване на строително-монтажни или ремонтни работи, по нотариални актове за закупени недвижими имоти и др. Процедурите, които одиторите прилагат по МОС 500 *Одиторски доказателства*, както и по МОС 505 *Потвърждения от външни източници* (2005), са преглед на

¹⁶ Вж. Закон за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране, глава пета.

задълженията на одитираното АДСИЦ към различни контрагенти, като събират доказателствен материал за тях чрез потвърдителни писма.

Важна е и проверката на данъчните задължения на одитираното АДСИЦ. Една от най-важните специфики на данъчното облагане на АДСИЦ е, че те не плащат корпоративен данък върху печалбата. Законодателят¹⁷ им дава възможност за реализиране на необлагаем доход поради факта, че в Р България печалбата, получена в резултат на инвестиции в ценни книжа и осъществени сделки с тях, не се облага с корпоративен данък. Данъчните им задължения са по Закона за местните данъци и такси по повод на дължимите данък недвижими имоти и такса битови отпадъци за притежаваните недвижими имоти под формата на сгради и земи, по Закона за корпоративното подоходно облагане за алтернативни и окончателни данъци и по Закона за данъци върху доходите на физически лица по повод на удържания 5% данък върху изплатените дивиденди на акционерите – физически лица, инвестирали в акции на АДСИЦ.

Съществена е и проверката на начислените и на изплатените задължения на АДСИЦ към инвеститорите за разпределените към тях дивиденди при реализирани положителни финансови резултати в предходни отчетни периоди. АДСИЦ са задължени от законодателя да изплатят дивидентите на акционерите си в срок до 12 месеца от края на съответната финансова година. Одиторите проверяват какъв е отчетеният размер на изплатените дивиденди в брой и по банков път, като сравняват списъците за изплатени дивиденди на инвеститорите с книгата на акционерите на АДСИЦ. Осъществяват проверка на стойността на задълженията на одитираното АДСИЦ към инвеститорите, вложили свободните си парични средства в него. Установяват какви са стойностите, дадени от експертите при възложената им от АДСИЦ оценка на инвестиционните имоти и на земеделските земи, за да проверят дали е записана във финансовите отчети на одитираното АДСИЦ актуалната справедлива стойност на инвестираните капитали от акционерите – инвеститори.

Чрез използването на различни тестове и/или алтернативни процедури одиторите проверяват вида и размера на притежаваните финансови пасиви от одитираното АДСИЦ, правилно ли са класифицирани финансовите пасиви според начина им на възникване, срока им за погасяване (възстановяване), условията им за възстановяване, икономическата им същност и функционалната им връзка с дейността на АДСИЦ. Проверяват какви са сроковете на получените кредити; какъв е размерът на лихвените проценти по тях; какви са видът, размерът и оценката на предоставените обезпечения; кои са солидарните длъжници, както и какви са периодите на плащания по лихви и главници. Осъществяват проверка на правилното първоначално признаване и вярното и точно оценяване на финансовите пасиви – по справедлива стойност през печалбата и загубата или по амортизирана

¹⁷ Вж. Закон за корпоративно подоходно облагане, обн., ДВ, бр. 105/22.12.2006 г., в сила от 01.01.2007 г., с посл. изм. и доп., ДВ, бр. 104/30.12.2022 г. и Закон за данъци върху доходите на физически лица, обн., ДВ, бр. 95/24.11.2006 г., в сила от 01.01.2007 г., с посл. изм. и доп., ДВ, бр. 102/23.12.2022 г.

стойност по МСФО 9 *Финансови инструменти*; на надлежното и достоверно оповестяване на финансовите пасиви във финансовите отчети на АДСИЦ, на тяхната обезценка и на реализираните печалби или загуби, получени при осъществените сделки с тях.

4. Одиторски процедури, свързани с проверка на финансовите отчети на АДСИЦ

Годишните финансови отчети на АДСИЦ се изготвят задължително на базата на МСФО/МСС според Закона за счетоводството. Финансовите отчети на АДСИЦ заедно с публичните уведомления за финансовото им състояние се депозират в управление „Надзор на инвестиционната дейност“ към КФН. Информацията в годишните финансови отчети, оповестена в парично-стойностен израз, е предназначена за анализ, управление и за последващ контрол върху цялостната специфична дейност на АДСИЦ. Годишните финансови отчети на АДСИЦ трябва да дават надеждна информация относно спазването на счетоводния принцип „действащо предприятие“. „В редица свои документи Европейската комисия подчертава необходимостта от повишаване на изискванията към страните – членки на Европейския съюз, относно прозрачността на информацията не само за икономическото развитие на стопанските субекти, но и за тяхното социално развитие, както и за опазване и възстановяване на околната среда.“¹⁸ В тази насока АДСИЦ са длъжни да оповестяват в годишните си финансови отчети какви мерки предприемат за опазването на околната среда при управлението и използването на инвестиционните имоти и земеделските земи, които притежават.

При проверката на финансовите отчети на АДСИЦ регистрираните одитори извършват специфични одиторски процедури като: проверка за вярно и честно представяне във всички съществени аспекти на информацията за имущественото и финансовото състояние; за получения финансов резултат от осъществената дейност; за паричните потоци и за измененията, настъпили в собствения капитал, които са отразени във финансовите отчети на одитираното АДСИЦ. Те проверяват спазени ли са регламентираните норми на платежоспособност за осигуряване на продължение на лиценза за специфичната дейност на АДСИЦ и за спазване от него на изискванията на счетоводния принцип за „действащо предприятие“. За целта те анализират съвкупността от събития или условия, които оказват влияние или могат да окажат влияние върху способността на одитираното АДСИЦ да продължи да развива своята дейност в обозримо бъдеще. Правят преглед на плановете на ръководството и на предприетите от него решения за бъдещи действия относно непрекъсване на дейността на АДСИЦ в следващия отчетен период. Събират достоверни одиторски доказателства за потвърждаване или отхвърляне на съществуването или не на значителна несигурност за продължаване на дейността на АДСИЦ или установяват причините, поради които одитираното АДСИЦ не може да се разглежда като

¹⁸ Вж. Иванова, Р. „Нефинансовата информация във финансовите отчети – фактор за повишаване на конкурентоспособността на предприятията“, Сборник с доклади, 2015 г., с. 251.

действащо предприятие. В такива случаи одиторите установяват защо финансовите отчети на АДСИЦ не са изготвени съгласно концепцията за действащо предприятие; дали е оповестен този факт във финансовите му отчети и дали е посочена базата, на която финансовите отчети са изготвени при констатиране на невъзможността на АДСИЦ да продължи своята дейност в обозримо бъдеще.

Одиторите правят проверка и анализ на събитията, настъпили след датата на съставяне на финансовите отчети, за да определят влиянието на тези събития върху способността на одитираното АДСИЦ да осъществява непрекъснато своята дейност в бъдещи отчетни периоди. Те проучват оценката на ръководството на одитираното АДСИЦ относно наличието на условни събития и факти, които могат да окажат съществено влияние върху непрекъснатостта на неговата дейност в бъдещи периоди и съществено да променят базата, въз основа на която се изготвят финансовите му отчети.

Регистрираните одитори проверяват оценките, класификацията и коректното оповестяване на активите и пасивите във финансовите отчети на одитираното АДСИЦ и дали не оказват съществено влияние върху неговата дейност, поради което то да не може да се разглежда като действащо предприятие. Проверяват за наличие на индикации за манипулиране на финансовите отчети при водене на т.нар. „креативно счетоводство” с цел извършване на измами в полза на одитираното АДСИЦ. Проверяват оповестената информация в Приложението на финансовите отчети на одитираното АДСИЦ, а именно дали са достоверно оповестени на лицевата страна на финансовия отчет или в пояснителните бележки към него: прилаганата счетоводна политика и информация за състоянието и измененията в активите, пасивите, приходите, разходите и паричните потоци, политиката по управление на риска, ефективния лихвен процент и преоценката, нетната печалба или загуба от сделките с финансови активи или финансови инструменти, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата. Проверяват също дали са представени поотделно печалбите или загубите от финансови активи или финансови инструменти при първоначалното им признаване; оповестени ли са поотделно печалбите или загубите от финансови активи на разположение за продажба; отразени ли са директно в собствения капитал като резерви от последваща оценка на финансови инструменти; оповестени ли са точно и вярно инвестициите с фиксиран падеж, определени от ръководството на одитираното АДСИЦ като държани до падеж и получените финансови резултати от сделките с тях.

Одиторите проверяват годишния доклад за дейността на одитираното АДСИЦ дали съдържа вярна и точна информация за неговата дейност през текущата отчетна година и за бъдещото му развитие; за събития, настъпили след датата на съставяне на Годишния му финансов отчет; за инвестициите му във финансови активи и финансови инструменти; за целите и политиката му на управление на финансовия риск, включително политиката му на хеджиране на всеки основен тип хеджирана позиция, за която се прилага отчитане на хеджирането. Проверяват и оповестената информация за експозицията

му по отношение на ценовия, кредитния и ликвидния риск и на риска на паричните потоци; за анализа на развитието и резултатите от неговата дейност; за финансовите му показатели, относими към съответната дейност и друга информация, оповестена от ръководството на одитираното АДСИЦ. Правят проверка на степента на функциониране на вътрешната контролна система, на възможностите за упражняване на ефективен предварителен, текущ и последващ контрол на входа и на изхода на счетоводната система на одитираното АДСИЦ. Проверяват за нарушаване на независимостта и за наличие на конфликт на интереси на регистрираните одитори и на членовете на одитните екипи спрямо одитираното АДСИЦ.

Предизвикателства при осъществяване на независим финансов одит на финансовите отчети на АДСИЦ в условията на криза

В условията на световна криза (икономическа, политическа, здравна) възникват нови предизвикателства при осъществяване на независим финансов одит на финансовите отчети на АДСИЦ. В тази връзка се налага регистрираните одитори да проявяват все по-голям консерватизъм и професионален скептицизъм при осъществяване на независимия финансов одит на финансовите отчети на одитираното АДСИЦ, когато изразяват одиторското си мнение относно реализираните и отчетени от него финансови резултати от дейността му. По отношение на принципа на професионалния скептицизъм английският Апелативен съд много образно се е изразил в едно свое съдебно решение: „Одиторът не е задължен да бъде детектив или, както беше отбелязано, да подходи към работата си с подозрение или предубеждение, че нещо не е наред. Той е куче – пазач, но не и копой. [...] Ако има нещо, което би могло да възбуди подозрение, той трябва да стигне до дъното; но при липсата на нещо от този род той е единствено задължен да бъде разумно внимателен и грижлив”.¹⁹

В условията на криза се създават изключително добри предпоставки за осъществяване на финансови измами и престъпления, защото според българската поговорка: „Риба в мътна вода се лови!”. Затова се налага регистрираните одитори да проследяват с все по-голямо внимание систематично своите одитни инструменти, за да се предпазят от риска от неразкриване на финансови измами и престъпления, от неконстатиране на допуснати счетоводни грешки и умишлени злоупотреби, от неоткриване на сделки, свързани с „пране на пари” и с корупция.

За подобряване на ефективността на независимия финансов одит на финансовите отчети на АДСИЦ регистрираните одитори си сътрудничат с държавния надзорен орган за отстраняване на системни слабости в осъществявания контрол и надзор на дейността на АДСИЦ. Необходимо е те да подобрят допълнително надеждността на одиторските процедури, които осъществяват при одита на финансовите отчети на АДСИЦ, с цел

¹⁹ Вж. Решение на Апелативен съд на Великобритания по делото Re Kingston Cotton Mill Corporation (№ 2) ((1896) 2 Ch 279, at 288-289).

постигане на по-голяма разкриваемост на финансови измами и престъпления и на сделки, свързани с „пране на пари” и с корупция.

Наложително е одиторите да дават конкретни и значими препоръки към ръководствата на АДСИЦ след провеждането на независимия финансов одит на финансовите им отчети с цел подобряване на платежоспособността, финансовата устойчивост, рентабилността и ликвидността на одитираното АДСИЦ, за предпазване от изпадане в несъстоятелност и ликвидация. Необходимо е да насърчават публикуването на резултатите от стрес-тестовете, проведени от одитираното АДСИЦ, да осигуряват по-прозрачна методология за осъществения независим финансов одит на финансовите му отчети и да проследяват систематично своите одитни инструменти. За целта е нужно да планират и да определят обхвата на одита в зависимост от получената информация от регулаторния орган, от акционери – инвеститори, от кредитори или от публикации и изявления в медиите на разследващи журналисти за съмнения за осъществяване на спекулативни сделки от ръководството на АДСИЦ с недвижими имоти и водене на твърде агресивна политика на имотния пазар.

Добре би било одиторите да увеличат възможностите си за разкриване на счетоводни грешки и злоупотреби и усилено да търсят наличие на индикатори за измами във вреда или в полза на одитираното АДСИЦ, като използват в работата си нови дигитални технологии. Усъвършенстването на вътрешната система на одиторите за преждевременно откриване, разпознаване и сигнализиране за възникналите финансови рискове и несигурни обстоятелства, пред които са изправени одитираните от тях АДСИЦ в условията на криза, е крачка напред в посока на преодоляване на ефектите от кризата. В тази връзка е добре одиторите да извършват по-чести анализи за изследване на негативните ефекти от протичащата икономическа, политическа и здравна криза върху цените на недвижимите имоти, водещи до срив на световните и националните имотни пазари и до неблагоприятно развитие на дейността на одитираното АДСИЦ. Необходимо е те да консултират ръководството на одитираното АДСИЦ как да разработи програма за намаляване на риска в условията на криза чрез различни способности – обезпечение с активи, с гаранции, със застраховане на притежаваните инвестиционни имоти и вземания; как да търси нови източници за финансиране на дейността си, с цел подобряване на финансовите си резултати, неограничаване или принудително спиране на дейността му в условията на криза; как да кандидатства за получаване на безвъзмездни държавни помощи за преодоляване на последствията от кризата и др.

Необходимо е одиторите да изискват и да окажат съдействие на ръководството на одитираното АДСИЦ да разработи спасителни планове при продължаваща криза за предпазване на дружеството от изпадане в неплатежоспособност и свръхзадължнялост, от обявяване в несъстоятелност и в ликвидация. В тази връзка те могат все повече да използват услугите и компетенциите на актюери, лицензирани оценители, ИТ-специалисти, технически експерти и други външни специалисти, за да анализират рисковете, на които са изложени АДСИЦ, като проверяват за

наличие на условия за пренебрегване на контролите. Могат да подобряват допълнително надеждността на одиторските процедури, които осъществяват, като обучават и развиват знанията и уменията в областта на новите дигитални технологии на членовете на одитните си екипи, които са отговорни за непосредственото текущо провеждане на независимия финансов одит на финансовите отчети на АДСИЦ.

Заклучение

При осъществяването на независим финансов одит на АДСИЦ регистрираните одитори отчитат рисковете и несигурностите, възникнали в резултат на световната икономическа, политическа и здравна криза. Те изискват от ръководствата на тези дружествата да планират, инициират и предприемат адекватни мерки, за да могат да адаптират дейността на АДСИЦ към новите условия на променящата се пазарна икономика в условията на криза. Ролята на дипломираните експерт-счетоводители, регистрирани одитори, е активно да подпомогнат процеса по разкриване, разпознаване, сигнализиране и превенция на финансовите измами и престъпления със средствата на лицата, инвестирали в АДСИЦ. В настоящото изследване се формулираха основните насоки за провеждане на независим финансов одит на финансовите отчети на АДСИЦ от регистрираните одитори, като се характеризираха одиторските процедури, свързани с проверка на счетоводни обекти от специфичната дейност на АДСИЦ. Представиха се основните предизвикателства, които стоят пред независимия финансов одит на финансовите отчети на АДСИЦ в условията на криза, и се изтъкна ролята на дипломираните експерт-счетоводители, регистрирани одитори, за превенция и разкриване на финансови измами и престъпления, свързани с финансовите отчети на АДСИЦ.

Библиографска справка:

1. Апелативен съд на Великобритания, решение по делото *Re Kingston Cotton Mill Corporation (№ 2)* (1896) 2 Ch 279, at 288-289).
2. Вангелова, Зл. (2021) „Колективни (малцинствени) права – правно средство за защита на миноритарните акционери в акционерните дружества по Търговския закон“, Издателство „Сиби“, София, 2021 г., ISBN 978-619-226-186-3.
3. Вангелова, Зл. (2021) „Необходима предпоставка за заличаване на търговско дружество ли е приемането от общото събрание на баланс, изготвен към датата на приключване на ликвидацията?“, „Конферентник. Предизвикателства: Вписванията!“, Издателство „Сиела“, София, 2021 г., с. 298.
4. Закон за данъци върху доходите на физически лица, обн., ДВ, бр. 95/24.11.2006 г., в сила от 01.01.2007 г., посл. изм. и доп., ДВ, бр. 102/23.12.2022 г.
5. Закон за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране, обн., ДВ, бр. 77/04.10.2011 г., посл. изм. и доп., ДВ, бр. 51/01.07.2022 г.
6. Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация, обн., ДВ, бр. 21/12.03.2021 г., посл. изм. и доп., ДВ, бр. 51/01.07.2022 г.
7. Закон за корпоративно подоходно облагане, обн., ДВ, бр. 105/22.12.2006 г., в сила от 01.01.2007 г., посл. изм. и доп., ДВ, бр. 104/30.12.2022 г.
8. Закон за местните данъци и такси, обн., ДВ, бр. 117/10.12.1997 г., в сила от 01.01.1998 г., посл. изм. и доп., ДВ, бр. 104/30.12.2022 г.
9. Закон за счетоводството, обн., ДВ, бр. 95/08.12.2015 г., в сила от 01.01.2016 г., посл. изм. и доп., ДВ, бр. 19/05.03.2021 г.
10. Иванова, Р. (2015) „Нефинансовата информация във финансовите отчети – фактор за повишаване на конкурентоспособността на предприятията“, Единадесета международна научна конференция на младите учени „Икономиката на България и Европейския съюз: конкурентоспособност и иновации“, Сборник с доклади, Издателство на ВУЗФ „Св. Григорий Богослов“, С., 2015, ISBN: 978-954-8590-35-8.
11. Иванова, Р. (2018) „Счетоводство“, Издателство „Тракия-М“, София, 2018 г., с. 277, ISBN 978-619-7003-22-2.
12. Международни счетоводни стандарти, МСС 23 Разходи по заеми (2019), Регламент (ЕС) 2019/412 на Комисията от 14 март 2019 г., МСС 16 Имоти, машини и съоръжения (2017), Регламент (ЕС) 2017/1986 на Комисията от 31 октомври 2017 г.
13. Международни стандарти за контрол върху качеството, одит, преглед, други ангажименти за изразяване на сигурност и

- свързани по съдържание услуги (2018), Издадени от Съвета по МОС за изразяване на сигурност, 2005 г., посл. изм. и доп., 2018 г.
14. Миланова – Цончева, Е., М. Начкова, Хр. Маврудиев. (2018) „Счетоводство на застрахователите и осигурителите“, Издателски комплекс на УНСС, София, 2018 г., ISBN 978-619-232-116-1.
15. Начкова, М. „Специфични аспекти при изготвянето на годишните финансови отчети на дружествата със специална инвестиционна цел (АДСИЦ)“, научен доклад в Сборник с доклади от Юбилейна международна научна конференция по повод 100-годишнината на катедра „Счетоводство и анализ“ „Приносите на счетоводството в икономическата наука“, ИК на УНСС, София, 2020, с. 199 – 207, ISBN 978-619-232-278-6.
16. Търговски закон, обн., ДВ, бр. 48/18.06.1991 г., в сила от 01.07.1991 г., посл. изм. и доп., ДВ, бр. 25/29.03.2022 г.
17. Berle, Adolf, Gardiner Means. (1947) „The Modern Corporation and Private Property“. The Macmillan Company, New York, 1947.