



ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА

про окрему фінансову звітність ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЕСТА ХОЛДИНГ» станом на 31.12.2020р.

Адресати:

Учасники та управлінський персонал

ДУМКА ІЗ ЗАСТЕРЕЖЕННЯМ

Ми провели аудит окремої фінансової звітності ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЕСТА ХОЛДИНГ» (далі ТОВ «ЕСТА ХОЛДИНГ», Товариство), що складається з:

- Окремого балансу (окремого звіту про фінансовий стан) на 31.12.2020р.;
- Окремого звіту про фінансові результати (окремого звіту про сукупний дохід) за 2020 рік;
- Окремого звіту про рух грошових коштів (за прямим методом) за 2020 рік;
- Окремого звіту про власний капітал за 2020 рік;
- Окремих приміток до фінансової звітності, включаючи стислий виклад значущих облікових політик.

На нашу думку, за винятком впливу питання, описаного в розділі «Основа для думки із застереженням» нашого звіту, окрема фінансова звітність, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЕСТА ХОЛДИНГ» на 31 грудня 2020р., та її фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» № 996-XIV та Національних положень (стандартів) бухгалтерського обліку.

ОСНОВА ДЛЯ ДУМКИ ІЗ ЗАСТЕРЕЖЕННЯМ

Товариством станом на 31 грудня 2020 не складено консолідованої фінансової звітності що є відхиленням від вимог ст. 12 Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» № 996-XIV та П(С)БО 2 «Консолідована фінансова звітність».

Ми провели аудит відповідно до Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» № 996-XIV та Національних положень (стандартів) бухгалтерського обліку. Нашу відповідальність згідно з цими стандартами викладено в розділі «Відповідальність аудитора за аудит індивідуальної фінансової звітності» нашого звіту. Ми є незалежними по відношенню до Товариства згідно з етичними вимогами, застосованими в Україні до нашого аудиту фінансової звітності («Кодексу

етики професійних бухгалтерів», виданому Радою з Міжнародних стандартів етики для бухгалтерів), а також виконали інші обов'язки з етики відповідно до цих вимог. Ми вважаємо, що отримані нами докази є достатніми та прийнятними для використання їх як основи для нашої думки із застереженням.

КЛЮЧОВІ ПИТАННЯ АУДИТУ

Ключові питання – це питання, що на наше професійне судження, були найбільш значущими під час нашого аудиту фінансової звітності за поточний період. Ці питання розглядалися в контексті нашого аудиту окремої фінансової звітності в цілому та враховувались при формуванні думки щодо неї, при цьому ми не висловлюємо окремої думки щодо цих питань. Крім питань, викладених в розділі «Основа для думки із застереженням» нашого звіту, ми визначили, що немає ключових питань аудиту, інформацію щодо яких слід надати в нашому звіті.

СУТТЄВА НЕВИЗНАЧЕНІСТЬ, ЩО СТОСУЄТЬСЯ БЕЗПЕРЕРВНОСТІ ДІЯЛЬНОСТІ

Ми звертаємо увагу на розділ «Розкриття здатності продовжувати діяльність безперервно» Приміток в окремій фінансовій звітності, в якій розкривається, що станом на 31.12.2020р. вартість чистих активів Товариства складає від'ємне значення 565 691 тис. грн, що не відповідає вимогам п. 4 ст. 144 Цивільного кодексу України. Ці обставини вказують на існування суттєвої невизначеності, яка у майбутньому може вплинути на оцінку здатності безперервної діяльності. Нашу думку щодо цього питання не було модифіковано.

ПОЯСНЮВАЛЬНИЙ ПАРАГРАФ

Не змінюючи нашої думки, ми повідомляємо таке:

1) Аудитор розглянув належний характер використання керівництвом припущення про безперервність діяльності, а саме ризиків, що стосуються безперервності діяльності Товариства внаслідок пандемії COVID-19 та запровадження карантинних та обмежувальних заходів. Як зазначено в розділі «Економічне середовище, в умовах якого Товариство здійснює свою діяльність» Приміток, в період посилення карантину, припинення роботи метрополітену Товариство надавало поступки по орендним платежам. В БЦ «Леонардо» деяким орендаторам надавались знижки (в середньому від 10 до 30% на ставку орендної плати), з орендаторами зони рітейл (фітнес-клуб, туристична агенція, салон краси, хімчистка, кафетерій, нотаріус, їдальня «Dinner's») була узгоджена ставка орендної плати 1грн/м², при цьому відшкодування експлуатаційних витрат та комунальних послуг відбувалось в повному обсязі. В БЦ «Європа Плаза» деяким орендаторам була надана знижка в момент посилення карантину. Незважаючи на це Товариство отримало чистий дохід від надання послуг всього на 2% нижче ніж в 2019 році. Також в 2020 році при переукладенні контрактів орендна ставка знизилась у зв'язку з коливанням ринку. Збільшення витрат на персонал в частині забезпечення засобами індивідуального захисту було зовсім незначним. За думкою керівництва, обставинами, що спричинені впливом пандемії COVID-19 та запровадження карантинних та обмежувальних заходів, на діяльність, фінансовий стан та майбутні економічні показники Товариства є лише ризики пов'язані з коливаннями курсу гривні, що відобразилися на ціноутворенні і економіці України в цілому. Окрема фінансова звітність відображає поточну оцінку управлінським персоналом можливого впливу умов здійснення діяльності на операції та фінансовий стан Товариства. Приймаючи до уваги спадаючу динаміку розповсюдження гострої респіраторної хвороби COVID-19 в Україні, озвучені Кабінетом Міністрів України етапи скасування обмежувальних заходів, а також те, що такі обмежувальні заходи не вплинули на отримання оплати Товариством за надані послуги, судження управлінського персоналу Товариства щодо прийнятності використання припущень про безперервність діяльності під час складання окремої фінансової звітності Товариства станом на 31.12.2020 року не змінились. Управлінський персонал зазначив, що не має сумнівів в безперервності діяльності Товариства. Під час перевірки аудитор не виявив доказів, що дають підставу

сумніватись в невідповідності використання управлінським персоналом припущення про безперервність діяльності Товариства. Також, не виявлена необхідність перегляду оцінки ризиків.

2) Як зазначено в розділі «Ведення бухгалтерського обліку» Приміток, Товариство змінило залишки на початок звітного періоду через здійснення розрахунку за методом участі в капіталі минулих періодів. В результаті, відбулось зменшення вартості довгострокових фінансових інвестицій, що обліковуються за методом участі в капіталі на 148 179 тис. грн, збільшення додаткового капіталу на 14 279 тис. грн, збільшення суми непокритого збитку на 162 459 тис.грн. та збільшення інших поточних зобов'язань на 1 тис.грн.

ІНША ІНФОРМАЦІЯ

Аудит окремої фінансової звітності ТОВ «ЕСТА ХОЛДИНГ» за попередній рік, що закінчився 31 грудня 2019 року був проведений іншим аудитором, який 24 грудня 2020 року висловив модифіковану думку (із застереженням) щодо цієї окремої фінансової звітності. Основою для думки із застереженням було питання невідображення в окремій фінансовій звітності змін від переоцінки довгострокових фінансових інвестицій за методом участі в капіталі.

ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ УПРАВЛІНСЬКОГО ПЕРСОНАЛУ

Управлінський персонал несе відповідальність за складання і достовірне подання окремої фінансової звітності відповідно до П(С)БО та Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» № 996-XIV та за таку систему внутрішнього контролю, яку управлінський персонал визначає потрібною для того, щоб забезпечити складання індивідуальної фінансової звітності, що не містить суттєвих викривлень внаслідок шахрайства або помилки.

При складанні окремої фінансової звітності управлінський персонал несе відповідальність за оцінку здатності Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі, розкриваючи, де це застосовно, питання, що стосуються безперервності діяльності, та використовуючи припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку, крім випадків, якщо управлінський персонал або планує ліквідувати компанію чи припинити діяльність або не має інших реальних альтернатив цьому.

Ті, кого наділено найвищими повноваженнями, несуть відповідальність за нагляд за процесом фінансового звітування Товариства.

ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ ОКРЕМОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ТОВАРИСТВА

Нашими цілями є отримання обґрунтованої впевненості, що окрема фінансова звітність в цілому не містить суттєвого викривлення внаслідок шахрайства або помилки, та випуск звіту аудитора, що містить нашу думку. Обґрунтована впевненість є високим рівнем впевненості, проте не гарантує, що аудит, проведений відповідно до МСА, завжди виявить суттєве викривлення, якщо таке існує. Викривлення можуть бути результатом шахрайства або помилки; вони вважаються суттєвими, якщо індивідуально або в сукупності, як обґрунтовано очікується, вони можуть впливати на економічні рішення користувачів, що приймаються на основі цієї окремої фінансової звітності.

Виконуючи аудит відповідно до вимог МСА, ми використовуємо професійне судження та професійний скептицизм протягом усього завдання з аудиту. Крім того, ми:

- ідентифікуємо та оцінюємо ризики суттєвого викривлення окремої фінансової звітності внаслідок шахрайства чи помилки, розробляємо й виконуємо аудиторські процедури у відповідь на ці ризики, а також отримуємо аудиторські докази, що є останніми та прийнятними для використання їх як основи для нашої думки. Ризик невиявлення суттєвого викривлення внаслідок шахрайства є вищим, ніж для викривлення внаслідок помилки, оскільки шахрайс-

тво може включати змову, підробку, навмисні пропуски, неправильні твердження або нехтування заходами внутрішнього контролю;

- отримуємо розуміння заходів внутрішнього контролю, що стосуються аудиту, для розробки аудиторських процедур, які б відповідали обставинам, а не для висловлення думки щодо ефективності системи внутрішнього контролю;
- оцінюємо прийнятність застосованих облікових політик та обґрунтованість облікових оцінок і відповідних розкриттів інформації, зроблених управлінським персоналом;
- доходимо висновку щодо прийнятності використання управлінським персоналом припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку та на основі отриманих аудиторських доказів робимо висновок, чи існує суттєва невизначеність щодо подій або умов, які поставили б під значний сумнів можливість компанії продовжити безперервну діяльність. Якщо ми доходимо висновку щодо існування такої суттєвої невизначеності, ми повинні привернути увагу в своєму звіті аудитора до відповідних розкриттів інформації у фінансовій звітності або, якщо такі розкриття інформації є неналежними, модифікувати свою думку. Наші висновки ґрунтуються на аудиторських доказах, отриманих до дати нашого звіту аудитора. Втім майбутні події або умови можуть примусити компанію припинити свою діяльність на безперервній основі;
- оцінюємо загальне подання, структуру та зміст окремої фінансової звітності включно з розкриттям інформації, а також те, чи показує фінансова звітність операції і події, що покладені в основу її складання, так, щоб досягти достовірного відображення.

Ми повідомляємо тим, кого наділено найвищими повноваженнями, інформацію про запланований обсяг і час проведення аудиту та суттєві аудиторські результати, включаючи будь-які значні недоліки системи внутрішнього контролю, виявлені нами під час аудиту.

Ми також надаємо тим, кого наділено найвищим повноваженнями, твердження, що ми виконали відповідні етичні вимоги щодо незалежності, та повідомляємо їм про всі стосунки й інші питання, які могли б обґрунтовано вважатись такими, що впливають на нашу незалежність, а також, де це застосовно, щодо відповідних застережних заходів.

З переліку всіх питань, інформація щодо яких надавалась тим, кого наділено найвищими повноваженнями, ми визначили ті, що мали найбільше значення під час аудиту окремої фінансової звітності поточного періоду, тобто ті, які є ключовими питаннями аудиту. Ми описуємо ці питання в своєму звіті аудитора, крім випадків, якщо законодавчим або регуляторним актом заборонено публічне розкриття такого питання, або якщо за край виняткових обставин ми визначаємо, що таке питання не слід висвітлювати в нашому звіті, оскільки негативні наслідки такого висвітлення можуть очікувано переважити його корисність для інтересів громадськості.

ЗВІТ ЩОДО ВИМОГ ІНШИХ ЗАКОНОДАВЧИХ І НОРМАТИВНИХ АКТІВ

Інша інформація, яка вимагається статтею 14 Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність»

У відповідності до вимог статті 14 Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» ми наводимо в нашому Звіті незалежного аудитора наступну інформацію, яка вимагається на додаток до вимог Міжнародних стандартів аудиту:

Узгодженість окремого звіту про управління з окремою фінансовою звітністю

Управлінський персонал несе відповідальність щодо окремого звіту про управління за 2020 рік. Наша думка щодо окремої фінансової звітності не поширюється на окремий звіт про управління за 2020 рік.

Згідно з Законом України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» від 21.12.2017р. № 2258-VIII, ми повинні узгодити окремий звіт про управління Товариства за 2020 рік,

який складається відповідно до вимог Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16.07.1999р. № 996-XIV, з окремою фінансовою звітністю за звітний період. Ми повинні повідомити про наявність суттєвих викривлень в окремому звіті про управління та їх характер на підставі виконаної нами роботи. Ми не виявили таких фактів, які потрібно було б включити до звіту.

На підставі роботи, виконаної в ході нашого аудиту, на нашу думку, окремий звіт про управління за 2020 рік складено у всіх суттєвих аспектах у відповідності до Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» та відповідає вимогам, викладеним в Методичних рекомендаціях зі складання Звіту про управління, затверджених наказом Міністерства фінансів України 07.12.2018р. № 982, а наведена в ньому інформація узгоджується з окремою фінансовою звітністю Товариства.

Ми не змогли отримати прийнятних аудиторських доказів у достатньому обсязі стосовно питання, наведеного у розділі «Основа для думки із застереженням» нашого Звіту. Отже, ми не змогли визначити, чи ця інформація є суттєво викривленою у зв'язку з цим питанням.

ОСНОВНІ ВІДОМОСТІ ПРО СУБ'ЄКТА АУДИТОРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ, ЩО ПРОВІВ АУДИТ

Повне найменування: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АУДИТОРСЬКА ФІРМА «НВ КОНСАЛТИНГ».

Код ЄДРПОУ: 42012144.

Місцезнаходження: 01015, м. Київ, вул. Старонаводницька, буд. 4-б, кв. 35.

Інформація про включення в реєстр: Номер реєстрації в реєстрі «Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності підприємств, що становлять суспільний інтерес» - №4723.

Відповідно до Договору № 2904/1/OA від 29 квітня 2021 р. нами було надано послуги з аудиту окремої фінансової звітності станом на 31.12.2020р..

Дата початку аудиту – 29 квітня 2021 року, дата закінчення аудиту – 31 травня 2021 року.

Партнером завдання з аудиту, результатом якого є цей звіт незалежного аудитора є *Налбатова Оксана Михайлівна*.

Ключовий партнер з аудиту
/номер у реєстрі 100235/



О.М. Налбатова

01015, Україна, м. Київ, вул. Старонаводницька, буд. 4-б, кв. 35
31 травня 2021 року