

**ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА
щодо річної фінансової звітності
ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "АДМІРАЛ-КЛУБ"
станом на 31 грудня 2019 року**

Адресат:

- Керівництву ТОВ "АДМІРАЛ КЛУБ";
- Учасникам ТОВ "АДМІРАЛ КЛУБ"

Звіт щодо аудиту фінансової звітності

Думка із застереженням

Ми провели аудит фінансової звітності Товариства з обмеженою відповідальністю «АДМІРАЛ-КЛУБ» (в подальшому ТОВ «АДМІРАЛ-КЛУБ», Товариство або Компанія), що складається з Балансу (Звіту про фінансовий стан) на 31 грудня 2019 р., Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід), Звіту про власний капітал, Звіту про рух грошових коштів за рік, що закінчився зазначеною датою, та Приміток до річної фінансової звітності.

На нашу думку, за винятком впливу питання, описаного в розділі «Основа для думки із застереженням» нашого звіту, фінансова звітність, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан ТОВ «АДМІРАЛ-КЛУБ» на 31 грудня 2019 р., його фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до національних Положень (стандартів) бухгалтерського обліку (ПСБО).

Основа для думки із застереженням

1. Ми не були присутні під час проведення інвентаризації активів та зобов'язань Товариства станом на 31.12.2019 р., оскільки періодичність її проведення встановлена обліковою політикою Товариства раз на два роки, а остання була проведена станом на 31.12.2018 р. За допомогою альтернативних процедур ми не змогли перевірити кількість активів, зокрема: основних засобів, вартість яких відображена Товариством у рядку 1010 Звіту про фінансовий стан, інвестиційної нерухомості вартість якої відображена Товариством у рядку 1015 Звіту про фінансовий стан, і запасів, які відображено в рядку 1100 Звіту про фінансовий стан, та оцінити відповідний вплив цього питання на результати діяльності Товариства на 31.12.2019 року. У зв'язку із зазначеним ми не могли визначити існування потреби в будь-яких коригуваннях статей основних засобів, інвестиційної нерухомості та запасів, а також відповідних рядків Звіту про сукупний дохід, Звіту про рух грошових коштів та Звіту про Власний капітал.

2. Для складання Приміток до фінансової звітності Товариство використовує типову форму №5, затверджену Наказом Міністерства фінансів України № 302 від 29.11.2000 р. Застосований формат Приміток не передбачає надання: інформації, що містить додатковий аналіз статей звітності; інформації, яка не наведена безпосередньо у фінансових звітах, але її розкриття вимагається відповідними ПСБО.

Ми ідентифікували суттєві питання, відсутність розкриття яких обмежує користувачів в розумінні інформації про фінансове становище і результати діяльності Товариства.

Категорія фінансової звітності	Доречні розкриття інформації (за даними управлінського персоналу)
Загальні вимоги до фінансової звітності (ПСБО 1)	- розкриття інформації про облікову політику; - дата затвердження фінансової звітності - 27 лютого 2020 р. ; - склад грошових коштів (грошей) - грошові кошти на поточних рахунках
Виправлення помилок і зміни у фінансових звітах (ПСБО 6)	зміст і сума змін в облікових оцінках, які мають суттєвий вплив на поточний період – переведення земельної ділянки до складу інвестиційної нерухомості із застосуванням оцінки за справедливою вартістю, та визнання збитків від знецінення в сумі 57 810 тис.грн.
Основні засоби (ПСБО 7)	Методи амортизації, що застосовуються підприємством, та діапазон строків корисного використання основних засобів
Інвестиційна нерухомість (ПСБО 32)	- критерії щодо розмежування інвестиційної та операційної нерухомості; - відображені у звіті про фінансові результати звітного періоду: - сума доходу від оренди інвестиційної нерухомості - 43 344 тис. грн. - сума прямих витрат (з виділенням окремо на ремонт і обслуговування), що визнані у зв'язку з утриманням інвестиційної нерухомості, яка генерує дохід від оренди протягом звітного періоду - 49 900 тис. грн., в т.ч. ремонти та обслуговування - 17 509 тис. грн. - вартість інвестиційної нерухомості, переведеної із операційної нерухомості - 85 650 тис.грн. - здійснення оцінки інвестиційної нерухомості суб'єктами оцінної діяльності – 22 тис. грн. - інформація щодо кожної групи інвестиційної нерухомості, яка оцінена за первісною вартістю, зменшеною на суму нарахованої амортизації: балансова вартість 102 693 тис.грн., сума зносу 25 301 тис.грн., сума нарахованої амортизації за рік 7 574 тис.грн. - справедлива вартість інвестиційної нерухомості - 188 205 тис.грн.
Запаси (ПСБО 9)	методи оцінки запасів (товарів) – за собівартістю перших за часом надходження (ФІФО)
Зобов'язання (ПСБО 11)	- інформація про перелік і суми зобов'язань, що включені до статей балансу "Інші довгострокові зобов'язання" 151 829 тис.грн., "Інші поточні зобов'язання" 91 493 тис.грн. - інформація щодо кожного виду забезпечень
Операції з пов'язаними особами (ПСБО 23)	- характер відносин між пов'язаними сторонами; види та обсяги операцій пов'язаних сторін, - виплати провідному управлінському персоналу
Події після дати балансу (ПСБО 6)	зміст події та оцінка її впливу на фінансовий результат або обґрунтування стосовно неможливості зробити таку оцінку – оцінка впливу карантинних та обмежувальних заходів, викликаних пандемією COVID-19

3. У складі поточної визнана прострочена дебіторська заборгованість на суму 944 тис.грн.

Управлінський персонал не визнав резерву сумнівних боргів у відповідності до ПСБО 10 «Дебіторська заборгованість» для відображення заборгованості за чистою реалізаційною вартістю.

4. Управлінський персонал Товариства не визнав забезпечення на виплату відпусток, що є відхиленням від норм ПСБО.

Ми провели аудит відповідно до Міжнародних стандартів аудиту (МСА). Нашу відповідальність згідно з цими стандартами викладено в розділі «Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності» нашого звіту. Ми є незалежними по відношенню до Компанії згідно з

Кодексом етики професійних бухгалтерів Ради з Міжнародних стандартів етики для бухгалтерів (Кодекс РМСЕБ) та етичними вимогами, застосовними в Україні до нашого аудиту фінансової звітності, а також виконали інші обов'язки з етики відповідно до цих вимог та Кодексу РМСЕБ.

Ми вважаємо, що отримані нами аудиторські докази є достатніми і прийнятними для використання їх як основи для нашої думки.

Пояснювальний параграф

1. Станом на звітну дату 31.12.2019 у складі інших довгострокових зобов'язань Товариством визнана заборгованість за позикою (крім кредитів банків) в іноземній валюті (6 410 тис. дол. США), що в перерахунку становить 151 829 тис.грн. або 60,2 % всіх зобов'язань Товариства. Строк погашення – 04.02.2022 р. У той же час прострочені зобов'язання за нарахованими відсотками, що обліковуються у складі іншої поточної заборгованості, становлять 52 192 тис.грн. (2 203 тис. дол. США) або 20,7 % всіх зобов'язань Товариства.

Фінансові зобов'язання обліковуються за вартістю погашення. Непередбачене коливання курсу національної валюти є ключовим джерелом невизначеності оцінок цих зобов'язань. Нашу думку не було модифіковано щодо цього питання.

2. Фінансова звітність Товариства не містить розкриття інформації стосовно оцінки керівництвом наслідків впливу карантинних та обмежувальних заходів, викликаних пандемією COVID-19.

У зв'язку з неможливістю спрогнозувати подальший перебіг подій, визначити заходи, які буде застосовано керівництвом країни, терміни дії обмежувальних заходів, а також достовірно оцінити ефект впливу поточної ситуації на економічне середовище в цілому, у т.ч. на діяльність Товариства та його контрагентів, ми не можемо достовірно оцінити ефект впливу цих обставин на фінансову звітність Товариства за рік, що закінчився 31.12.2019 та на спроможність Товариства продовжувати діяльність в подальшому.

Управлінський персонал не ідентифікував суттєвої невизначеності, яка могла б поставити під значний сумнів здатність Товариства безперервно продовжувати діяльність, тому використовував припущення про безперервність функціонування Товариства, як основи для обліку під час підготовки фінансових звітів.

Ключові питання аудиту

Ключові питання аудиту – це питання, які, на наше професійне судження, були найбільш значущими під час нашого аудиту фінансової звітності за поточний період. Ці питання розглядалися у контексті нашого аудиту фінансової звітності в цілому та враховувалися при формуванні думки щодо неї, при цьому ми не висловлюємо окремої думки щодо цих питань.

За винятком питання, викладеного у розділі «Основа для думки із застереженням», ми визначили, що немає інших ключових питань аудиту, інформацію щодо яких слід надати в нашому звіті.

Інша інформація, що не є фінансовою звітністю та звітом аудитора щодо неї

Управлінський персонал несе відповідальність за іншу інформацію. Інша інформація складається з інформації, яка міститься в звіті про управління, що не є фінансовою звітністю та нашим звітом аудитора щодо неї. Очікується, що звіт про управління буде наданий нам після дати цього звіту аудитора.

Наша думка щодо фінансової звітності не поширюється на іншу інформацію та ми не робимо висновок з будь-яким рівнем впевненості щодо цієї іншої інформації. У зв'язку з нашим аудитом фінансової звітності нашою відповідальністю є ознайомитися з іншою інформацією, зазначеною вище, якщо вона буде нам надана, та при цьому розглянути, чи існує суттєва невідповідність між

іншою інформацією та фінансовою звітністю або нашими знаннями, отриманими під час аудиту, або чи ця інформація має вигляд такої, що містить суттєве викривлення.

Коли ми ознайомимося зі звітом про управління, якщо ми дійдемо висновку, що в ньому існує суттєве викривлення, нам потрібно повідомити інформацію про це питання, тим, кого наділено найвищими повноваженнями.

Відповідальність управлінського персоналу та тих, кого наділено найвищими повноваженнями, за фінансову звітність

Управлінський персонал ТОВ «АДМІРАЛ-КЛУБ», несе відповідальність за складання і достовірне подання фінансової звітності відповідно до ПСБО та за таку систему внутрішнього контролю, яку управлінський персонал визначає потрібною для того, щоб забезпечити складання фінансової звітності, що не містить суттєвих викривлень внаслідок шахрайства або помилки.

При складанні 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 Товариство 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 фінансової звітності

Нашими цілями є отримання обґрунтованої впевненості, що фінансова звітність у 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 воно існує. Викривлення можуть бути результатом шахрайства або помилки; вони вважаються суттєвими, якщо окремо або в сукупності, як обґрунтовано очікується, вони можуть впливати на економічні рішення користувачів, що приймаються на основі цієї 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 фінансової звітності внаслідок шахрайства чи помилки, розробляємо й виконуємо аудиторські процедури у відповідь на ці ризики, а також отримуємо аудиторські докази, що є достатніми та прийнятними для використання їх як основи для нашої думки. Ризик невиявлення суттєвого викривлення внаслідок шахрайства є вищим, ніж для викривлення внаслідок помилки, оскільки шахрайство 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 фінансової звітності включно з розкриттями інформації, а також те, чи показує фінансова звітність операції та 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 суттєві недоліки заходів внутрішнього контролю, виявлені нами під час аудиту.

Ми також надаємо тим, кого наділено найвищими 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 фінансової звітності поточного періоду, тобто ті, які є ключовими питаннями аудиту. Ми описуємо ці питання в своєму звіті аудитора крім випадків, якщо законодавчим чи 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.

Інші питання

Основні відомості про аудиторську фірму

Повне найменування аудиторської фірми відповідно до установчих документів	Товариство з обмеженою відповідальністю "ТОТАЛ АУДИТ"
код за ЄДРПОУ	40960805
Номер реєстрації в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності	№ 4688, Розділ "Суб'єкти аудиторської діяльності" та Розділ "Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності"
Номер та дата видачі Свідоцтва про відповідність системі контролю якості, виданого Аудиторською палатою України	Номер Свідоцтва: 0675; Дата видачі: Рішення АПУ від 23.02.2017 року №339/3; Чинне до 31.12.2022 року
Прізвище, ім'я, по батькові аудитора, що проводив аудит; номер, серія, дата видачі сертифіката аудитора, виданого АПУ	Корнієнков Андрій Васильович, Номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності Розділ "Аудитори" 101616; сертифікат №007395 від 22.12.2016 р., виданий відповідно до рішення Аудиторської палати України від 22 грудня 2016 року № 335/2, чинний до 22 грудня 2021 року
Місцезнаходження	01004, Україна, м. Київ, Крутий узвіз, буд. 6/2 /літера А/

Основні відомості про умови договору на проведення аудиту

- Дата та номер договору на проведення аудиту № 20P-0405-1 від 04.05.2020 р.
- Дата початку проведення аудиту – 05.05.2020 року
- Дата закінчення проведення аудиту – 09.06.2020 року

Партнером завдання з аудиту, результатом якого є цей звіт незалежного аудитора, є Корнієнков Андрій Васильович.

Директор

ТОВ «ТОТАЛ АУДИТ»

(Номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності Розділ "Аудитори" 101616)



Корнієнков Андрій Васильович

Адреса аудитора: м. Київ, Крутий узвіз, буд. 6/2, літера А/

15 червня 2020 року