

Україна  
ТОВ «АУДИТОРСЬКА ФІРМА  
«АРАМА»  
вул. Турівська, 32, оф.4  
м. Київ  
Тел./факс 428-71-29  
e-mail [lia@arama.in.ua](mailto:lia@arama.in.ua)



Ukraine  
AUDIT FIRM  
«ARAMA» LLC  
Tyrivska Str., 32, of. 4  
Kyiv  
Tel./fax428-71-30  
e-mail [lia@arama.in.ua](mailto:lia@arama.in.ua)

Включена до «Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності»  
до розділу «Суб'єкти аудиторської діяльності» № 1921

---

**ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА  
щодо фінансової звітності  
ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «НЕРУХОМІСТЬ СТОЛИЦІ»  
станом на 31 грудня 2018 року**

## **ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА**

**Акціонерам, Наглядовій раді та Генеральному директору ПрАТ «НЕРУХОМІСТЬ СТОЛИЦІ»  
Національній Комісії з цінних паперів та фондового ринку України**

### **Звіт щодо аудиту фінансової звітності**

#### **Думка із застереженням**

Ми провели аудит фінансової звітності ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «НЕРУХОМІСТЬ СТОЛИЦІ» (надалі Товариство), що складається з балансу (звіту про фінансовий стан) на 31.12.2018р., звіту про фінансові результати (звіту про сукупний дохід), звіту про власний капітал та звіту про рух грошових коштів за рік, що закінчився зазначеною датою і приміток до фінансової звітності, включаючи стислий виклад значущих облікових політик.

На нашу думку, за винятком можливого впливу питань, описаних у розділі «Основа для думки із застереженням» нашого звіту, фінансова звітність, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «НЕРУХОМІСТЬ СТОЛИЦІ» на 31 грудня 2018 року, його фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ), та відповідає вимогам Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16.07.1999 № 996-XIV щодо складання фінансової звітності».

#### **Основа для думки із застереженням**

Відповідно до прийнятої Товариством облікової політики, як зазначено в Примітці 3.3.1. та 3.3.3., резерв очікуваних кредитних збитків визнається щодо фінансових активів, які оцінюються за амортизованою вартістю, а саме дебіторської заборгованості.

В бухгалтерському обліку Товариства на 31 грудня 2018 року обліковується прострочена дебіторська заборгованість в сумі 4 393 тис. грн., в тому числі зі строком непогашення більше трьох років в сумі 3 266 тис. грн. На 31 грудня 2018 року в Товаристві створено резерв очікуваних кредитних збитків щодо дебіторської заборгованості в сумі 397 тис. грн. Після дати фінансової звітності станом на дату цього аудиторського звіту було погашено простроченої заборгованості на суму 562 тис. грн.

На нашу думку, враховуючи строк прострочення дебіторської заборгованості, погашення всієї суми простроченої дебіторської заборгованості є сумнівним.

До невідкоригованих викривлень, пов'язаних з попереднім періодом, відноситься не проведення Товариством розрахунку відстроченого оподаткування за рік, який закінчився 31 грудня 2018 і, як наслідок, не відображення у звіті про фінансовий стан та примітках на 31 грудня 2018 року.

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 Товариства 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 із застереженням.

#### **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. Крім питань, викладених 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**

Управлінський персонал Товариства несе відповідальність за іншу інформацію. Інша інформація – фінансова та/або нефінансова інформація (крім фінансової звітності та звіту аудитора щодо неї), яка входить до складу річного звіту Товариства станом на 31.12.2018 року, складеного відповідно до вимог Закону України Про цінні папери та фондовий ринок № 3480-IV від 23.02.2006 (далі Закон № 3480-IV ) та Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів, затвердженого рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку (НКЦПФР) №2826 від 03.12.2013р. зі змінами від 04.12.2018р. №854 (Положення № 2826). До складу цієї інформації включено Звіт про корпоративне управління.

У зв'язку з нашим аудитом фінансової звітності нашою відповідальністю є ознайомитися з іншою інформацією, ідентифікованою вище, та при цьому розглянути, чи існує суттєва невідповідність між іншою інформацією і фінансовою звітністю або нашими знаннями, отриманими під час аудиту, або чи ця інша інформація виглядає такою, що містить суттєве викривлення.

Якщо на основі проведеної нами роботи стосовно іншої інформації, отриманої до дати звіту аудитора, ми доходимо висновку, що існує суттєве викривлення цієї іншої інформації, ми зобов'язані повідомити про цей факт. Ми не виявили таких фактів, які необхідно було б включити до звіту.

Наша думка щодо фінансової звітності не поширюється на іншу інформацію та ми не висловлюємо свою думку щодо цієї іншої інформації, за виключенням виконання вимог, які накладаються Законом України Про цінні папери та фондовий ринок № 3480-IV, пункти 5-9 частини 3 пункту 3 статті 40<sup>1</sup>.

Наше дослідження Звіту про корпоративне управління проводиться у відповідності до МСА 720 «Відповідальність аудитора щодо іншої інформації». Це означає, що наше дослідження Звіту про корпоративне управління є відмінним та суттєво меншим за обсягом порівняно з аудитом, який проводиться у відповідності до Міжнародних стандартів аудиту. Ми вважаємо, що наше дослідження надало нам достатню основу для формування нашої думки.

На нашу думку, інформація, яка була включена до Звіту про корпоративне управління у відповідності до вимог пунктів 5- 9 частини 3 пункту 3 статті 40<sup>1</sup> Закону № 3480-IV та яка була включена до складу річного звіту Товариства станом на 31.12.2018 року, була підготовлена у відповідності до вимог Закону України «Про цінні папери та фондовий ринок» пункти 5-9 частини 3 пункту 3 статті 40<sup>1</sup>, і надана інформація узгоджена з фінансовою звітністю Товариства.

На нашу думку Звіт про корпоративне управління включає всю інформацію, про яку йде мова у пунктах 5-9 та 1-4 частини 3 пункту 3 статті 40<sup>1</sup>. Закону України «Про цінні папери та фондовий ринок».

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

Управлінський персонал Товариства несе відповідальність за складання і достовірне подання фінансової звітності відповідно до МСФЗ 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 планувати 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 Товариства;
- 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 Товариства 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 Товариство 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 значні 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.

#### *Основні відомості про аудиторську фірму*

##### *Повне найменування:*

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АУДИТОРСЬКА ФІРМА «АРАМА»;  
Код за ЄДРПОУ 25409247

ТОВ «АФ «АРАМА» включена до «Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності» за номером 1921 до розділів: «Суб'єкти аудиторської діяльності»; «Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності»;

##### *Місцезнаходження:*

вул. Турівська, 32, офіс 4, м. Київ, 04070.  
Телефон: (044) 4287129; тел. (факс): (044) 4287130.

##### *Дата і номер договору на проведення аудиту:*

Договір від 28.02.2019р. №28/02/19-АІ.  
Дата початку проведення аудиту: 22.03.2019р.  
Дата закінчення проведення аудиту: 28.03.2019р.

*Ключовим партнером завдання з аудиту,  
результатом якого є цей звіт незалежного аудитора, є*

\_\_\_\_\_ Антипенко Тетяна Олексіївна

сертифікат № 006969,  
дата видачі 29.11.2012р. чинний до 29.11.2022р.

##### *Адреса аудитора*

вул. Турівська, 32, офіс 4, м. Київ, 04070.

##### *Директор ТОВ «АФ «Арама»*

сертифікат серія А № 000760  
дата видачі 25.01.1996р. чинний до 25.01.2020р.

\_\_\_\_\_ Антипенко Лідія Іванівна

*Дата складання висновку:* 28 березня 2019 року.

*Місце видачі:* м. Київ.