



# ГАРАНТ-АУДИТ

ЄДРПОУ 31200575  
04116, м. Київ, вул. Старокиївська, буд. 10  
тел. +38/044/ 379-32-30  
моб. +38/067/ 506-98-48  
e-mail: [garantaudit3838@gmail.com](mailto:garantaudit3838@gmail.com)  
[www.garant-audit.com.ua](http://www.garant-audit.com.ua)

## **ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА**

*Акціонеру та Керівництву  
ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЕСМА»*

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

#### ***Думка із застереженням***

Ми провели аудит фінансової звітності ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЕСМА» (надалі по тексту «Товариство» або ПрАТ «ЕСМА»), що складається з Балансу (Звіту про фінансовий стан) на 31 грудня 2020 року, Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід), Звіту про зміни у власному капіталі, Звіту про рух грошових коштів за рік, що закінчився зазначеною датою, та Приміток до фінансової звітності, включаючи стислий виклад значущих облікових політик.

На нашу думку, за винятком можливого впливу питань, описаних в розділі «Основа для думки із застереженням» нашого звіту, фінансова звітність, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Товариства на 31 грудня 2020 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***

Станом на звітну дату Товариство має активи, які передбачають оцінки справедливої вартості (інвестиційна нерухомість, землі, будівлі і пов'язані з ними елементи інфраструктури, автотранспорт, грошові кошти). МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості» вимагає розкриття інформації, зокрема: щодо ієрархії справедливої вартості; опис методів оцінки справедливої вартості та вхідних даних, використаних для таких оцінок; вплив відповідних оцінок на прибуток або збиток чи інший сукупний дохід; розкриття інформації щодо справедливої вартості активів у порівнянні з їх балансовою вартістю; кількісна інформація про важливі закриті дані, використані при оцінці справедливої вартості, опис чутливості оцінки справедливої вартості до змін закритих вхідних даних. Проте Примітки до річної фінансової звітності Товариства не містять розкриття відповідної інформації, що не відповідає вимогам, наведеним в МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості». Кількісне та інше розкриття відповідних показників може бути корисним користувачам фінансової звітності.

Аудиторська думка щодо фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2019 р., була відповідним чином модифікована. Питання, що стало причиною модифікації аудиторської думки за рік, що закінчився 31 грудня 2019 р., не було вирішено. Наша думка щодо фінансової звітності за 2020 рік також модифікована внаслідок можливого впливу цього питання.

Ми провели аудит відповідно до Міжнародних стандартів аудиту видання 2016-2017, прийнятих в якості національних стандартів аудиту (далі за текстом - 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, та етичними вимогами, застосованими в Україні до нашого аудиту фінансової звітності, а також виконали інші обов'язки з етики відповідно до цих вимог. Ми вважаємо, що отримані нами аудиторські докази є достатніми і прийнятними для використання їх як основи для нашої думки із застереженням.

### **Пояснювальний параграф**

Ми звертаємо увагу на підрозділ «Операційне середовище» Примітки 1 до фінансової звітності, в якому розкривається інформація про те, що у зв'язку зі світовою пандемією коронавірусної хвороби (COVID-19) Кабінетом Міністрів України запроваджені карантинні та обмежувальні заходи, спрямовані на протидію її подальшого поширення в Україні. В умовах ситуації, що загрожувала безпеці та життю працівників Товариства, керуючись ст. 29 Закону України «Про захист населення від інфекційних хвороб» та постановою КМ України від 11.03.2020 року № 211 «Про запобігання поширенню на території України гострої респіраторної хвороби COVID-19», управлінським персоналом Товариства було організовано позмінну роботу працівників та надано можливість віддаленої роботи співробітників в режимі реального часу через Інтернет зі збереженням середнього заробітку на весь час карантину. Зважаючи на обмеження, які протягом 2020 року існували у зв'язку із оголошенням карантину на всій території України, ПрАТ «ЕСМА» за двосторонніми домовленостями з орендарями було зменшено розмір орендної плати за користування об'єктами оренди в період дії карантину. За період з 15.03.2020 року по 31.08.2020 року було надано знижки на загальну суму 1 875 тис. грн. В середньому відсоток зниження ставки (в порівнянні із стандартною ставкою) становив 4%. Істотність подальшого впливу COVID-19 на операційну діяльність Товариства великою мірою залежить від тривалості та поширення впливу пандемії вірусу на світову та українську економіку. Нашу думку щодо цього питання не було модифіковано.

### **Ключові питання аудиту**

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

Крім питань, викладених у розділі «Основа для думки із застереженням», ми визначили, що немає інших ключових питань, інформацію щодо яких слід відобразити в нашому звіті.

### **Інша інформація**

Управлінський персонал Товариства несе відповідальність за іншу інформацію. До іншої інформації входить Звіт про управління, який складений Товариством на підставі Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16.07.1999 №996-XIV з урахуванням Методичних рекомендацій зі складання звіту про управління, затверджених наказом Міністерства фінансів України від 07.12.2018 №982 та який не є фінансовою звітністю Товариства й не містить нашого Звіту незалежного аудитора щодо неї. Наша думка щодо фінансової звітності не поширюється на Звіт про управління і ми не робимо висновок з будь-яким рівнем впевненості щодо Звіту про управління на дату цього Звіту незалежного аудитора. У зв'язку з аудитом фінансової звітності нашою відповідальністю є ознайомлення зі Звітом про управління та розгляд, чи існує суттєва невідповідність між Звітом про управління та фінансовою звітністю або нашими знаннями, отриманими під час аудиту, або чи Звіт про управління має вигляд такого, що містить суттєве викривлення. Якщо на основі проведеної нами роботи ми доходимо висновку, що існує суттєве викривлення Звіту про управління, ми зобов'язані повідомити про цей факт. За виключенням впливу на розкриття інформації у Звіті про управління питань, зазначених в розділі «Основа для думки із застереженням» цього Звіту, ми не виявили таких фактів по результатах ознайомлення зі Звітом про управління, які потрібно було б включити до цього Звіту незалежного аудитора.

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

Управлінський персонал несе відповідальність за складання та достовірне подання фінансової звітності відповідно до Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16.07.1999 № 996-XIV і застосованої концептуальної основи фінансової звітності – Міжнародні стандарти фінансової звітності (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 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.

Відповідальністю аудитора є висловлення думки щодо цієї фінансової звітності на основі результатів аудиту. Виконуючи аудит відповідно до вимог МСА та з урахуванням вимог до аудиторського висновку, що подається до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку у складі документів для реєстрації випуску, випуску та проспекту емісії окремих видів цінних паперів, звіту про результати розміщення акцій (крім цінних паперів інститутів спільного інвестування), затверджених Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 08.10.2013 N 2187, 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 не виявлення 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 розкриттям інформації, а також те, чи показує фінансова звітність операції та події, що покладені в основу її складання, так, щоб досягти достовірного подання.

Ми повідомляємо тим, кого наділено найвищими повноваженнями, разом з іншими питаннями 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 застосовано, 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.

## **Звіт щодо вимог інших законодавчих і нормативних актів**

### **Основні відомості про суб'єкта аудиторської діяльності:**

Відповідно до вимог статті 14 Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» надаємо основні відомості про суб'єкта аудиторської діяльності, що провів аудит:

повне найменування юридичної особи відповідно до установчих документів:

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ГАРАНТ-АУДИТ»

місцезнаходження: 04116, м. Київ, вул. Старокиївська, 10

номер в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності: 3838

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

#### **Аудитор**

номер в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності 101521

**О.Л. Бондарева**

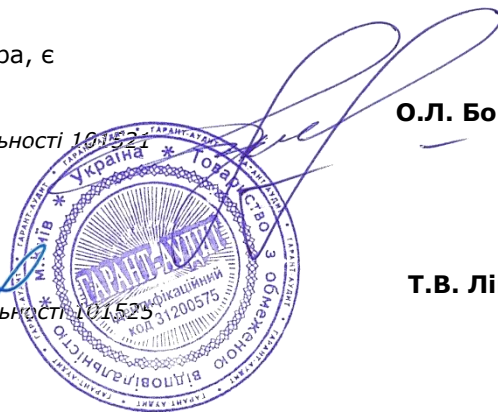
#### **Директор, аудитор**

номер в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності 101525

ICFM, DipIFRS, № IAS 10912 від 07.07.2016

IFA, DipIFRS, № 03/20019/10085, березень 2019

**Т.В. Ліщенко**



**28 травня 2021 року**  
**Київ, Україна**