

## **ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА**

Аудиторської фірми «АКТИВ-АУДИТ»  
за результатами аудиторської перевірки річної фінансової звітності  
**Акціонерного товариства «ЕЛЬВОРТІ»**  
станом на кінець дня 31 грудня 2020 року

Цей Звіт незалежного аудитора адресується:

- Акціонерам та Керівництву Акціонерного товариства «ЕЛЬВОРТІ»;
- Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку;
- Всім іншим можливим користувачам річної фінансової звітності Акціонерного товариства «ЕЛЬВОРТІ».

## **Звіт щодо аудиту фінансової звітності**

### *Думка з застереженням*

Ми провели аудит фінансової звітності Акціонерного товариства «ЕЛЬВОРТІ» (надалі – АТ «ЕЛЬВОРТІ», Товариство) за 2020 рік, що додається, яка складається з Балансу (Звіту про фінансовий стан) станом на кінець дня 31 грудня 2020 року, Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід) за 2020 рік, Звіту про рух грошових коштів (за прямим методом) за 2020 рік та Звіту про власний капітал за 2020 рік, і приміток до фінансової звітності, включаючи стислий виклад значущих облікових політик.

На нашу думку, за винятком можливого впливу питання, описаного в розділі «Основа для думки із застереженням» нашого звіту, фінансова звітність, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Товариства на кінець дня 31 грудня 2020 року, його фінансові результати і рух грошових коштів 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 16.07.1999р. № 996-XIV щодо складання фінансової звітності.

### *Основа для думки з застереженням*

В обліку Товариства враховується інвестиція, яка становить 100% частки статутного капіталу підприємства, яке є дочірнім підприємством, та складає 800 тис. грн.

Відповідно до вимог МСФЗ 10 «Консолідована фінансова звітність», МСБО 27 «Окрема фінансова звітність» та Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16.07.1999р. № 996-XIV, материнське підприємство повинно скласти консолідовану фінансову звітність, у разі наявності дочірнього підприємства.

Товариство, у невідповідності з вимогами стандарту МСБО 27 «Окрема фінансова звітність» та Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16.07.1999р. № 996-XIV, не консолідує фінансову звітність вказаного дочірнього підприємства.

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 (включаючи міжнародні стандарти незалежності) (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 з 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. 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.

Ми виконали обов'язки, що описані у розділі «Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності» нашого звіту, в тому числі щодо цих питань. Відповідно, наш аудит включав виконання процедур, розроблених у відповідь на нашу оцінку ризиків суттєвого викривлення фінансової звітності. Результати наших аудиторських процедур, в тому числі процедур, що були виконані під час розгляду зазначених питань, служать основою висловлення нашої аудиторської думки щодо фінансової звітності, що додається.

### *Інвестиційна нерухомість*

Як зазначено у примітці 4.4 до фінансової звітності «Інвестиційна нерухомість», Товариство в 2020 році обліковує інвестиційну нерухомість за справедливою вартістю. Міжнародний стандарт бухгалтерського обліку 40 «Інвестиційна нерухомість» визначає, що модель оцінки інвестиційної нерухомості за справедливою вартістю призводить до більш достовірного подання. Вартість інвестиційної нерухомості Товариства станом на 01 січня 2020 року визначена за моделлю «справедливої вартості» в сумі 168 864 тис. грн., на кінець року – 171 585 тис. грн.

З врахуванням зазначеного оцінка вартості визнання інвестиційної нерухомості у фінансовій звітності Товариства було визначено нами, як ключове питання аудиту.

Ми провели процедури з метою визначення діапазону оцінок, у якому найбільш імовірно перебуває справедлива вартість інвестиційної нерухомості Товариства, зокрема:

- оцінили об'єктивність, незалежність зовнішніх оцінювачів, які визначали ринкову вартість інвестиційної нерухомості Товариства, на звітну дату, а також проаналізували основні підходи та методологію щодо визначення ринкової вартості об'єктів;
- проаналізували ринкову вартість аналогічних об'єктів інвестиційної нерухомості.

За результатами проведених процедур ми впевнились в наявності проведених оцінок при відображенні вартості інвестиційної нерухомості у фінансовій звітності на звітну дату.

Інформація щодо інвестиційної нерухомості Товариства наведена в примітці 4.4 до фінансової звітності.

### *Зобов'язання за поточними позиками*

Станом на кінець звітного періоду Товариство обліковує фінансові зобов'язання за поточними позиками в національній валюті. Станом на кінець дня 31 грудня 2020 року поточні позики відображено у сумі 120 000 тис. грн.

На звітну дату заборгованість за поточними позиками Товариства складає 46% загальних зобов'язань Товариства та має значний вплив на його фінансовий стан та результати діяльності. Враховуючи це, ми визначили питання розкриття заборгованості за позиками, як ключове.

Ми перевірили умови позик та відповідність відображення даних в обліковій системі. Ми протестували розрахунки відсотків та перевірили доречність та точність вхідних даних, що використовуються в цих розрахунках. Ми оцінили класифікацію процентних позик в складі короткострокових зобов'язань.

Інформація щодо зобов'язань за позиками наведена у примітках до фінансової звітності 4.6.7-4.6.10.

### ***Пояснювальний параграф***

#### ***Форми фінансової звітності***

Концептуальною основою фінансової звітності Товариства є Міжнародні стандарти фінансової звітності. З метою складання фінансової звітності за 2020 рік, відповідно до вимог чинного законодавства України, Товариство застосовувало форми фінансової звітності, затверджені наказом Міністерства фінансів України від 07.02.2013р. №73 (Національне положення (стандарт) бухгалтерського обліку 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності»). Таким чином, звітність Товариства складена відповідно до формату подання, що вимагається центральними органами виконавчої влади в Україні. Зазначені форми звітності передбачають розкриття інформації про активи, зобов'язання та капітал, статті доходів та витрат у форматі, який не у повній мірі відповідає МСБО 1 «Подання фінансової звітності», оскільки даний стандарт не передбачає стандартизованих форм фінансових звітів. При цьому, обраний Товариством формат подання фінансової звітності є достатнім для розкриття інформації про фінансовий стан, фінансові результати діяльності та грошові потоки Товариства за 2020 рік та не викривлює її.

#### ***Операційне середовище та епідеміологічна ситуація***

Не вносячи застережень до нашого звіту, звертаємо увагу на Примітку 7.1. «Здатність продовжувати діяльність безперервно», в якій описані політичні та економічні зміни в Україні, які впливали та можуть впливати на діяльність Товариства, а також на обставини, які існують на день випуску цього звіту, пов'язані з епідеміологічною ситуацією у світі і в Україні зокрема, в результаті чого обмежується та призупиняється діяльність суб'єктів господарювання. Термін дії та наслідки цих обставин ми не можемо спрогнозувати. Фінансова звітність відображає поточну оцінку управлінським персоналом можливого впливу умов здійснення діяльності на операції та фінансовий стан Товариства. Майбутні умови здійснення діяльності можуть відрізнятися від цієї оцінки і вплив таких майбутніх змін на операції та фінансовий стан Товариства може бути суттєвим.

Нашу думку не було модифіковано щодо цих питань.

#### ***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 керівництва та Звіті про управління Акціонерного товариства «ЕЛЬВОРТІ» за 2020 рік (надалі – Звіти про управління), але не є фінансовою звітністю та нашим звітом аудитора щодо неї.

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 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 ми доходимо висновку, що існує суттєве викривлення цієї іншої інформації, ми зобов'язані повідомити про цей факт. Ми не виявили таких фактів, які потрібно було б включити до звіту.

Відповідно до вимог ст. 40<sup>1</sup> Закону України «Про цінні папери та фондовий ринок» повідомляємо наступне.

Ми перевірили інформацію, викладену у розділі «Корпоративне управління» Звіту керівництва, щодо:

- дотримання Товариством положень кодексу корпоративного управління,
- проведених протягом звітного періоду загальних зборів акціонерів Товариства та прийнятих на зборах рішень,
- персонального складу Наглядової ради та Правління Товариства, наявності комітетів Правління Товариства, та проведені засідання та прийнятих на них рішень, з інформацією, викладеною в Звіті керівництва Акціонерного товариства «ЕЛЬВОРТІ» (підписаного Головою правління - генеральним директором від 26.02.2021 р.), іншими прийнятими Товариством положеннями/політиками в частині корпоративного управління, іншою інформацією і або нашими знаннями, отриманими під час аудиту, та не встановили суттєвих невідповідностей.

Водночас зазначаємо, що система корпоративного управління Товариства потребує вдосконалення з врахуванням положень Принципів корпоративного управління (затверджені рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 955 від 22.07.2014р.), зокрема в частині затвердження Кодексу корпоративного управління, актуалізації функцій органів управління Товариства, внутрішніх положень щодо їх діяльності, створення комітетів Наглядової ради Товариства.

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

Управлінський персонал несе відповідальність за складання і достовірне подання фінансової звітності відповідно до Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» та Міжнародних стандартів фінансової звітності 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 (Наглядова рада), 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, доходимо висновку, 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 Наглядовій раді 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 Наглядовій раді 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 Наглядовій раді, 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 та нормативних актів**

### ***Інша інформація щодо Звіту про управління***

*Ми розглянули питання, що містяться в Звіті про управління, стосовно:*

- 1) організаційної структури та опису діяльності Товариства;
- 2) результатів діяльності Товариства;
- 3) ліквідності та зобов'язань Товариства;
- 4) екологічних аспектів діяльності Товариства;
- 5) соціальних аспектів та кадрової політики Товариства;
- 6) ризиків, притаманних діяльності Товариства;
- 7) досліджень та інновацій Товариства;
- 8) фінансових інвестицій Товариства;
- 9) перспектив розвитку Товариства.

та повідомляємо, що зазначена інформація розкрита управлінським персоналом з дотриманням вимог чинного законодавства, зокрема Законів України «Про цінні папери та фондову біржу», та Методичних рекомендацій зі складання звіту про управління, що затверджені Міністерством фінансів України від 07.12.2018р. № 982, та узгоджена з іншими частинами річного звіту.

***Відповідно до п. 4 ст. 14 Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» надаємо наступну інформацію.***

*Найменування органу, який призначив суб'єкта аудиторської діяльності на проведення обов'язкового аудиту, дата призначення суб'єкта аудиторської діяльності та загальна тривалість виконання аудиторського завдання без перерв з урахуванням продовження повноважень, які мали місце, та повторних призначень*

Ми були призначені на проведення обов'язкового аудиту діяльності АТ "Ельворті" за 2020 рік рішенням Загальних зборів акціонерів Товариства від 16.04.2019р., протокол №22 та рішенням Наглядової Ради Товариства від 07.03.2019р. №7/1  
Загальна тривалість виконання аудиторського завдання без перерв з урахуванням продовження повноважень, які мали місце, та повторних призначень – три роки.

*Опис та оцінка ризиків. Результативність аудиту в частині виявлення порушень, зокрема пов'язаних із шахрайством*

Під час аудиту фінансової звітності, за результатами якого складено цей Звіт незалежного аудитора, ми виконали аудиторські процедури з оцінки ризиків суттєвого викривлення інформації у фінансовій звітності, що перевірялася, зокрема внаслідок шахрайства, що включають ризик завищення у фінансовій звітності вартості активів, а саме інвестиційної нерухомості, необоротних активів, утримуваних для продажу, інвестицій в цінні папери,

кредитів та заборгованості клієнтів, через необгрунтоване застосування управлінським персоналом облікових оцінок, та пов'язаний з цим ризик неправомірного визнання доходів та витрат Товариства.

Цілями нашого аудиту стосовно шахрайства є: ідентифікувати та оцінювати ризики суттєвих викривлень фінансової звітності внаслідок шахрайства; отримувати достатні належні аудиторські докази щодо оцінених ризиків суттєвих викривлень, спричинених шахрайством, шляхом розробки та впровадження відповідних заходів; а також належним чином реагувати на шахрайство або підозри на шахрайство, виявлені під час аудиту.

Наші процедури зокрема включали отримання розуміння правової та нормативної бази, що регулює діяльність Товариства та мають прямий вплив на підготовку фінансової звітності, перегляд ключових політик та перегляд кореспонденції з регуляторами, відповідні запити до управлінського персоналу Товариства, включаючи керівників юридичного, економічного та фінансового підрозділів, підрозділу внутрішнього аудиту тощо.

Крім того, у відповідь на ідентифіковані ризики суттєвого викривлення ми:

- розглянули питання щодо вибору та обгрунтованості застосування управлінським персоналом облікової політики та облікових оцінок, в тому числі ключові судження та припущення, що лежать в основі оцінки майна Товариства та визначення знецінення фінансових активів;
- розглянули ефективність ключових контролів Товариства щодо процесів визначення справедливої/балансової вартості активів;
- вибірково здійснили тестування по суті статей, що визначені нами як такі, що схильні до ризиків суттєвого викривлення внаслідок помилки або шахрайства.

За результатами проведених процедур ми не отримали доказів обставин, які можуть свідчити про можливість того, що фінансова звітність Товариства містить суттєве викривлення внаслідок шахрайства або помилок.

*Ми надаємо наступні твердження*

Ми підтверджуємо, що цей Звіт незалежного аудитора узгоджений з нашим додатковим звітом, наданим Наглядовій раді Товариства.

Ми не надавали Товариству послуги, заборонені законодавством, зокрема Законом України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність».

ТОВ «АФ «АКТИВ-АУДИТ» та ключовий партнер із завдання, інші посадові особи та працівники аудиторської фірми є незалежними по відношенню до АТ «ЕЛЬВОРТИ».

Протягом звітного року ТОВ «АФ «АКТИВ-АУДИТ» надавалися АТ «ЕЛЬВОРТИ» послуги з аудиту фінансової звітності. ТОВ «АФ «АКТИВ-АУДИТ» не надавала аудиторські послуги будь-яким контрольованим Товариством суб'єктам господарювання.

*Обсяг аудиту та властиві для аудиту обмеження*

Інформація щодо обсягу нашого аудиту та властивих для аудиту обмежень розкрита у параграфі «Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності».

Обсяг аудиторської перевірки визначається нами таким чином, щоб забезпечити отримання нами достатніх і відповідних аудиторських доказів щодо:



- суттєвих господарських операцій Товариства;
- інших операцій, які, незалежно від їх обсягу, характеризуються істотним ступенем аудиторського ризику через сприйнятливість до шахрайства або з інших причин;
- доцільності припущення щодо безперервності діяльності Товариства, що використано при складанні фінансових звітів.

Характер і обсяг аудиторської роботи, яку ми виконуємо, безпосередньо пов'язані з результатом проведених нами оцінок ризику. Через невід'ємні обмеження аудиту існує неминучий ризик того, що деякі суттєві викривлення фінансової звітності можуть бути невиявленими, навіть якщо аудит належно спланований та виконується відповідно до МСА.

Додаток:

- Річна фінансова звітність Товариства, складена станом на 31.12.2020 року;
- Звіт керівництва (звіт про управління) та Звіт про управління Товариства за 2020 рік.

Партнером завдання з аудиту, результатом якого є цей Звіт незалежного аудитора, є Буянов Сергій Анатолійович.

Підписано від імені аудиторської фірми Товариство з обмеженою відповідальністю «Аудиторська фірма «АКТИВ-АУДИТ» (номер реєстрації в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності, розділи «Суб'єкти аудиторської діяльності», «Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності», «Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності підприємств, що становлять суспільний інтерес» - 2315)

**Директор**

номер реєстрації в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності (розділ «Аудитори») - 100062

**В.М. Мніщенко**

**Партнер завдання з аудиту**

**Аудитор**

номер реєстрації в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності (розділ «Аудитори») - 100060



**С.А. Буянов**

Місцезнаходження: м. Київ, вул. Генерала Наумова, 23-б  
 Фактичне місце розташування: м. Київ, вул. М. Грінченка, 4  
 Тел. (044) 498 56 52, тел./факс (044) 521 40 07

09 квітня 2021 року