

Звіт незалежного аудитора

Акціонерам Публічного акціонерного товариства
«Універмаг «Україна»

Основні відомості про аудиторську фірму:

Найменування аудиторської фірми: ТОВ «Крестон Джі Сі Джі Аудит»

Код за ЄДРПОУ: 31586485

Місцезнаходження аудиторської фірми: Україна, 03150, м. Київ, вул. Горького (Антоновича), 172, оф.716

Номер і дата видачі Свідоцтва про включення до Реєстру аудиторських фірм та аудиторів, виданого Аудиторською Палатою України: Свідоцтво про включення до Реєстру аудиторських фірм та аудиторів від 28.02.2002 р. № 2846, видане Аудиторською Палатою.

Номер та дата видачі Свідоцтва про відповідність системи контролю якості, виданого Аудиторською Палатою України: № 339/3 від 23.02.2017.

Звітний період, за який проведено аудит фінансової звітності: період, що закінчився 31 грудня 2017 року.

Звіт щодо аудиту фінансової звітності

Думка

Ми провели аудит фінансової звітності компанії ПАТ «Універмаг «Україна» (далі - «Компанія»), що складається із Балансу (звіту про фінансовий стан) на 31 грудня 2017 р., 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, фінансова звітність, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан компанії на 31 грудня 2017 р., її фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ).

Основа для думки

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.

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 враховувались при формуванні думки щодо неї, при цьому ми не висловлюємо окремої думки щодо цих питань.

Під час аудиту ключовим питанням було визначення справедливої вартості інвестиційної нерухомості:

Оцінка справедливої вартості комплексу будівель, площею 45 331,8 кв. м., який розташований в м. Київ, за адресою: площа Перемоги, 3 станом на 31.12.2017 року, здійснювалась ПП «Бюро Маркуса» у відповідності до Договору № 06/03/2018 від 30.03.2018 р. ПП «Бюро Маркуса» є суб'єктом оціночної діяльності з 2006 року. Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності оновлений від 24.06.2015 р. № 525/15 (термін дії до 24.06.2018 р.). Результати оцінки управлінським персоналом відображені у фінансовій звітності відповідно до вимог МСФЗ.

Суттєва невизначеність, що стосується безперервності діяльності

Ми звертаємо Вашу увагу на Примітку 2 до фінансової звітності яка містить інформацію про суттєву не визначеність щодо зобов'язань за позикою у сумі 2 136 196 тис. грн. Аудитор не отримав переконливих доказів щодо відсутності загрози безперервності діяльності Компанії.

Зобов'язання щодо позики Компанія отримала як правонаступник ТОВ «Квін Холдінгс Україна» за договором позики від 24 жовтня 2006 року між Квін Груп Проперті Холдінгз Лімітед та ТОВ «Квін Холдінгс Україна». Згідно додаткового договору позики від 01 червня 2009 року новим позикодавцем став ДЕМЕНСЕ ІНВЕСТМЕНТ ЛІМІТЕД. Позика була отримана для поповнення обігових коштів. Відсоткова ставка складає 11% на рік. Через девальваційні процеси в Україні дана позика станом на 31.12.2017 істотно збільшилась в результаті перерахунку з доларів США на українську гривню.

Також, слід зазначити, що вартість чистих активів Компанії станом на 31.12.2017 є від'ємною сумою, яка складає 675 611 тис. грн., та не відповідає вимогам діючого законодавства.

Розрахунок вартості чистих активів Компанії здійснювався згідно Методичних рекомендацій Державної комісії з цінних паперів та фондового ринку щодо визначення вартості чистих активів акціонерних товариств від 17.11.2004 р. № 485 з метою реалізації положень ст. 155 «Статутний капітал акціонерного товариства», зокрема п. 3 Цивільного кодексу України.

Нашу думку щодо вищезазначених питань не було модифіковано.

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 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 компанії продовжувати свою діяльність на безперервній основі, розкриваючи, де це застосовано, 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 компанії.

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 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 вкрай 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.

Партнером завдання з аудиту, результатом якого є цей звіт незалежного аудитора, є Домрачов А.П.

Номер та дата договору на проведення аудиту: Договір № 769/08 від 06 грудня 2017 року.

Дата початку та дата закінчення аудиту: Аудит проводився з 12 березня 2018 року по 23 квітня 2018 року

Дата аудиторського висновку (звіту): 23 квітня 2018 року

Розмір винагороди за проведення річного аудиту, грн.: 110 000 грн.

Партнер із завдання Домрачов Андрій Павлович
сертифікат аудитора № 004891, серія А,
виданий на підставі рішення Аудиторської палати України
№ 104 від 30 листопада 2001 року
та продовжений рішенням Аудиторської палати України
№ 317/2 від 26 листопада 2015 року до 30 листопада 2020 року

Директор
«Крестон Джі Сі Джі Аудит», ТОВ

Андрій Домрачов

БЦ Палладіум Сіті
Київ, 03680, Україна
вул. Горького (Антоновича), 172

23 квітня 2018 року