



**ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
АУДИТОРСЬКА КОНСАЛТИНГОВА ФІРМА «БІЗНЕС ПАРТНЕРИ»**

79058, м. Львів, вул. Масарика 18, 130 тел. +38 (032) 249-36-61,
+38 (050) 317 36 61, +38 (067) 370 58 46, [www. bp-audit.com.ua](http://www.bp-audit.com.ua)
ЄДРПОУ 37741155; Поштова адреса: 79020, а/с 8759

Свідоцтво про внесення в реєстр аудиторських фірм №4463 від 29 вересня 2011 р.
Свідоцтво про проходження перевірки з контролю якості аудиторських послуг від 28.09.2017р.

**ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА
ЩОДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ**

**Товариства з обмеженою відповідальністю «Торговий комплекс «Шувар»
за фінансовий рік, що закінчився 31 грудня 2021 року**

- Учасникам та керівництву ТзОВ «Торговий комплекс «Шувар»
- Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку
- Іншим користувачам фінансової звітності

ЗВІТ ЩОДО АУДИТУ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

Думка із застереженням

Ми провели аудит фінансової звітності Товариства з обмеженою відповідальністю «Торговий комплекс «Шувар» (далі за текстом – «Товариство»), що складається з балансу (звіту про фінансовий стан) на 31.12.2021 року, 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 фінансової звітності, включаючи стислий виклад значущих облікових політик (надалі – «фінансова звітність»).

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 Товариства на 31 грудня 2021 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» щодо складання фінансової звітності.

Основа для думки із застереженням

Товариство включило до складу поточної кредиторської заборгованості за довгостроковими зобов'язаннями на кінець звітного періоду 2 580 тис. грн. зобов'язання по кредитній лінії, яке згідно графіку погашення є непоточним та повинно бути відображене за статтею 1510 «Довгострокові кредити банків».

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 Фонду та Товариства згідно з Міжнародним кодексом етики професійних бухгалтерів (включаючи міжнародні стандарти незалежності), виданого Міжнародною федерацією бухгалтерів, та етичними вимогами, що застосовуються в Україні до нашого аудиту фінансової звітності, а також виконали інші обов'язки з етики відповідно до вимог законодавства.

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

Пояснювальний параграф

Дана фінансова звітність складена, виходячи з припущення здійснення діяльності на безперервній основі, та не містить коригувань чи припущень у випадку, якщо б така діяльність була неможливою.

Аудиторами проведено процедури вивчення та ідентифікації подій, що відбулися у період між датою фінансової звітності та датою Звіту незалежного аудитора. У процесі виконання цих процедур за період після 31.12.2021 року до дати складання Звіту незалежного аудитора, відповідно до МСА 560, нами було виявлено події, які потребують розкриття у Примітках до фінансової звітності відповідно до вимог МСФЗ 10, на які аудитор звертає увагу користувачів даної фінансової звітності.

Примітки до фінансової звітності в розділі «Події після дати балансу» містять розкриття впливу даної події на Товариство та його оцінку здатності продовжувати діяльність на безперервній основі.

24 лютого 2022 року Російська Федерація здійснила повномасштабне вторгнення на територію України. Цього ж дня у зв'язку з військовою агресією Російської Федерації проти України Указом Президента України № 64/2022 введено воєнний стан із 05 години 30 хвилин 24 лютого 2022 року строком на 30 діб. Указом Президента України від 14 березня 2022 року № 133/2022 строк дії воєнного стану в Україні продовжено з 05 години 30 хвилин 26 березня 2022 року строком на 30 діб. Указом Президента України від 18 квітня 2022 року №259/2022 строк дії воєнного стану в Україні продовжено з 05 години 30 хвилин 25 квітня 2022 року строком на 30 діб. Указом Президента України від 17 травня 2022 року №341/2022 строк дії воєнного стану в Україні продовжено з 05 години 30 хвилин 25 травня 2022 року строком на 90 діб.

Війна може мати безпосередній і значний вплив на діяльність Товариства, його активи та фінансові показники, а саме на справедливую вартість фінансових інвестицій: фінансові інструменти, дебіторську заборгованість та грошові кошти.

Також існують значні ризики можливого непогашення поточної дебіторської заборгованості за товари, роботи, послуги на суму 1468 тис.грн., оскільки важко оцінити вплив війни на безперервність діяльності контрагентів Товариства.

Дана фінансова звітність не включає жодних коригувань, які можуть виникнути в результаті невизначеності внаслідок впливу військової агресії на Товариство. Оцінити вплив всіх наслідків даної події на Товариство на дату складання Звіту аудитора неможливо. Думка аудитора не була модифікована в зв'язку з даним питанням. На дату Звіту аудитора Товариство здійснює діяльність на території, що не охоплена бойовими діями.

Інші питання

Аудит фінансової звітності Товариства за рік, що закінчився 31 грудня 2021 року поводитьсь вперше, оскільки датою реєстрації Товариства є 29.03.2021 року.

Товариство створене 29.03.2021 року внаслідок реорганізації ТОВ «Шувар».

Ключові питання аудиту

Ключові питання аудиту - це питання, які на наше професійне судження, були найбільш значущими під час нашого аудиту річної фінансової звітності за 2021 рік. Ці питання розглядалися в контексті нашого аудиту річної фінансової звітності в цілому та враховувались при формуванні думки щодо неї, при цьому ми не висловлюємо окремої думки щодо цих питань.

Оцінка активів за справедливою вартістю

Нами було класифіковано дане питання як важливе з точки зору причини зміни вартості інвестиційної нерухомості Товариства на кінець звітного року в порівнянні з даними на дату набуття та припущень щодо можливих ризиків суттєвого викривлення, класифікованих у відповідності до МСА.

Через значущість професійного судження та його потенційного впливу на фінансову звітність ми провели аудиторські заходи, що включали:

- аналіз процедур та облікової політики Товариства, а також оцінили засоби внутрішнього контролю, пов'язані з даними процедурами;
- аналіз звітів та методологій суб'єктів оціночної діяльності щодо визначення ринкової вартості інвестиційної нерухомості Товариства;
- бухгалтерські довідки-розрахунки;

Також нами перевірено відображення в обліку активів за справедливою вартістю на кінець звітного періоду.

Інша інформація, що включена до Річної інформації емітента цінних паперів

Інша інформація складається з Річної інформації емітента цінних паперів, яку ми очікуємо отримати після дати Звіту незалежного аудитора (крім Звіту про корпоративне управління, який ми отримали до дати Звіту аудитора). Управлінський персонал несе відповідальність за іншу інформацію.

Наша думка щодо фінансової звітності не поширюється на іншу інформацію та ми не робимо і не будемо робити висновку 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 та фінансовою звітністю або нашими знаннями, отриманими під час аудиту, або чи ця інша інформація виглядає такою, що містить суттєве викривлення.

Коли ми ознайомимося з Річною інформацією емітента цінних паперів, якщо ми дійдемо висновку, що вона містить суттєве викривлення, нам потрібно буде повідомити про це питання керівництво Товариства.

Відповідальність управлінського персоналу 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 Товариства 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, окрім випадків, коли управлінський персонал або планує ліквідувати Товариство чи припинити діяльність, або не має інших реальних альтернатив цьому.

Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності

Нашими цілями є отримання обґрунтованої впевненості, що фінансова звітність в цілому не містить суттєвого викривлення внаслідок шахрайства або помилки, та випуск Звіту незалежного аудитора, що містить нашу думку. Обґрунтована впевненість є високим рівнем впевненості, проте не гарантує, що аудит, проведений відповідно до МСА, завжди виявить суттєве викривлення, коли 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 всього завдання з аудиту.

Крім того, ми:

- ідентифікуємо та оцінюємо ризики суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства чи помилки, розробляємо та виконуємо аудиторські процедури у відповідь на ці ризики, та 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, невірні 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. Тим не менш, 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 лежать в основі її складання, так, щоб досягти достовірного відображення.

Ми повідомляємо управлінському персоналу 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, інформацію про те, 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.

Звіт щодо вимог інших законодавчих і нормативних актів

Звіт незалежного аудитора Товариства з обмеженою відповідальністю «Торговий комплекс «Шувар» складено у відповідності до Вимог до інформації, що стосується аудиту або огляду фінансової звітності учасників ринків капіталу та організованих товарних ринків, нагляд за якими здійснює Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку, затверджена рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 555 від 22.07.2021 року.

Товариство з обмеженою відповідальністю «Торговий комплекс «Шувар» станом на дату Звіту незалежного аудитора в повній мірі у відповідності до вимог, встановлених Положенням про форму та зміст структури власності, затверджених наказом Міністерства фінансів України від 19 березня 2021 року № 163, розкрило в ЄДР інформацію про наявність кінцевого бенефіціарного власника. Структура власності в ЄДР розкрита належним чином.

Станом на 31.12.2021 року та на дату затвердження фінансової звітності до випуску учасниками товариства є:

- Федішин Роман Степанович (реєстраційний номер облікової картки платника податків з державного реєстру фізичних осіб-платників податків 2537112619) володіє часткою в статутному капіталі Товариства в розмірі 50,5%, що складає 1 195 511,59 грн.;

- Чіпчар Андрій Романович (реєстраційний номер облікової картки платника податків з державного реєстру фізичних осіб-платників податків 2571907333) володіє часткою в статутному капіталі Товариства в розмірі 27,0%, що складає 639 184,41 грн.;

- Бокало Любов Миколаївна (реєстраційний номер облікової картки платника податків з державного реєстру фізичних осіб-платників податків 2287620560) володіє часткою в статутному капіталі Товариства в розмірі 10%, що складає 236 734,97 грн.;

- Доскоч Любов Євгенівна (реєстраційний номер облікової картки платника податків з державного реєстру фізичних осіб-платників податків 2207615487) володіє часткою в статутному капіталі Товариства в розмірі 10%, що складає 236 734,97 грн.;

- Федішин Наталія Вікторівна (реєстраційний номер облікової картки платника податків з державного реєстру фізичних осіб-платників податків 2543613988) володіє часткою в статутному капіталі Товариства в розмірі 2,5%, що складає 59 183,74 грн.

Товариство з обмеженою відповідальністю «Торговий комплекс «Шувар» станом на дату Звіту незалежного аудитора не є контролером або учасником небанківської фінансової групи та не є підприємством, що становить суспільний інтерес.

У Товариства відсутня материнська компанія та наявне дочірнє підприємство: ДП «Шувар-Захист» (ЄДРПОУ- 31659144), місцезнаходження: 79036, Україна, Львівська обл., місто Львів, вул. Чукаріна В., будинок 6.

Відповідність розміру статутного капіталу установчим документам

Розмір статутного капіталу Товариства з обмеженою відповідальністю «Торговий комплекс «Шувар» за даними бухгалтерського обліку на 31.12.2021 року становить 2 367 тис. грн., що відповідає заявленому в чинному Статуті Товариства, затвердженому рішенням загальних зборів учасників згідно Протоколу №1 від 23.03.2021 року, та інформації з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань станом на дату Звіту незалежного аудитора.

Відповідність розміру власного капіталу вимогам законодавства

Розмір власного капіталу Товариства з обмеженою відповідальністю «Торговий комплекс «Шувар» станом на 31.12.2021 року становить 102 879 тис. грн. та складається з наступних статей:

- зареєстрований капітал	2 367 тис. грн.;
- резервний капітал	208 тис. грн.;
- нерозподілений прибуток	100 304 тис. грн.

Розмір чистих активів перевищує суму зареєстрованого капіталу.

Висновок аудитора.

Аудитор підтверджує відповідність розміру власного капіталу вимогам законодавства.

Події після дати балансу

Аудиторами проведено процедури вивчення та ідентифікації подій, що сталися в період між 31.12.2021 року та датою Звіту незалежного аудитора. В результаті огляду бухгалтерських документів та укладених/розірваних договорів за період після 31.12.2021 року аудиторами не виявлено:

- подій після дати балансу, які надавали б додаткову інформацію про визначення сум, пов'язаних з умовами, що існували на дату балансу та вимагали б коригування відповідних активів і зобов'язань, а також уточнення оцінки відповідних статей;
- подій, що вказували б на умови, що виникли після дати балансу, що потребують коригування статей фінансових звітів.

Тобто, відповідно до МСА 560 «Подальші події» нами не виявлено підстав, що мали б привести до коригування фінансової звітності Товариства внаслідок подій після дати балансу.

Події після дати балансу, що вимагають розкриття інформації Товариством включені в Примітки до фінансової звітності. Детальна інформація викладена в пояснювальному параграфі даного Звіту аудитора.

Повнота та достовірність розкриття інформації щодо складу та структури фінансових інвестицій

Станом на 31.12.2021 року в Товариства наявні фінансові інвестиції, які відображені у складі довгострокових, а саме оцінена за методом участі в капіталу 100% частка в ДП «Шувар-Захист» (ЄДРПОУ- 31659144, місцезнаходження: 79036, Україна, Львівська обл., місто Львів, вул. Чукаріна В., будинок 6) в сумі 920 тис. грн.

Інші факти та обставини, які можуть суттєво вплинути на діяльність Товариства у майбутньому

Інших фактів та обставин, які можуть суттєво вплинути на діяльність Товариства у майбутньому, не виявлено, окрім тих, що викладено в пояснювальному параграфі даного Звіту аудитора.

Звіт про корпоративне управління

Аудиторами було перевірено інформацію зазначену в Річному звіті керівництва (Звіті про корпоративне управління), а саме: перевірку інформації зазначеної в пунктах 1-4 частини третьої статті 127 Закону України «Про ринки капіталу та організовані товарні ринки», щодо:

- власного кодексу корпоративного управління (в Товариства такий відсутній);
- інформації про проведені загальні збори учасників та загальний опис прийнятих на таких зборах рішень;
- складу наглядової ради та колегіального виконавчого органу (в Товариства відсутня наглядова рада, орган управління є одноосібним);
- інформації про проведені засідання та загальний опис прийнятих рішень.

Також аудиторами було перевірено інформацію зазначену в Річному звіті керівництва (Звіті про корпоративне управління) в п.5-9 передбачену частиною третьою статті 127 Закону України «Про ринки капіталу та організовані товарні ринки» щодо:

- системи внутрішнього контролю і управління ризиками Товариства;
- переліку осіб, які прямо або опосередковано є власниками значного пакета акцій (часток) Товариства;
- інформації про будь-які обмеження прав участі та голосування акціонерів (учасників) на загальних зборах Товариства;
- порядку призначення та звільнення посадових осіб Товариства;
- повноваження посадових осіб Товариства.

Думка аудитора

На нашу думку, Товариство достовірно розкрило інформацію, зазначену в пунктах 5-9 Звіту про корпоративне управління та дотрималося в усіх суттєвих аспектах вимог статті 127 Закону України «Про ринки капіталу та організовані товарні ринки» до Звіту про корпоративне управління, статуту Товариства та внутрішніх положень, розкрита інформація відповідає дійсному стану корпоративного управління в Товаристві.

Відомості про аудитора

Партнером завдання з аудиту (ключовим партнером з аудиту), результатом якого є цей звіт незалежного аудитора, є Стельмах Володимир Романович, сертифікат №006684 від 29.04.2010 року, номер реєстрації в Реєстрі аудиторів 102032.

Аудиторська фірма: Товариство з обмеженою відповідальністю аудиторська консалтингова фірма «Бізнес Партнери» (код за ЄДРПОУ 37741155). Адреса аудиторської фірми: 79058, Україна, м. Львів, вул. Масарика, 18/130, тел. 249-36-61, 0673705846; фактичне місце розташування аудитора: м. Львів, вул. Лемківська 9а, офіс 21.

Веб-сайт <https://www.bp-audit.com.ua/>. Свідоцтво про внесення до Реєстру суб'єктів аудиторської діяльності № 4463 згідно рішення АПУ від 29.09.2011 року № 239/3, включено в розділ "Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності" та в розділ "Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності підприємств, що становлять суспільний інтерес".

Дата та номер договору на проведення аудиту: №458 від 21.02.2022 року.

Дата початку та дата закінчення аудиту: з 22.02.2022 року по 06.06.2022 року

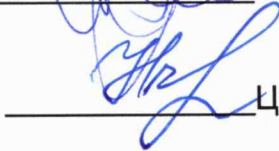
Дата Звіту незалежного аудитора:

06 червня 2022 року

Партнер завдання з аудиту


_____ Стельмах В.Р.

Директор
ТОВ АКФ «Бізнес Партнери»


_____ Цуприк Н.А.

