

ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА
щодо аудиту консолідованої фінансової звітності
ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«ГОТЕЛЬ МЕНЕДЖМЕНТ»
За рік, що закінчився 31 грудня 2022рік

Власникам
Президенту
Керівництву
ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«ГОТЕЛЬ МЕНЕДЖМЕНТ»

Основні відомості про замовника:

Повне найменування: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ГОТЕЛЬ МЕНЕДЖМЕНТ»;

Код ЄДРПОУ: 36413399;

Юридична адреса: 01001, м. Київ, вул. Велика Житомирська, 2 а;

Відомості про державну реєстрацію: Товариство з обмеженою відповідальністю «ГОТЕЛЬ МЕНЕДЖМЕНТ» зареєстроване 25.03.2009. Номер запису: 10741020000033184. Остання редакція статуту ТОВ «ГОТЕЛЬ МЕНЕДЖМЕНТ» затверджена Протоколом Загальних зборів учасників № 106 від 10 жовтня 2025 р. та зареєстрована в реєстрі за №1143 приватним нотаріусом Парубець С.В.

ЗВІТ ЩОДО АУДИТУ КОНСОЛІДОВАНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

Думка

Ми, аудитори Товариства з обмеженою відповідальністю «Кьюдос Україна» (номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності (розділ 4) – 2845), провели аудит консолідованої фінансової звітності ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ГОТЕЛЬ МЕНЕДЖМЕНТ» та його дочірньої компанії ТОВ «КЕРТ» за 2022 рік (далі – Група), що складається з консолідованого звіту про фінансовий стан на 31 грудня 2022 року, консолідованого звіту про прибутки та збитки та інший сукупний дохід, консолідованого звіту про зміни у власному капіталі та консолідованого звіту про рух грошових коштів (за прямим методом) за рік, що закінчився зазначеною датою, та приміток до консолідованої річної фінансової звітності, включаючи стислий виклад значущих облікових політик.



На нашу думку, консолідована фінансова звітність, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах, консолідований фінансовий стан Групи станом на 31 грудня 2022 року та її консолідовані фінансові результати і консолідовані грошові потоки за рік, що закінчився на зазначену дату, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ) у редакції, затвердженій Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку, та Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні».

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 консолідованої фінансової звітності» нашого звіту.

Ми є незалежними відносно до Групи згідно з Міжнародним кодексом етики професійних бухгалтерів, видання 2023 року, Ради з Міжнародних стандартів етики для бухгалтерів (Кодекс РМСЕБ) та етичних вимог Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність», які стосуються нашого аудиту консолідованої фінансової звітності в Україні. Ми 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.

Суттєва невизначеність, що стосується безперервності діяльності

Ми звертаємо увагу на Примітку «Припущення про безперервність діяльності» до консолідованої фінансової звітності Групи, в якій розкривається інформація про вплив на діяльність Групи у 2022 році військової агресії зі сторони російської федерації. На дату затвердження фінансової звітності українська економіка знаходиться в затяжній кризі, яка ускладнена війною.

Негативний розвиток подій в економічних умовах, що склалися, може вплинути на фінансовий стан та результати діяльності Групи надалі у такий спосіб, що не може бути визначений у майбутньому.

Такі події або умови, разом з іншими питаннями, викладеними у Примітці «Припущення про безперервність діяльності» вказують, що існує суттєва невизначеність, що може поставити під значний сумнів здатність Групи продовжувати свою діяльність на безперервній основі.

Проте, управлінський персонал Групи вважає, що ним були запроваджені належні заходи, необхідні, за чинних обставин, стабілізувати діяльність Групи. На думку управлінського персоналу, Група зможе продовжувати здійснення господарської діяльності, з дотриманням припущення про безперервність діяльності, на період, як мінімум 12 місяців з дати цієї фінансової звітності.

Наша думка не є модифікованою щодо цього питання.

Пояснювальний параграф

Події після дати балансу

Звертаємо увагу на Примітку «Події після дати балансу» консолідованої фінансової звітності Групи, в якій розкрито інформацію про те, що з початку 2023 року дочірня компанія Групи ТОВ «КЕРТ» тимчасово припинило операційну діяльність через ракетний

удар агресора, внаслідок якого було пошкоджено та частково зруйновано будівлю готельного комплексу ALFAVITO, та змушене нести значні незаплановані витрати для ліквідації наслідків цієї надзвичайної події.

Нашу думку щодо цього питання не було модифіковано.

Ключові питання аудиту

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

Додатково до питання, описаного в розділі «Суттєва невизначеність, що стосується безперервності діяльності», ми не визначили ключових питань аудиту, які слід відобразити в нашому звіті.

Інша інформація

Управлінський персонал Групи несе відповідальність за іншу інформацію. Інша інформація складається з:

- консолідованого Звіту про управління, який складений на підставі вимог Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» та який не є фінансовою звітністю та не містить нашого Звіту незалежного аудитора щодо нього.

Наша думка щодо консолідованої фінансової звітності, не поширюється на консолідований Звіт про управління і ми не робимо висновок з будь-яким рівнем впевненості щодо цього консолідованого Звіту про управління на дату цього Звіту незалежного аудитора.

У зв'язку з нашим аудитом консолідованої фінансової звітності, нашою відповідальністю є ознайомлення з консолідованим Звітом про управління та розгляд, чи існує суттєва невідповідність між консолідованим Звітом про управління та консолідованою фінансовою звітністю або нашими знаннями, отриманими під час аудиту, або чи консолідованого Звіту про управління має вигляд такого, що містить суттєве викривлення.

Якщо на основі проведеної нами роботи, ми доходимо висновку, що існує суттєве викривлення у консолідованому Звіті про управління, ми зобов'язані повідомити про цей факт. Ми не виявили таких фактів за результатами ознайомлення з консолідованим Звітом про управління, які потрібно було б включити до цього Звіту незалежного аудитора.

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

Управлінський персонал несе відповідальність за складання і достовірне подання консолідованої фінансової звітності відповідно до МСФЗ та за таку систему внутрішнього контролю, яку управлінський персонал визначає потрібною для того, щоб забезпечити складання консолідованої фінансової звітності, яка не містить суттєвих викривлень внаслідок шахрайства або помилки.

При складанні консолідованої фінансової звітності управлінський персонал несе відповідальність за оцінку здатності Групи 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 Групу чи припинити діяльність, або не має інших реальних альтернатив цьому.

Ті, кого наділено найвищими повноваженнями, несуть відповідальність за нагляд за процесом фінансового звітування Групи.

Відповідальність аудитора за аудит консолідованої фінансової звітності

Нашими цілями є отримання обґрунтованої впевненості, що консолідована 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 консолідованої фінансової звітності.

Виконуючи аудит відповідно до вимог МСА, ми використовуємо професійне судження та професійний скептицизм протягом усього завдання з аудиту.

Під час аудиту, ми:

- ідентифікуємо та оцінюємо ризики суттєвого викривлення консолідованої 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 Групи;
- оцінюємо прийнятність застосованих облікових політик та обґрунтованість облікових оцінок і відповідних розкриттів інформації, зроблених управлінським персоналом Групи;
- доходимо висновку щодо прийнятності використання управлінським персоналом Групи 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 Групи 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 Групу припинити свою діяльність на безперервній основі;
- оцінюємо загальне подання, структуру та зміст консолідованої фінансової звітності включно з розкриттями інформації, а також те, чи показує консолідована фінансова



звітність операції та події, що покладені в основу її складання, так, щоб досягти достовірного подання;

- отримуємо прийнятні аудиторські докази в достатньому обсязі щодо фінансової інформації суб'єктів господарювання або господарської діяльності Групи для висловлення думки щодо консолідованої фінансової звітності.

Ми несемо відповідальність за керування, нагляд та виконання аудиту Групи. Ми несемо відповідальність за висловлення нами аудиторської думки.

Ми повідомляємо тим, кого наділено найвищими повноваженнями, разом з іншими питаннями інформацію про запланований обсяг та час проведення аудиту та суттєві аудиторські результати, а також зауваження за результатами аудиту, включаючи інформацію про аудит та розкриття показників фінансової звітності, події після дати балансу та податкові ризики виявлені нами під час аудиту, а також про будь-які суттєві недоліки заходів внутрішнього контролю, виявлені нами під час аудиту.

Ми також надаємо тим, кого наділено найвищими повноваженнями, заяву, 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 тим, кого наділено найвищими повноваженнями, ми визначили ті, що мали найбільше значення під час аудиту консолідованої фінансової звітності звітного періоду, тобто ті, які були ключовими.

ЗВІТ ЩОДО ВИМОГ ІНШИХ ЗАКОНОДАВЧИХ І НОРМАТИВНИХ АКТІВ

Інформація, яка вимагається статтею 14 Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність»

Відповідно вимог частини 4 статті 14 Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність», ми наводимо в нашому Звіті незалежного аудитора наступну інформацію, яка вимагається на додаток до вимог Міжнародних стандартів аудиту:

Призначення і тривалість аудиторського завдання

Нас було призначено аудиторами Групи 23 липня 2025 р. відповідно до Додаткової угоди №11 до Договору про проведення аудиту (аудиторської перевірки) від 28 грудня 2019 року № 2812/19 на виконання завдання з аудиту консолідованої фінансової звітності Групи за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року.

Загальна тривалість виконання аудиторських завдань для Групи без перерв з урахуванням продовження повноважень та повторних призначень становить 6 (шість) років.

Опис та оцінка ризиків щодо суттєвого викривлення інформації у консолідованій фінансовій звітності

Під час планування аудиту ми визначили, що рівень невід'ємного ризику суттєвого викривлення був обумовлений, головним чином, наявними бізнес-ризиками Групи. Інформація щодо оцінки ризиків суттєвого викривлення на рівні консолідованої фінансової звітності та тверджень внаслідок шахрайства наведена нижче у підрозділі

«Основні застереження щодо ризиків суттєвого викривлення інформації у консолідованій фінансовій звітності» цього розділу нашого Звіту незалежного аудитора.

За нашими аудиторськими оцінками бізнес-ризиками полягали у:

- фінансових ризиках, притаманних діяльності Групи;
- операційних ризиках та ризиках загрози інформаційній безпеці;
- ринкових ризиках та інших ризиках, пов'язаних з економічною невизначеністю, результат якої залежить від подій, що не є під безпосереднім контролем Групи.

Опис та оцінку найбільш значущих ризиків суттєвого викривлення інформації у консолідованій фінансовій звітності, в тому числі внаслідок шахрайства, та посилання на відповідні розкриття інформації у фінансовій звітності наведені в розділі «Ключові питання аудиту» Аудиторського звіту.

Опис заходів, вжитих для врегулювання ідентифікованих ризиків суттєвого викривлення інформації у консолідованій фінансовій звітності

На підставі ідентифікованих та оцінених нами ризиків суттєвого викривлення консолідованої фінансової звітності ми провели наступні аудиторські процедури:

- підвищили рівень професійного скептицизму (тобто, підвищили уважність до документації та необхідність у підтвердженні пояснень чи заяв управлінського персоналу Групи);
- призначили відповідний до цих обставин персонал для виконання обов'язкового аудиту, в тому числі призначили контролера якості виконання завдання;
- збільшили обсяг вибірки та обсяг проведених процедур аналітичного огляду;
- досліджували чи були наявні істотні та/чи незвичні операції, що відбулися близько перед закінченням року та на початку наступного року;
- оцінили прийнятність застосованих облікових політик та обґрунтованості облікових оцінок і відповідних розкриттів інформації у консолідованій фінансовій звітності, зроблених управлінським персоналом Групи;
- здійснили оцінку загального подання, структури та змісту консолідованої фінансової звітності включно з розкриттями інформації, а також того, чи показує консолідована фінансова звітність операції та події, що покладені в основу її складання, так, щоб досягти їх достовірного відображення;
- проаналізували висновок щодо прийнятності використання управлінським персоналом Групи припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку, на основі отриманих аудиторських доказів. Період оцінки безперервної діяльності охоплював період не менше 12 місяців від дати затвердження консолідованої фінансової звітності;
- проаналізували інформацію про те, чи існує суттєва невизначеність щодо подій або умов, які поставили б під значний сумнів можливість Групи продовжити безперервну діяльність.

Основні застереження щодо ризиків суттєвого викривлення інформації у консолідованій фінансовій звітності

Основним застереженням є застереження щодо ризику шахрайства. Відповідно до вимог МСА 240, під час планування аудиту ми розглядали схильність Групи до шахрайства, з урахуванням бізнес-середовища, а також засобів і методів контролю,

встановлених і підтримуваних управлінським персоналом, а також характером угод, активів і зобов'язань, відображених в бухгалтерському обліку.

Під час планування нашого аудиту ми здійснювали запити управлінському персоналу Групи щодо наявності у нього інформації про будь-які знання про фактичні випадки шахрайства, які мали місце та підозрюване шахрайство, яке має вплив на Групу. У відповідь на такі запити управлінський персонал надав письмову оцінку ризику шахрайства Групи, згідно з якою ризик шахрайства є низьким.

Проте, основна відповідальність за запобігання і виявлення шахрайства лежить саме на управлінському персоналі Групи, який не повинен покладатися на проведення аудиту для уникнення своїх обов'язків, оскільки шахрайство може включати змову, підробку, навмисні пропуски, неправильні твердження або нехтування заходами внутрішнього контролю, які внаслідок властивих аудиту обмежень, можуть бути невиявлені. Властиві аудиту обмеження викладені у розділі «Відповідальність аудитора за аудит консолідованої фінансової звітності» цього Звіту незалежного аудитора.

Пояснення щодо результативності аудиту в частині виявлення порушень, зокрема пов'язаних із шахрайством

Цілі нашого аудиту щодо шахрайства, полягають в ідентифікації та оцінці ризиків суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства, отриманні прийнятних аудиторських доказів в достатньому обсязі щодо оцінених ризиків суттєвого викривлення внаслідок шахрайства за допомогою виконання належних аудиторських процедур у відповідь на ці ризики, а також в прийнятті необхідних заходів щодо фактичних або підозрюваних випадків шахрайства, виявлених в ході аудиту. Однак, основну відповідальність за запобігання і виявлення випадків шахрайства несуть ті, кого наділено найвищими повноваженнями, і управлінський персонал Групи.

Узгодженість Звіту незалежного аудитора з додатковим звітом для аудиторського комітету або органу (підрозділу), на який покладено відповідні функції (Президенту, як наглядовому органу)

Ми підтверджуємо, що наша аудиторська думка щодо консолідованої фінансової звітності, викладена в цьому звіті незалежного аудитора, узгоджується з Додатковим звітом Президенту, як Наглядовому органу, який складався відповідно до вимог статті 35 Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність».

Надання послуг, заборонених законодавством та незалежність ключового партнера з аудиту та аудиторської фірми від Групи при проведенні аудиту

Нами не надавались Групі послуги, заборонені законодавством, як це передбачено статтею 6 та 27 Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність».

Твердження про нашу незалежність стосовно Групи, в тому числі ключового партнера з аудиту консолідованої фінансової звітності, викладена у розділах «Основа для думки» та «Відповідальність аудитора за аудит консолідованої фінансової звітності» цього Звіту незалежного аудитора.

Інформація про інші надані Групі послуги, крім послуг з обов'язкового аудиту

Крім послуг з обов'язкового аудиту, інші послуги, інформація щодо яких не розкрита у консолідованому Звіті про управління або консолідованій фінансовій звітності Групи за 2022 рік, Групі не надавалися.

Пояснення щодо обсягу аудиту та властивих аудиту обмежень

Опис обсягу аудиту викладений у розділі «Відповідальність аудитора за аудит консолідованої фінансової звітності» цього Звіту незалежного аудитора.

Через властиві аудиту обмеження разом із властивими обмеженнями системи внутрішнього контролю, існує неминучий ризик того, що деякі суттєві викривлення можна не виявити, навіть якщо аудит належно спланований і виконаний відповідно до МСА.

Дотримання вимог законодавства

Ми приділяли особливу увагу тим законам і нормативним актам, які безпосередньо впливали на консолідовану фінансову звітність або які мали фундаментальний вплив на діяльність Групи. Нами не було ідентифіковано недотримання вимог законодавства, яке має безпосередній вплив на консолідовану фінансову звітність або мало фундаментальний вплив на діяльність Групи.

Основні відомості про аудиторську фірму:

Повна назва: Товариство з обмеженою відповідальністю «Кьюдос Україна»;

Код ЄДРПОУ: 31518331;

ТОВ «Кьюдос Україна» включено до Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності, який веде Орган суспільного нагляду за аудиторською діяльністю відповідно до вимог Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» від 21.12.2017 р. №2258-VIII (номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності 2845), посилання: <https://register.apob.org.ua/uk/search>

Юридична адреса: Україна, 03187, м. Київ, вул. Теремківська, 17, кв. 37;

Адреса для листування: 03188, Україна, м. Київ, просп. А. Глушкова 9-В, оф. 249;

Телефон: (073) 311-72-13;

Ел.пошта: info@kudos-ua.com ;

Сайт: <https://www.kudos-ua.com/>;

Договір на проведення аудиту: № 2812/2019 від 28.12.2019 р.;

Аудит розпочато: 04 серпня 2025 року;

Аудит закінчено: 18 грудня 2025 року.

Ключовий партнер із аудиту

Директор ТОВ «Кьюдос Україна»

№ 100886 у Реєстрі аудиторів та суб'єктів

аудиторської діяльності, посилання:

<https://register.apob.org.ua/uk/search>



Дата аудиторського звіту:

«18» грудня 2025 року.

