

**АУДИТОРСЬКИЙ ВИСНОВОК  
(ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА)**

**ЩОДО РІЧНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ  
ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ  
«КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ  
«СІТІ-ІНВЕСТ»**

**станом на 31.12.2016р.**

**Київ, 2017**

Україна 01033, м.Київ, вул. Гайдара, 27, оф. 5;

Свідоцтво №1525 про включення до Реєстру суб'єктів аудиторської діяльності.  
Код ЄДРПОУ 24263164  
тел./факс (044) 289-53-80; 289-55-64

e-mail: [director@seya.com.ua](mailto:director@seya.com.ua)

**АУДИТОРСЬКИЙ ВИСНОВОК (ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА)  
ЩОДО ПОПЕРЕДНЬОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ЗА МСФЗ ТОВАРИСТВА З  
ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ  
АКТИВАМИ «СІТІ-ІНВЕСТ» СТАНОМ НА 31 ГРУДНЯ 2016 РОКУ**

м. Київ

09 лютого 2017р.

Аудиторський висновок наданий для **ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «СІТІ-ІНВЕСТ»** (надалі – **ТОВ «КУА «СІТІ-ІНВЕСТ»** або Товариство), Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку.

**1.ЗВІТ ЩОДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ  
ВСТУПНИЙ ПАРАГРАФ**

Основні відомості про **ТОВ «КУА «СІТІ-ІНВЕСТ»** наведені в табл. 1.

Таблиця 1

|   |   |
|---|---|
| Повне найменування  | <b>ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «СІТІ-ІНВЕСТ»</b>  |
| Скорочена назва   | <b>ТОВ «КУА «СІТІ-ІНВЕСТ»</b>   |
| Код ЄДРПОУ  | 37396364  |
| Види діяльності   | На дату надання аудиторського висновку за даними Довідки з Єдиного державного реєстру підприємств та організацій України АБ № 690703, наданої Державною службою статистики України 18.07.2013 р., Товариство здійснює наступні види діяльності за КВЕД:<br>- 64.30 Трасти, фонди та подібні фінансові суб'єкти<br>- 66.19 Інша допоміжна діяльність у сфері фінансових послуг, крім страхування та пенсійного забезпечення ;<br>- 66.30 Управління фондами. |
| Номер, дата видачі та строк дії ліцензії НКЦПФР   | - Ліцензія Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку на провадження професійна діяльність на фондовому ринку – діяльність з управління активами інституційних інвесторів (діяльність з управління активами) видана згідно рішення НКЦПФР № 2190 від 24.12.2015 р., дата видачі – 26.02.2016 р., строк дії ліцензії – необмежений)  |
| Свідоцтво про включення до державного реєстру фінансових установ, які надають фінансові послуги на ринку цінних паперів | Свідоцтво про включення до державного реєстру фінансових установ, які надають фінансові послуги на ринку цінних паперів № 1778, дата включення в Реєстр 14.03.2011 р. дата заміни свідоцтва 30.08.2013 року.  |

**ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ААН «СЕЙЯ-КІРШ-АУДИТ»**

|  |   |
|--|---|
| Перелік інституційних інвесторів, активи яких перебувають в управлінні КУА | Закритий недиверсифікований венчурний пайовий інвестиційний фонд «Агроінновація»;<br>Закритий недиверсифікований венчурний пайовий інвестиційний фонд «Корпоративний»;<br>Закритий недиверсифікований венчурний пайовий інвестиційний фонд «Інвестиційний». |
| Місцезнаходження   | 04070, м. Київ, вул. Іллінська, будинок 8.  |

Нами, незалежною аудиторською фірмою ТОВ «ААН «СейЯ-Кірш-аудит» проведено аудит річної фінансової звітності ТОВ «КУА «СІТІ-ІНВЕСТ» станом на 31.12.2016 року, що передбачена Законом України «Про бухгалтерський облік і фінансову звітність в Україні» № 996-XIV від 16.07.1999 р., а саме: баланс (звіт про фінансовий стан) (форма № 1), звіт про фінансові результати (звіт про сукупний дохід) (форма № 2), звіт про рух грошових коштів (форма №3), звіт про власний капітал (форма №4), примітки до річної фінансової звітності.

Аудиторська перевірка проводилася відповідно до Закону України «Про аудиторську діяльність» і Міжнародних стандартів контролю якості, аудиту, огляду, іншого надання впевненості та супутніх послуг Міжнародної федерації бухгалтерів, зокрема з урахуванням вимог міжнародного стандарту аудиту МСА 705 «Модифікація думки у звіті незалежного аудитора» та рішення НКЦПФР від 11.06.2013 р. за № 991 «Про затвердження вимог до аудиторського висновку, що подається до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку при розкритті інформації про результати діяльності інститутів спільного інвестування (пайових та корпоративних інвестиційних фондів) та компанії з управління активами».

Датою переходу на МСФЗ в ТОВ «КУА «СІТІ-ІНВЕСТ» є 01.01.2015 р., тому Товариством підготовлена перша фінансова звітність, яка відповідає вимогам МСФЗ 1. Фінансова звітність складена відповідно до концептуальної основи загального призначення. Концептуальною основою підготовки фінансової звітності є МСФЗ та облікова політика Товариства, що підготовлена відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності, які використовуються вперше. Концептуальна основа є прийнятною. Концептуальна основа є загального призначення.

Важливі аспекти облікової політики Товариства наступні:

- Фінансові інструменти в ТОВ «КУА «СІТІ-ІНВЕСТ» первісно оцінюються та відображаються у бухгалтерському обліку за справедливою вартістю на дату придбання. Вартість фінансової інвестиції складається з ціни її придбання, комісійних винагород, мита, податків, зборів, обов'язкових платежів та інших витрат, безпосередньо пов'язаних з придбанням фінансової інвестиції. Подальша оцінка фінансових активів здійснюється в залежності від класифікації активів по категоріям відповідно до облікової політики ТОВ «КУА «СІТІ-ІНВЕСТ».

### **ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ УПРАВЛІНСЬКОГО ПЕРСОНАЛУ ЗА ФІНАНСОВУ ЗВІТНІСТЬ**

Управлінський персонал несе відповідальність за складання та достовірність подання цієї фінансової звітності відповідно до МСФЗ та Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» та за такий внутрішній контроль, який управлінський персонал визначає за необхідний для того, щоб забезпечити складання

фінансової звітності, що не містить суттєвих викривлень унаслідок шахрайства або помилки.

### **ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ АУДИТОРА**

Ми несемо відповідальність за висловлення думки щодо цієї попередньої фінансової звітності за МСФЗ на підставі проведеної аудиторської перевірки. Аудит проведений відповідно до Міжнародних стандартів аудиту. Ці стандарти вимагають від аудитора дотримання відповідних етичних вимог, а також планування й виконання аудиту для отримання достатньої впевненості, що фінансова звітність не містить суттєвих викривлень.

Аудит передбачає виконання аудиторських процедур для отримання аудиторських доказів щодо сум та розкриттів у фінансовій звітності. Вибір процедур залежить від судження аудитора, включаючи оцінку ризиків суттєвих викривлень фінансової звітності внаслідок шахрайства або помилки. Виконуючи оцінку цих ризиків, аудитор розглядає заходи внутрішнього контролю, що стосуються складання та достовірного подання суб'єктом господарювання фінансової звітності, з метою розробки аудиторських процедур, які відповідають обставинам, а не з метою висловлення думки щодо ефективності внутрішнього контролю. Аудит включає також оцінку відповідності використаних облікових політик, прийнятність облікових оцінок, виконаних управлінським персоналом, та загального подання фінансової звітності.

Ми вважаємо, що отримали достатні та прийнятні аудиторські докази для висловлення нашої умовно-позитивної думки аудитора.

### **ПІДСТАВА ДЛЯ ВИСЛОВЛЕННЯ УМОВНО-ПОЗИТИВНОЇ ДУМКИ**

Заборгованість перед бюджетом з податку на прибуток за 2016 рік складає 8 тис. грн. Ми не мали змоги отримати достатні і належні аудиторські докази щодо стану розрахунків з бюджетом на кінець звітного 2016 року, оскільки нам не були надані акти звірки з податковими органами та ми не проводили суцільну перевірку розрахунків з бюджетом.

Ми не мали змоги отримати достатні та належні аудиторські докази щодо достовірності фінансової звітності інститутів спільного інвестування, активи яких перебувають в управлінні КУА, з метою підтвердження правильності розрахунку вартості винагороди компанії з управління активами тому, що на дату підготовки цього аудиторського звіту аудиторська перевірка ІСІ ще не проведена.

В управлінні КУА знаходяться активи ЗНВПФ «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ», обсяг активів якого станом на 31.12.2017р. менше мінімального обсягу активів пайового фонду.

### **УМОВНО-ПОЗИТИВНА ДУМКА**

На нашу думку, за винятком можливого впливу питання, про яке йдеться у параграфі «Підстава для висловлення умовно-позитивної думки», фінансова звітність відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан **ТОВ «КУА «СІТІ-ІНВЕСТ»** за 2016 рік, що закінчився 31.12.2016 р. та її фінансові результати і рух грошових коштів відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності.

### **ПОЯСНЮВАЛЬНИЙ ПАРАГРАФ**

Фінансова звітність, яка додається, була підготовлена на основі припущення, що **ТОВ «КУА «СІТІ-ІНВЕСТ»** здатне продовжувати свою діяльність на безперервній основі.

У розділі 8.3 Приміток до фінансової звітності визначено, що Керівництво Товариства визнає, що діяльність Товариства пов'язана з ризиками і вартість чистих активів у нестабільному ринковому середовищі може суттєво змінитись унаслідок впливу суб'єктивних чинників та об'єктивних чинників, вірогідність і напрямок впливу яких заздалегідь точно передбачити неможливо. До таких ризиків віднесено кредитний ризик, ринковий ризик та ризик ліквідності. Ринковий ризик включає валютний ризик, відсотковий ризик та інший ціновий ризик. Управління ризиками керівництвом Товариства здійснюється на основі розуміння причин виникнення ризику, кількісної оцінки його можливого впливу на вартість чистих активів та застосування інструментарію щодо його пом'якшення.

Висловлюючи нашу думку, ми не брали до уваги це питання.

## **2. ЗВІТ ПРО ІНШІ ПРАВОВІ ТА РЕГУЛЯТОРНІ ВИМОГИ ВІДПОВІДНІСТЬ РОЗМІРУ СТАТУТНОГО ТА ВЛАСНОГО КАПІТАЛУ ВИМОГАМ ЗАКОНОДАВСТВА**

Розмір статутного капіталу **ТОВ «КУА «СІТІ-ІНВЕСТ»** станом на 31.12.2016 р. складає 7 100 000,00 (сім мільйонів сто тисяч) грн., що відповідає вимогам ст. 63 закону України «Про інститути спільного інвестування» № 5080-VI від 05.07.2012 р.

Власний капітал **ТОВ «КУА «СІТІ-ІНВЕСТ»** станом на 31.12.2016 р. перевищує розмір статутного капіталу, що відповідає вимогам ст. 144 Цивільного кодексу України.

## **ІНФОРМАЦІЯ ПРО АКТИВИ, ЗОБОВ'ЯЗАННЯ ТА ЧИСТИЙ ПРИБУТОК НЕОБОРОТНІ АКТИВИ**

Первісна вартість основних засобів **ТОВ «КУА «СІТІ-ІНВЕСТ»** станом на 31.12.2016р. складає **19 тис. грн.**, знос основних фондів складає **11 тис. грн.**, залишкова вартість – **8 тис. грн.**

Згідно Наказу про організацію бухгалтерського обліку та облікову політику амортизація основних фондів у 2016 році здійснюється в бухгалтерському обліку прямолінійним методом із застосуванням строків корисного використання.

## **ОБОРОТНІ АКТИВИ**

Оборотні активи Товариства станом на 31.12.2016 р. представлені дебіторською заборгованістю, фінансовими інвестиціями та грошовими коштами.

Дебіторська заборгованість в сумі **7 182 тис. грн.** представлена:

- дебіторською заборгованістю за товари, роботи, послуги на суму 178 тис. грн.;
- дебіторською заборгованістю за розрахунками за виданими авансами – в сумі 1 тис. грн.;
- дебіторською заборгованістю за розрахунками з бюджетом – в сумі 2 тис. грн.;
- іншою поточною заборгованістю в сумі 7 001 тис. грн.

Поточні фінансові інвестиції станом на 31.12.2016р. складають **20 тис. грн.**, представлені векселями.

Грошові кошти в національній валюті в **ТОВ «КУА «СІТІ-ІНВЕСТ»** станом на 31.12.2016 р. за даними балансу складають – **27 тис. грн.**

Всі активи відображені в балансі в цілому за достовірно визначеною оцінкою. Відносно всіх активів очікуються майбутні економічні вигоди.

**ЗОБОВ'ЯЗАННЯ І ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ**

Зобов'язання **ТОВ «КУА «СІТІ-ІНВЕСТ»** станом на 31.12.2016 р. складаються з поточних зобов'язань на загальну суму **45 тис. грн.**, які включають:

- поточні зобов'язання за розрахунками:
- за товари, роботи, послуги – 20 тис. грн.;
- з бюджетом – 9 тис. грн.;

Поточні забезпечення у розмірі 16 тис. грн. представлені резервом відпусток.

Протягом звітнього фінансового 2016 року **ТОВ «КУА «СІТІ-ІНВЕСТ»** кредитів не отримувало.

Аудитор підтверджує, що зобов'язання в цілому відображені на балансі Товариства за достовірно визначеною оцінкою та в майбутньому існує ймовірність їх погашення.

**ЧИСТИЙ ПРИБУТОК**

За результатом діяльності в 2016 році **ТОВ «КУА «СІТІ-ІНВЕСТ»** отримало прибуток у розмірі 39 тис. грн.

Нерозподілений прибуток **ТОВ «КУА «СІТІ-ІНВЕСТ»** станом на 31.12.2016 р. складає 88 тис. грн.

В результаті переходу на МСФЗ розмір прибутку станом на 01.01.2015 р. зменшився на 35 тис.грн. За результатом виправлення помилок попередніх періодів збільшився прибуток на 8 тис. грн.

**ФОРМУВАННЯ ТА СПЛАТА СТАТУТНОГО КАПІТАЛУ**

Товариство з обмеженою відповідальністю «Компанія з управління активами «СІТІ-ІНВЕСТ» створене згідно з рішенням Установчих зборів Учасників (протокол № 1/2010 від 06 грудня 2010 р., державна реєстрація Товариства проведена Дніпровською районною у м. Києві державною адміністрацією, номер запису про державну реєстрацію - 1 067 107 0003 016068; дата проведення державної реєстрації - 07.12.2010 р.)

Статутний капітал Товариства було сформовано в порядку, передбаченому статутними документами Товариства, виключно грошовими коштами наступним чином:

Відповідно до рішення про створення Товариства з обмеженою відповідальністю «Компанія з управління активами «СІТІ-ІНВЕСТ» (протокол № 1/2010 від 06 грудня 2010 р.) та статуту Товариства в попередній редакції (затверджено зборами учасників 06 грудня 2010 р., протокол № 1/2010 від 06 грудня 2010 р.; дата проведення державної реєстрації - 07.12.2010 р.) величина статутного капіталу Товариства складала 1000 (одна тисяча) грн. 00 коп. Статутний капітал розділено між учасниками Товариства на наступні частки:

| <b>Найменування учасника</b>                               | <b>Частка у статутному капіталі, %</b> | <b>Частка у статутному капіталі, грн.</b> |
|--|--|---|
| Фізична особа Журжій А.В.                                  | 71,00                                  | 710,00                                    |
| Товариство з обмеженою відповідальністю «Ай Пі Сек'юрітіз» | 29,00                                  | 290,00                                    |

**ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ААН «СЕЙЯ-КІРШ-АУДИТ»**

До дати державної реєстрації Товариства Товариством з обмеженою відповідальністю «Ай Пі Сек'юрітіз» до статутного капіталу Товариства були внесені грошові кошти загальною сумою 290 (двісті дев'яносто) грн 00 коп, що підтверджується платіжним дорученнями № 18 від 07 грудня 2010 року та випискою філії АБ «Південий» по поточному рахунку № 26503301743401; фізичною особою Журжій А.В. до статутного капіталу Товариства були внесені грошові кошти загальною сумою 710 (сімсот десять) грн 00 коп., що підтверджується платіжним Дорученнями № 798 від 07 грудня 2010 року та випискою філії АБ «Південий» по поточному рахунку № 26503301743401. Відповідно до рішення зборів учасників Товариства від 09 грудня 2010 року (протокол №1/2010 від 09.12.2010 року) затверджено статут Товариства з обмеженою відповідальністю «Компанія з управління активами «Сіті-Інвест» в новій редакції (державна реєстрація змін до Установчих документів проведена 21.12.2010р. за № 10671050001016068). Величина статутного капіталу Товариства збільшена до розміру 7 100 000 (Сім мільйонів сто тисяч) грн. 00 коп. Статутний капітал розділено між учасниками Товариства на наступні частки:

| Найменування учасника                                      | Частка у статутному капіталі, % | Частка у статутному капіталі, грн. |
|--|---------------------------------|------------------------------------|
| Фізична особа Журжій А.В.                                  | 0,01                            | 710,00                             |
| Товариство з обмеженою відповідальністю «Ай Пі Сек'юрітіз» | 99,99                           | 7 099 290,00                       |

Товариством з обмеженою відповідальністю «Ай Пі Сек'юрітіз» до статутного капіталу Товариства були внесені грошові кошти загальною сумою 7 099 000 (Сім мільйонів дев'яносто дев'ять тисяч) грн.. 00 коп. що підтверджується платіжним дорученнями № 32 від 20 грудня 2010 року та випискою філії АБ «Південий» по поточному рахунку № 26503301743401 від 20 грудня 2010 року.

Внаслідок угоди продажу частки в статутному капіталі Товариства з обмеженою відповідальністю «Компанія з управління активами «СІТІ-ІНВЕСТ», укладеної між Товариством з обмеженою відповідальністю «Ай Пі Сек'юрітіз» та Товариством з обмеженою відповідальністю «Український центр проектування фінансових груп» (код ЄДРПОУ 37293356, м. Київ, 02090, вул. Володимира Сосюри, 6, кім. 303\2), змінився склад учасників Товариства - корпоративні права на частину статутного фонду Товариства у розмірі 99,99 % статутного фонду, що належали Товариству з обмеженою відповідальністю «Ай Пі Сек'юрітіз» передані (відступлені) Товариству з обмеженою відповідальністю «Український центр проектування фінансових груп». В зв'язку з зміною складу учасників Товариства, рішенням учасників Товариства від 21 грудня 2010 року (протокол №2/2010 від 21.12.2010 року) затверджено Статут Товариства в новій редакції. Державна реєстрація змін до установчих документів проведена 22.12.2010 р. за № 10671050002036068, величина статутного капіталу складає 7 100 000 (сім мільйонів сто тисяч) грн. 00 коп. Статутний капітал розділено між учасниками Товариства на наступні частки:

| Найменування учасника                                      | Частка у статутному капіталі, % | Частка у статутному капіталі, грн. |
|--|---------------------------------|------------------------------------|
| Фізична особа Журжій А.В.                                  | 0,01                            | 710,00                             |
| Товариство з обмеженою відповідальністю «Український центр | 99,99                           | 7 099 290,00                       |

проектування фінансових груп»

Внаслідок угоди продаж частки в статутному капіталі Товариства з обмеженою відповідальністю «Компанія з управління активами «СІПІ-ІНВЕСТ», укладеної між Товариством з обмеженою відповідальністю «Український центр проектування фінансових груп» та Товариством з обмеженою відповідальністю «Лендлорд» (код ЄДРПОУ 37649099, 07300, Київська обл. Вишгородський р-н, м. Вишгород, вул. Набережна, 7/1, оф. 302) та угоди продажу частки в статутному капіталі Товариства з обмеженою відповідальністю «Компанія з управління активами «СІПІ-ІНВЕСТ», укладеної між фізичною особою Журжій А.В. та Товариством з обмеженою відповідальністю «Лендлорд» (код ЄДРПОУ 37649099, 07300, Київська обл. Вишгородський р-н, м. Вишгород, вул. Набережна, 7/1, оф. 302), змінився склад учасників Товариства - корпоративні права на частину статутного фонду Товариства у розмірі 99,99% статутного капіталу, що належали Товариству з обмеженою відповідальністю «Український центр проектування фінансових груп» передані (відступлені) Товариству з обмеженою відповідальністю «Лендлорд», корпоративні права на частину статутного капіталу Товариства у розмірі 00,01 % статутного капіталу, що належали фізичній особі Журжій А.В. передані (відступлені) Товариству з обмеженою відповідальністю «Лендлорд». В зв'язку зі зміною складу учасників Товариства, рішенням учасників Товариства від 17 листопада 2011 року (протокол №2/2011 від 17.11.2011 року) затверджено Статут Товариства в новій редакції. Державна реєстрація змін до установчих документів проведена 21.11.2011 р. за №10671050004016068, величина статутного капіталу складає 7 100 000 (сім мільйонів сто тисяч) грн. 00 коп. Статутний капітал розділено між учасниками Товариства на наступні частки:

| Найменування учасника                              | Частка у статутному капіталі, % | Частка у статутному капіталі, грн. |
|--|---------------------------------|------------------------------------|
| Товариство з обмеженою відповідальністю «Лендлорд» | 100,00                          | 7 100 000,00                       |

Формування Статутного капіталу ТОВ «КУА «СІПІ-ІНВЕСТ» станом на 31 грудня 2011 року підтверджено аудиторським висновком ТОВ «Аудиторська фірма «Айстра» від 14.02.2012 р.

08.07.2013 р. та 08.08.2013 р. були внесені зміни та доповнення до Статуту Товариства, які не пов'язані із зміною розміру статутного капіталу. Зміни до Статуту Товариства затверджені загальними зборами учасників (протоколи № 08 від 08.07.2013р.та №12 від 05.08. 2013р.) та зареєстровані Реєстраційною службою Головного управління юстиції у м. Києві 15.07.2013 р. та 08.08.2013р.

Таким чином, зареєстрований Статутний капітал ТОВ «КУА «СІПІ-ІНВЕСТ» станом 31.12.2016 року сформований у відповідності до законодавства України та складає **7 100 000,00 грн. (сім мільйонів сто тисяч) гривень.**

Розмір статутного капіталу перевищує мінімально встановлений п.12 гл.3 розділу II «Ліцензійних умов провадження професійної діяльності на фондовому ринку (ринку цінних паперів) – діяльності з управління активами інституційних інвесторів (діяльності з управління активами)», затверджених рішенням НКЦПФР № 1281 від 23.07.2013 р.

**ВІДПОВІДНІСТЬ РЕЗЕРВНОГО ФОНДУ УСТАНОВЧИМ ДОКУМЕНТАМ**

Резервний капітал ТОВ «КУА «СІТІ-ІНВЕСТ» формується відповідно до норм законодавства та Статуту Товариства.

Станом на 31.12.2016 р. резервний капітал дорівнює **4 тис. грн.**

В 2016 році було проведено нарахування до резервного капіталу 3 тис. грн.

**3. РОЗКРИТТЯ ІНФОРМАЦІЇ КУА**

**ДОТРИМАННЯ ВИМОГ НОРМАТИВНО-ПРАВОВИХ АКТІВ НКЦПФР**

ТОВ «КУА «СІТІ-ІНВЕСТ» здійснює розкриття інформації в цілому з дотриманням вимог нормативно-правових актів НКЦПФР.

**СИСТЕМА ВНУТРІШНЬОГО КОНТРОЛЮ**

ТОВ «КУА «СІТІ-ІНВЕСТ» створена система внутрішнього контролю, яка дозволяє скласти фінансову звітність, яка не містить суттєвих викривлень внаслідок шахрайства або помилки.

**СТАН КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛІННЯ**

Стан корпоративного управління відповідає вимогам законодавства України.

**4. ДОПОМІЖНА ІНФОРМАЦІЯ**

**ІНФОРМАЦІЯ ПРО ПОВ'ЯЗАНИХ ОСІБ**

Перелік пов'язаних осіб наведено у Додатку 1 до аудиторського звіту.

Операції з пов'язаними сторонами, що виходять за межі нормальної діяльності, які управлінський персонал раніше не ідентифікував, або не розкривав аудитору, не встановлені.

**НАЯВНІСТЬ ПОДІЙ ПІСЛЯ ДАТИ БАЛАНСУ**

ТОВ «КУА «СІТІ-ІНВЕСТ» були відсутні події після дати балансу, які могли б вплинути на показники фінансової звітності станом на 31.12.2016 р.

**ІНФОРМАЦІЯ ПРО СТУПІНЬ РИЗИКУ**

Пруденційні показники розраховувався відповідно до Положення щодо пруденційних нормативів професійної діяльності на фондовому ринку – діяльності з управління активами інституційних інвесторів (діяльність з управління активами), затвердженого рішенням НКЦПФР № 1 від 09.01.2013 р.

Результати оцінки ризиків наведені в табл. 2.

Таблиця 2

| Показник   | Значення |
|--|----------|
| Мінімальний розмір власного капіталу, тис. грн.          | 7 132    |
| Норматив достатності власних коштів                      | 61,62    |
| Коефіцієнт покриття операційного ризику                  | 110,5    |
| Коефіцієнт фінансової стійкості<br>ряд. 1495 / ряд. 1300 | 0,9939   |

Пруденційні показники в ТОВ «КУА «СІТІ-ІНВЕСТ» станом на 31.12.2016 р. відповідають нормативним значенням.

## 5. ОСНОВНІ ВІДОМОСТІ ПРО АУДИТОРСЬКУ ФІРМУ

Аудиторська перевірка виконана Товариством з обмеженою відповідальністю «ААН «СейЯ-Кірш-аудит», яке здійснює аудиторську діяльність на підставі Свідоцтва про внесення до Реєстру суб'єктів аудиторської діяльності № 1525, виданого рішенням Аудиторської палати України 26 січня 2001 р. за № 98, строк дії: 26.01.2001 р. – 26.11.2020 р.

Код ЄДРПОУ 24263164.

Свідоцтво про внесення до реєстру аудиторських фірм, які можуть проводити аудиторські перевірки професійних учасників ринку цінних паперів серії П № 000328, строком дії: 19.03.2013 р. – 26.11.2020 р., видане НКЦПФР.

ТОВ «ААН «СейЯ-Кірш-аудит» зареєстроване 29.03.1996 р. Московською адміністрацією м. Києва.

Місцезнаходження ТОВ «ААН «СейЯ-Кірш-аудит»: 01033, м. Київ, вул. Гайдара, 27, оф. 5, тел./факс: (044) 289-53-80, (044) 289-55-64.

Код ЄДРПОУ 24263164.

Генеральний директор - Зацерковна Тетяна Миколаївна (сертифікат аудитора № 000857 від 29.02.96 р., видане за рішенням АПУ № 42 від 29.02.1996р., дія сертифікату до 28.02.2020р.).

## 6. ОСНОВНІ ВІДОМОСТІ ПРО УМОВИ ДОГОВОРУ НА ПРОВЕДЕННЯ АУДИТУ

Аудиторська перевірка проведена на підставі Договору № 0402/16-4 від 04.02.2016 р. Аудиторська перевірка проводилась з 07.02.2016р. по 09.02.2017 р.

## 7. ДАТА СКЛАДАННЯ АУДИТОРСЬКОГО ВИСНОВКУ

09.02.2017 р.

Генеральний директор  
ТОВ «ААН «СейЯ-Кірш-аудит»



Зацерковна Т.М.

ДОДАТОК 1

Інформація про власників та керівника КУА

| Повна назва юр. особи – власника (акціонера, учасника) заявника чи П.І.Б. фіз. особи – власника (акціонера, учасника) та посадової особи заявника | Код за ЄДРПОУ юр. Особи - власника заявника або ідентифікаційний код фіз. особи | Місцезнаходження юр. особи чи паспортні дані фіз. особи, щодо якої подається інформація            | Частка в стат. капіталі КУА (%) |
|---|---|--|---------------------------------|
| Власники – фізичні особи  | Немає   | Немає  | Немає                           |
| Власники – юридичні особи   |   |  |                                 |
| Товариство з обмеженою відповідальністю "ЛЕНДЛОРД"  | 37649099  | 07300, Київська обл., м. Вишгород, вул. Набережна, будинок 7/1, офіс 302                           | 100                             |
| Керівник компанії з управління активами   |   |  |                                 |
| Директор<br>Ільченко Володимир<br>Олександрович   | 3040807515  | Паспорт серії ТТ № 340204, виданий Шевченківським РВ ГУДМС України в місті Києві 31 травня 2016 р. | Не має                          |
| Усього:   |   |  | 100                             |

Інформація про юридичних осіб, у яких власники КУА – юридичні особи – беруть участь

| Код ЄДРПОУ власників | Код ЄДРПОУ юр. особи щодо якої існує пов'язаність | Повна назва юр. особи щодо якої існує пов'язаність                                    | Місцезнаходження юр. особи щодо якої існує пов'язаність | Частка у статут. капіталі, % |
|----------------------|---|---|---|------------------------------|
| 37649099             | 37396364  | Товариство з обмеженою відповідальністю "Компанія з управління активами "СІПІ-ІНВЕСТ" | 04070, м. Київ, вул. Іллінська, будинок 8               | 100                          |

Інформація про осіб, які володіють більш ніж 20% статутного капіталу юридичних осіб - засновників КУА

Осіб, що володіють більш ніж 20% статутного капіталу Товариство з обмеженою відповідальністю «ЛЕНДЛОРД» немає. Учасниками Товариства є 12 фізичних осіб з частками не більше 9,5%

## ДОДАТКИ

Додаток 1  
до Національного положення (стандарту) бухгалтерського  
обліку 1

Підприємство ТОВ "КУА "СІТІ-ІНВЕСТ"

Територія

Організаційно-правова форма господарювання

Вид економічної діяльності суб'єкти

Середня кількість працівників 1 5

Адреса, телефон 04070, м. Київ, Подільський район, вул. Іллінська, будинок

8, +380 (44) 384-2481

Одиниця виміру: тис. грн. без десяткового знака

Складено (зробити позначку "v" у відповідній клітинці):

за положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку

за міжнародними стандартами фінансової звітності

Дата (рік, місяць, число)

за ЄДРПОУ

за КОАТУУ

за КОПФГ

за КВЕД

| Коди       |    |    |
|------------|----|----|
| 2016       | 12 | 31 |
| 37396364   |    |    |
| 8036600000 |    |    |
| 64.30      |    |    |

|   |
|---|
| v |
|---|

**Баланс (Звіт про фінансовий стан)**  
на 31 грудня 2016 р.

Форма №1 Код за 1801001

| АКТИВ   | Код<br>рядка | На початок<br>звітного періоду | На кінець<br>звітного періоду |
|---|--------------|--------------------------------|-------------------------------|
| 1   | 2            | 3                              | 4                             |
| <b>I. Необоротні активи</b>   |              |                                |                               |
| Нематеріальні активи  | 1000         | -                              | -                             |
| первісна вартість   | 1001         | -                              | -                             |
| накопичена амортизація  | 1002         | -                              | -                             |
| Незавершені капітальні інвестиції                                       | 1005         | -                              | -                             |
| Основні засоби  | 1010         | 11                             | 8                             |
| первісна вартість   | 1011         | 19                             | 19                            |
| знос  | 1012         | (8)                            | (11)                          |
| Інвестиційна нерухомість  | 1015         | -                              | -                             |
| Довгострокові біологічні активи   | 1020         | -                              | -                             |
| Довгострокові фінансові інвестиції:                                     | 1030         | -                              | -                             |
| які обліковуються за методом участі в капіталі інших                    |              |                                |                               |
| інші фінансові інвестиції   | 1035         | -                              | -                             |
| Довгострокова дебіторська заборгованість                                | 1040         | -                              | -                             |
| Відстрочені податкові активи  | 1045         | -                              | -                             |
| Інші необоротні активи  | 1090         | -                              | -                             |
| Усього за розділом I  | 1095         | 11                             | 8                             |
| <b>II. Оборотні активи</b>  |              |                                |                               |
| Запаси  | 1100         | -                              | -                             |
| Поточні біологічні активи   | 1110         | -                              | -                             |
| Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги        | 1125         | 176                            | 178                           |
| Дебіторська заборгованість за розрахунками:                             | 1130         | 2                              | 1                             |
| за виданими авансами  |              |                                |                               |
| з бюджетом  | 1135         | 2                              | 2                             |
| у тому числі з податку на прибуток                                      | 1136         | -                              | -                             |
| Інша поточна дебіторська заборгованість                                 | 1155         | -                              | 7 001                         |
| Поточні фінансові інвестиції  | 1160         | 7 020                          | 20                            |
| Гроші та їх еквіваленти   | 1165         | 20                             | 27                            |
| Рахунки в банках  | 1167         | 20                             | 27                            |
| Витрати майбутніх періодів  | 1170         | -                              | -                             |
| Інші оборотні активи  | 1190         | -                              | -                             |
| Усього за розділом II   | 1195         | 7 220                          | 7 229                         |
| <b>III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття</b> |              |                                |                               |
|   | 1200         | -                              | -                             |
| <b>Баланс</b>   | <b>1300</b>  | <b>7 231</b>                   | <b>7 237</b>                  |

| Пасив  | Код рядка   | На початок звітного періоду | На кінець звітного періоду |
|--|-------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1  | 2           | 3                           | 4                          |
| <b>I. Власний капітал</b>  |             |                             |                            |
| Зареєстрований (пайовий) капітал   | 1400        | 7 100                       | 7 100                      |
| Капітал у дооцінках  | 1405        | -                           | -                          |
| Додатковий капітал   | 1410        | -                           | -                          |
| Резервний капітал  | 1415        | 1                           | 4                          |
| Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)  | 1420        | 52                          | 88                         |
| Неоплачений капітал  | 1425        | -                           | -                          |
| Вилучений капітал  | 1430        | -                           | -                          |
| <b>Усього за розділом I</b>  | <b>1495</b> | <b>7 153</b>                | <b>7 192</b>               |
| <b>II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення</b>   |             |                             |                            |
| Відстрочені податкові зобов'язання   | 1500        | -                           | -                          |
| Довгострокові кредити банків   | 1510        | -                           | -                          |
| Інші довгострокові зобов'язання  | 1515        | -                           | -                          |
| Довгострокові забезпечення   | 1520        | -                           | -                          |
| Цільове фінансування   | 1525        | -                           | -                          |
| <b>Усього за розділом II</b>   | <b>1595</b> | -                           | -                          |
| <b>III. Поточні зобов'язання і забезпечення</b>  |             |                             |                            |
| Короткострокові кредити банків   | 1600        | -                           | -                          |
| Поточна кредиторська заборгованість за:  |             |                             |                            |
| довгостроковими зобов'язаннями   | 1610        | -                           | -                          |
| товари, роботи, послуги  | 1615        | 48                          | 20                         |
| розрахунками з бюджетом  | 1620        | 14                          | 9                          |
| у тому числі з податку на прибуток   | 1621        | 14                          | 9                          |
| розрахунками зі страхування  | 1625        | -                           | -                          |
| розрахунками з оплати праці  | 1630        | -                           | -                          |
| Поточні забезпечення   | 1660        | 16                          | 16                         |
| Доходи майбутніх періодів  | 1665        | -                           | -                          |
| Інші поточні зобов'язання  | 1690        | -                           | -                          |
| <b>Усього за розділом III</b>  | <b>1695</b> | <b>78</b>                   | <b>45</b>                  |
| <b>IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття</b> | <b>1700</b> | -                           | -                          |
| <b>Баланс</b>  | <b>1900</b> | <b>7 231</b>                | <b>7 237</b>               |

Керівник

Ільченко В.О.

Головний бухгалтер

Новіченко О.В.

1 Визначається в порядку, встановленому центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері статистики.

ГЕРБРАНІВНИЙ ІНТЕРЕС  
ТОВ "ААН" СЕЙЯ-КІРШ-АУДИТ"  
ЗАЦЕРНОВА Т.М.



Додаток 1  
до Національного положення  
(стандарту) бухгалтерського обліку 1  
"Загальні вимоги до фінансової  
звітності"

Дата (рік, місяць, число)  
за ЄДРПОУ

| Коди     |    |    |
|----------|----|----|
| 2016     | 12 | 31 |
| 37396364 |    |    |

Підприємство ТОВ "КУА "СІТІ-ІНВЕСТ"

(найменування)

**Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)  
за 2016 р.**

Форма №2 Код за ДКУД 1801003

**I. ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ**

| Стаття  | Код рядка | За звітний період | За аналогічний період попереднього року |
|---|-----------|-------------------|---|
| 1   | 2         | 3                 | 4                                       |
| Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)  | 2000      | 482               | 571                                     |
| Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)    | 2050      | -                 | -                                       |
| <b>Валовий :</b>  |           |                   |   |
| прибуток  | 2090      | 482               | 571                                     |
| збиток  | 2095      | -                 | -                                       |
| Інші операційні доходи  | 2120      | -                 | -                                       |
| Адміністративні витрати   | 2130      | (424)             | (483)                                   |
| Витрати на збут   | 2150      | -                 | -                                       |
| Інші операційні витрати   | 2180      | (10)              | (4)                                     |
| <b>Фінансовий результат від операційної діяльності:</b>         |           |                   |   |
| прибуток  | 2190      | 48                | 84                                      |
| збиток  | 2195      | -                 | -                                       |
| Доход від участі в капіталі                                     | 2200      | -                 | -                                       |
| Інші фінансові доходи   | 2220      | -                 | -                                       |
| Інші доходи   | 2240      | -                 | -                                       |
| Фінансові витрати   | 2250      | -                 | -                                       |
| Втрати від участі в капіталі                                    | 2255      | -                 | -                                       |
| Інші витрати  | 2270      | -                 | -                                       |
| <b>Фінансовий результат до оподаткування:</b>                   |           |                   |   |
| прибуток  | 2290      | 48                | 84                                      |
| збиток  | 2295      | -                 | -                                       |
| Витрати (дохід) з податку на прибуток                           | 2300      | (9)               | (15)                                    |
| Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування | 2305      | -                 | -                                       |
| <b>Чистий фінансовий результат:</b>                             |           |                   |   |
| прибуток  | 2350      | 39                | 69                                      |
| збиток  | 2355      | -                 | -                                       |

**II. СУКУПНИЙ ДОХІД**

| Найменування показника  | Код рядка   | За звітний період | За аналогічний період попереднього року |
|---|-------------|-------------------|---|
| 1   | 2           | 3                 | 4                                       |
| Дооцінка (уцінка) необоротних активів                               | 2400        | -                 | -                                       |
| Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів                           | 2405        | -                 | -                                       |
| Накопичені курсові різниці  | 2410        | -                 | -                                       |
| Частка іншого сукупного доходу асоційованих та спільних підприємств | 2415        | -                 | -                                       |
| Інший сукупний дохід  | 2445        | -                 | -                                       |
| <b>Інший сукупний дохід до оподаткування</b>                        | <b>2450</b> | -                 | -                                       |
| Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом            | 2455        | -                 | -                                       |
| <b>Інший сукупний дохід після оподаткування</b>                     | <b>2460</b> | -                 | -                                       |
| <b>Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)</b>              | <b>2465</b> | <b>39</b>         | <b>69</b>                               |

### III. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ

| Найменування показника           | Код рядка   | За звітний період | За аналогічний період попереднього року |
|----------------------------------|-------------|-------------------|---|
| 1                                | 2           | 3                 | 4                                       |
| Матеріальні затрати              | 2500        | -                 | -                                       |
| Витрати на оплату праці          | 2505        | 135               | 166                                     |
| Відрахування на соціальні заходи | 2510        | 32                | 60                                      |
| Амортизація                      | 2515        | 3                 | 4                                       |
| Інші операційні витрати          | 2520        | 264               | 257                                     |
| <b>Разом</b>                     | <b>2550</b> | <b>434</b>        | <b>487</b>                              |

### IV. РОЗРАХУНОК ПОКАЗНИКІВ ПРИБУТКОВОСТІ АКЦІЙ

| Назва статті   | Код рядка | За звітний період | За аналогічний період попереднього року |
|--|-----------|-------------------|---|
| 1  | 2         | 3                 | 4                                       |
| Середньорічна кількість простих акцій                      | 2600      | -                 | -                                       |
| Скоригована середньорічна кількість простих акцій          | 2605      | -                 | -                                       |
| Чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію              | 2610      | -                 | -                                       |
| Скоригований чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію | 2615      | -                 | -                                       |
| Дивіденди на одну просту акцію                             | 2650      | -                 | -                                       |

Керівник

Ільченко В.О.

Головний бухгалтер

Новіченко О.В.



Підприємство ТОВ "КУА "СІТІ-ІНВЕСТ"

(найменування)

**Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)  
за 2016 рік**

Форма №3 Код за ДКУД 1801004

| Стаття   | Код рядка   | За звітний період | За аналогічний період попереднього року |
|--|-------------|-------------------|---|
| 1  | 2           | 3                 | 4                                       |
| <b>I. Рух коштів у результаті операційної діяльності</b>                       |             |                   |   |
| Надходження від:   |             |                   |   |
| Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)                                  | 3000        | 480               | 580                                     |
| Повернення податків і зборів   | 3005        | -                 | -                                       |
| у тому числі податку на додану вартість  | 3006        | -                 | -                                       |
| Цільового фінансування   | 3010        | -                 | -                                       |
| Надходження від отримання субсидій, дотацій                                    | 3011        | -                 | -                                       |
| Надходження авансів від покупців і замовників                                  | 3015        | -                 | -                                       |
| Надходження від повернення авансів   | 3020        | -                 | -                                       |
| Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках             | 3025        | -                 | -                                       |
| Надходження від боржників неустойки (штрафів, пені)                            | 3035        | -                 | -                                       |
| Надходження від операційної оренди   | 3040        | -                 | -                                       |
| Надходження від отримання роялті, авторських винагород                         | 3045        | -                 | -                                       |
| Надходження від страхових премій   | 3050        | -                 | -                                       |
| Надходження фінансових установ від повернення позик                            | 3055        | -                 | -                                       |
| Інші надходження   | 3095        | -                 | 63                                      |
| Витрачання на оплату:  |             |                   |   |
| Товарів (робіт, послуг)  | 3100        | ( 263 )           | ( 326 )                                 |
| Праці  | 3105        | ( 117 )           | ( 155 )                                 |
| Відрахувань на соціальні заходи  | 3110        | ( 45 )            | ( 73 )                                  |
| Зобов'язань із податків і зборів   | 3115        | ( 42 )            | ( 28 )                                  |
| Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток                         | 3116        | ( 14 )            | ( 1 )                                   |
| Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість                  | 3117        | -                 | -                                       |
| Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів                     | 3118        | ( 28 )            | ( 27 )                                  |
| Витрачання на оплату авансів   | 3135        | -                 | ( 2 )                                   |
| Витрачання на оплату повернення авансів  | 3140        | -                 | -                                       |
| Витрачання на оплату цільових внесків  | 3145        | -                 | -                                       |
| Витрачання на оплату зобов'язань за страховими контрактами                     | 3150        | -                 | -                                       |
| Витрачання фінансових установ на надання позик                                 | 3155        | -                 | -                                       |
| Інші витрачання  | 3190        | ( 6 )             | ( 42 )                                  |
| <b>Чистий рух коштів від операційної діяльності</b>                            | <b>3195</b> | <b>7</b>          | <b>17</b>                               |
| <b>II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності</b>                    |             |                   |   |
| Надходження від реалізації:  |             |                   |   |
| фінансових інвестицій  | 3200        | 7000              | -                                       |
| необоротних активів  | 3205        | -                 | -                                       |
| Надходження від отриманих:   |             |                   |   |
| відсотків  | 3215        | -                 | -                                       |
| дивідендів   | 3220        | -                 | -                                       |
| Надходження від деривативів  | 3225        | -                 | -                                       |
| Надходження від погашення позик  | 3230        | -                 | -                                       |
| Надходження від вибуття дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці | 3235        | -                 | -                                       |
| Інші надходження   | 3250        | -                 | -                                       |
| Витрачання на придбання:   |             |                   |   |
| фінансових інвестицій  | 3255        | -                 | -                                       |
| необоротних активів  | 3260        | -                 | -                                       |
| Виплати за деривативами  | 3270        | -                 | -                                       |
| Витрачання на надання позик  | 3275        | (7000)            | -                                       |
| Витрачання на придбання дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці | 3280        | -                 | -                                       |
| Інші платежі   | 3290        | -                 | -                                       |
| <b>Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності</b>                          | <b>3295</b> | <b>-</b>          | <b>-</b>                                |
| <b>III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності</b>                      |             |                   |   |
| Надходження від:   |             |                   |   |
| Власного капіталу  | 3300        | -                 | -                                       |
| Отримання позик  | 3305        | -                 | -                                       |
| Надходження від продажу частки в дочірньому підприємстві                       | 3310        | -                 | -                                       |
| Інші надходження   | 3340        | -                 | -                                       |
| Витрачання на:   |             |                   |   |
| Викуп власних акцій  | 3345        | -                 | -                                       |
| Погашення позик  | 3350        | -                 | -                                       |
| Сплату дивідендів  | 3355        | -                 | -                                       |
| Витрачання на сплату відсотків   | 3360        | -                 | -                                       |
| Витрачання на сплату заборгованості з фінансової оренди                        | 3365        | -                 | -                                       |

|   |             |          |           |
|---|-------------|----------|-----------|
| Витрачання на придбання частки в дочірньому підприємстві                | 3370        | -        | -         |
| Витрачання на виплати неконтрольованим часткам у дочірніх підприємствах | 3375        | -        | -         |
| Інші платежі  | 3390        | -        | -         |
| <b>Чистий рух коштів від фінансової діяльності</b>                      | <b>3395</b> | -        | -         |
| <b>Чистий рух грошових коштів за звітний період</b>                     | <b>3400</b> | <b>7</b> | <b>17</b> |
| Залишок коштів на початок року  | 3405        | 20       | 3         |
| Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів                           | 3410        | -        | -         |
| Залишок коштів на кінець року   | 3415        | 27       | 20        |

Керівник  
Головний бухгалтер

Ільченко В.О.  
Новіченко О.В.



ІДЕНТИФІКАЦІЙНИЙ КОД  
ТОВ "ААН" СЕЙЯ-КІРШ-АУДИТ"  
ЗАЦЕРКОВНА Т.М.

Додаток 1  
до Національного положення  
(стандарту) бухгалтерського обліку 1  
"Загальні вимоги до фінансової  
звітності"

Дата (рік, місяць, число)  
за ЄДРПОУ

| Коди     |    |    |
|----------|----|----|
| 2016     | 12 | 31 |
| 37396364 |    |    |

Підприємство ТОВ "КУА "СІТІ-ІНВЕСТ"  
(найменування)

### Звіт про власний капітал За 2016 рік

Форма №4

Код за ДКУД **1801005**

| Стаття   | Код рядка | Зареєстрований (пайовий) капітал | Капітал у дооцінках | Додатковий капітал | Резервний капітал | Нерозподілений прибуток (непокритий збиток) | Неоплачений капітал | Вилучений капітал | Всього |
|--|-----------|----------------------------------|---------------------|--------------------|-------------------|---|---------------------|-------------------|--------|
| 1  | 2         | 3                                | 4                   | 5                  | 6                 | 7   | 8                   | 9                 | 10     |
| Залишок на початок року                          | 4000      | 7 100                            | -                   | -                  | 1                 | 52  | -                   | -                 | 7 153  |
| Коригування :                                    |           |                                  |                     |                    |                   |   |                     |                   |        |
| Зміна облікової політики                         | 4005      | -                                | -                   | -                  | -                 | -   | -                   | -                 | -      |
| Виправлення помилок                              | 4010      | -                                | -                   | -                  | -                 | -   | -                   | -                 | -      |
| Інші зміни                                       | 4090      | -                                | -                   | -                  | -                 | -   | -                   | -                 | -      |
| Скоригований залишок на початок року             | 4095      | 7 100                            | -                   | -                  | 1                 | 52  | -                   | -                 | 7 153  |
| Чистий прибуток (збиток) за звітний період       | 4100      | -                                | -                   | -                  | -                 | 39  | -                   | -                 | 39     |
| Інший сукупний дохід за звітний період           | 4110      | -                                | -                   | -                  | -                 | -   | -                   | -                 | -      |
| Розподіл прибутку :                              |           |                                  |                     |                    |                   |   |                     |                   |        |
| Виплати власникам (дивіденди)                    | 4200      | -                                | -                   | -                  | -                 | -   | -                   | -                 | -      |
| Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу | 4205      | -                                | -                   | -                  | -                 | -   | -                   | -                 | -      |
| Відрахування до резервного капіталу              | 4210      | -                                | -                   | -                  | 3                 | ( 3 )                                       | -                   | -                 | -      |
| Внески учасників:                                |           |                                  |                     |                    |                   |   |                     |                   |        |
| Внески до капіталу                               | 4240      | -                                | -                   | -                  | -                 | -   | -                   | -                 | -      |
| Погашення заборгованості з капіталу              | 4245      | -                                | -                   | -                  | -                 | -   | -                   | -                 | -      |
| Вилучення капіталу:                              |           |                                  |                     |                    |                   |   |                     |                   |        |
| Викуп акцій (часток)                             | 4260      | -                                | -                   | -                  | -                 | -   | -                   | -                 | -      |
| Перепродаж викуплених акцій (часток)             | 4265      | -                                | -                   | -                  | -                 | -   | -                   | -                 | -      |
| Анулювання викуплених акцій (часток)             | 4270      | -                                | -                   | -                  | -                 | -   | -                   | -                 | -      |
| Вилучення частки в капіталі                      | 4275      | -                                | -                   | -                  | -                 | -   | -                   | -                 | -      |
| Інші зміни в капіталі                            | 4290      | -                                | -                   | -                  | -                 | -   | -                   | -                 | -      |
| Разом змін в капіталі                            | 4295      | -                                | -                   | -                  | 3                 | 36  | -                   | -                 | 39     |
| Залишок на кінець року                           | 4300      | 7 100                            | -                   | -                  | 4                 | 88  | -                   | -                 | 7 192  |

Керівник

Ільченко В.О.

Головний бухгалтер

Новіченко О.В.



**1. Інформація про компанію з управління активами**

|   |   |
|---|---|
| Повне найменування Компанії   | ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «СІТІ-ІНВЕСТ»   |
| Код ЄДПРОУ  | 37396364  |
| Дата та номер запису в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців про проведення державної реєстрації | Дата - 07.12.2010 р.<br>Номер - 1 067 107 0003 016068   |
| Орган, що здійснив реєстрацію   | Дніпровська районна в м. Києві державна адміністрація   |
| Місцезнаходження  | 04070, м. Київ, вул.Іллінська, будинок 8 тел. (044) 384-24-81   |
| Поточні банківські рахунки  | № 265092529 в АТ «РАЙФФАЙЗЕН БАНК АВАЛЬ», МФО 380805<br>№ 26509001000063 в АТ «ПРЕУС БАНК МКБ» МФО 300658   |
| Види діяльності   | 64.30 – Трасти, фонди та подібні фінансові суб'єкти<br><br>66.19 – Інша допоміжна діяльність у сфері фінансових послуг, крім страхування та пенсійного забезпечення<br>66.30 – Управління фондами   |
| Ліцензії, свідоцтва та інше.  | - Ліцензія Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку на провадження професійна діяльність на фондовому ринку – діяльність з управління активами інституційних інвесторів (діяльність з управління активами) видана згідно рішення НКЦПФР № 2190 від 24.12.2015 р., дата видачі – 26.02.2016 р., строк дії ліцензії – необмежений)<br><br>- Свідоцтво про членство в Українській Асоціації Інвестиційного Бізнесу (протокол № 1 від 27.01.2011 р.);<br><br>- Свідоцтво Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку про включення до державного реєстру фінансових установ, які надають фінансові послуги на ринку цінних паперів, реєстраційний № 1778 від 14.03.2011 р. |

Кількість працівників станом на 31 грудня 2016 р. складала 5 осіб, на 31 грудня 2015 р. - 5 осіб.

Станом на 31 грудня 2016 р. та 31 грудня 2015 р. учасниками ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «СІТІ-ІНВЕСТ» (надалі – Товариство) були:

| Учасники товариства: | 31.12.2016 | 31.12.2015 |
|----------------------|------------|------------|
|                      | %          | %          |
| ТОВ «ЛЕНДЛОРД»       | 100        | 100        |
| <b>Всього</b>        | <b>100</b> | <b>100</b> |

## Перелік інституційних інвесторів, активами яких управляє Товариство:

1) Закритий недиверсифікований венчурний пайовий інвестиційний фонд «КОРПОРАТИВНИЙ» (свідоцтво про внесення інституту спільного інвестування до Єдиного державного реєстру інститутів спільного інвестування № 1600 від 11.04.2011 р.; реєстраційний код за ЄДРІСІ 2331600);

2) Закритий недиверсифікований венчурний пайовий інвестиційний фонд «АГРОІННОВАЦІЯ» (свідоцтво про внесення інституту спільного інвестування до Єдиного державного реєстру інститутів спільного інвестування № 1745 від 15.12.2011 р.; реєстраційний код за ЄДРІСІ 2331745);

3) Закритий недиверсифікований венчурний пайовий інвестиційний фонд «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ» (свідоцтво про внесення інституту спільного інвестування до Єдиного державного реєстру інститутів спільного інвестування № 00085, дата внесення до ЄДРІСІ 27.08.2012 р.; реєстраційний код за ЄДРІСІ 23300085);

## **2. Загальна основа формування фінансової звітності**

### **2.1. Достовірне подання та відповідність МСФЗ**

**Ця фінансова звітність є першою фінансовою звітністю Товариства, яка підготовлена відповідно з МСФЗ 1 «Перше застосування Міжнародних стандартів фінансової звітності».**

ТОВ «КУА «СІТІ-ІНВЕСТ», обрано датою переходу на Міжнародні стандарти фінансової звітності (далі - МСФЗ) 01 січня 2015 року.

Таким чином фінансова звітність підготовлена за рік, що закінчився 31 грудня 2016 року, є першою повною фінансовою звітністю підготовленою за МСФЗ.

Фінансова звітність Товариства є фінансовою звітністю загального призначення, яка сформована з метою достовірно подання фінансового стану, фінансових результатів діяльності та грошових потоків Товариства для задоволення інформаційних потреб широкого кола користувачів при прийнятті ними економічних рішень.

Концептуальною основою фінансової звітності Товариства за рік, що закінчився 31 грудня 2016 року, є Міжнародні стандарти фінансової звітності (МСФЗ), включаючи Міжнародні стандарти бухгалтерського обліку (МСБО) та Тлумачення (КТМФЗ, ПКТ), видані Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (РМСБО), в редакції чинній на 01 січня 2016 року, що офіційно оприлюдненні на веб-сайті Міністерства фінансів України.

Підготовлена Товариством фінансова звітність чітко та без будь-яких застережень відповідає всім вимогам чинних МСФЗ з врахуванням змін, внесених РМСБО станом на 01 січня 2016 року, дотримання яких забезпечує достовірне подання інформації в фінансовій звітності, а саме, доречної, достовірної, зіставної та зрозумілої інформації.

При формуванні фінансової звітності Товариство керувалося також вимогами національних законодавчих та нормативних актів щодо організації і ведення бухгалтерського обліку та складання фінансової звітності в Україні, які не суперечать вимогам МСФЗ.

Управлінським персоналом Компанії прийнято рішення не проводити перерахунок фінансової звітності за 2016 рік згідно з МСБО 29 «Фінансова звітність в умовах гіперінфляції». Таке рішення управлінський персонал Товариства прийняв після ретельного аналізу критеріїв, які характеризують показник гіперінфляції і передбачені у параграфі 3 МСБО 29, а саме :

а) основна маса населення віддає перевагу збереженню своїх цінностей у формі немонетарних активів або у відносно стабільній іноземній валюті. Суми утримувані утримувані в національній валюті, негайно інвестуються для збереження купівельної спроможності;

б) основна маса населення розглядає грошові суми не в національній грошовій одиниці, а у відносно стабільній іноземній валюті. Ціни можуть також наводитися в цій валюті;

в) продаж та придбання на умовах відстрочки платежу здійснюється за цінами, які компенсують очікувану втрату купівельної спроможності протягом періоду відстрочки платежу, навіть якщо цей строк є коротким;

г) відсоткові ставки, заробітна плата та ціни індексуються згідно індексу цін;

г) кумулятивний рівень інфляції за трирічний період наближається до 100% або перевищує цей рівень.

Враховуючи офіційні дані Державної служби статистики України, кумулятивний рівень інфляції за трирічний період, включаючи 2014, 2015 та 2016 роки, склав 101,18% (1,25\*1,43\*1,12). Це створило передумови для виникнення питання необхідності проведення перерахунку фінансової звітності згідно з МСБО 29 за 2016 рік.

Якщо ж врахувати додаткові характеристики, то важливим фактором є динаміка змін рівня інфляції. Так, рівень інфляції у 2015 році склав 43,3%, а в 2016 році-12,4% . Така динаміка може бути аргументом для судження щодо невикористання норм МСБО 29 на тій підставі, що економіка України з 2016 року почала виходити зі стану глибоких інфляційних процесів.

Проаналізував інші критерії, керівництво дійшло висновку, що за показниками наведеними у підпунктах в) і г) параграфу 3 МСБО 29 економічний стан в Україні не відповідає ситуації, що характеризується гіперінфляцією. Швидке сповільнення інфляції у 2016 році дозволило НБУ понизити облікову ставку 6 разів протягом року – із 22 до 14% річних. Як наслідок, у 2016 році спостерігалось зниження відсоткових ставок за депозитами. Крім цього, індекс заробітної плати у 2016 році у лютому, червні, липні та серпні складав менше 100%. Також, не можна стверджувати, що продаж та придбання на умовах відстрочки платежу здійснюється за цінами, які компенсують очікувану втрату купівельної спроможності протягом відстрочки платежу, навіть якщо цей строк є коротким.

## **2.2. МСФЗ, які прийняті, але ще не набули чинності**

В складі МСФЗ, офіційно наведених на веб-сайті Міністерства фінансів України, оприлюднено такі стандарти як МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» та МСФЗ 14 «Відстрочені рахунки тарифного регулювання», які відповідно набувають чинності 01 січня 2018 року.

Керівництво Товариства прийняло рішення не застосовувати до набрання чинності МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» до своєї фінансової звітності за період, що закінчився 31 грудня 2016 року.

За рішенням керівництва Товариства, МСФЗ 14 «Відстрочені рахунки тарифного регулювання» до дати набуття чинності не застосовується, оскільки діяльність Товариство не входить в сферу дії цього стандарту.

## **2.3. Валюта подання звітності та функціональна валюта, ступінь округлення**

Валюта подання звітності відповідає функціональній валюті, якою є національна валюта України – гривня, складена у тисячах гривень, округлених до цілих тисяч.

## **2.4. Припущення про безперервність діяльності**

Фінансова звітність Товариства підготовлена виходячи з припущення безперервності діяльності, відповідно до якого реалізація активів і погашення зобов'язань відбувається в ході звичайної діяльності. Фінансова звітність не включає коригування, які необхідно було б провести в тому випадку, якби Товариство не могло продовжити подальше здійснення фінансово-господарської діяльності відповідно до принципів безперервності діяльності.

## **2.5. Рішення про затвердження фінансової звітності**

22

Фінансова звітність Товариства затверджена до випуску (з метою оприлюднення) керівником Товариства 07 лютого 2017 року. Ні учасники Товариства, ні інші особи не мають права вносити зміни до цієї фінансової звітності після її затвердження до випуску.

## **2.6. Звітний період фінансової звітності**

Звітним періодом, за який формується фінансова звітність, вважається календарний рік, тобто період з 01 січня по 31 грудня 2016 року.

Датою переходу на Міжнародні стандарти фінансової звітності Товариство обрало 01 січня 2015 року. Таким чином фінансова звітність Товариства підготовлена за рік, що закінчився 31 грудня 2016 року, є першою повною фінансовою звітністю підготовленою за МСФЗ.

Оскільки ведення бухгалтерського обліку та складання фінансової звітності з 01.01.2015 року, відбулось згідно вимог МСФЗ, наведена інформація в фінансовій звітності за 2016 рік є узгодженою станом на 31.12.2014р. на 31.12.2015р.

## **3. Суттєві положення облікової політики**

### **3.1. Основа (або основи) оцінки, застосована при складанні фінансової звітності**

Ця фінансова звітність підготовлена на основі історичної собівартості та оцінки за справедливою вартістю окремих фінансових інструментів відповідно до МСФЗ 39 «Фінансові інструменти: визнання та оцінки», з використанням методів оцінки фінансових інструментів, дозволених МСФЗ 13 «Оцінки за справедливою вартістю». Такі методи оцінки включають використання біржових котирувань або даних про поточну ринкову вартість іншого аналогічного за характером інструменту, аналіз дисконтованих грошових потоків або інші моделі визначення справедливої вартості. Передбачувана справедлива вартість фінансових активів і зобов'язань визначається з використанням наявної інформації про ринок і відповідних методів оцінки.

### **3.2. Загальні положення щодо облікових політик**

#### **3.2.1. Основа формування облікових політик**

Облікові політики - конкретні принципи, основи, домовленості, правила та практика, застосовані суб'єктом господарювання при складанні та поданні фінансової звітності. МСФЗ наводить облікові політики, які, за висновком РМСБО, дають змогу скласти таку фінансову звітність, яка міститиме доречну та достовірну інформацію про операції, інші події та умови, до яких вони застосовуються. Такі політики не слід застосовувати, якщо вплив їх застосування є несуттєвим.

Облікова політика Товариства розроблена та затверджена керівництвом Товариства відповідно до вимог МСБО 8 «Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки» та інших чинних МСФЗ.

#### **3.2.2. Інформація про зміни в облікових політиках**

Товариство обирає та застосовує свої облікові політики послідовно для подібних операцій, інших подій або умов, якщо МСФЗ конкретно не вимагає або не дозволяє визначення категорії статей, для яких інші політики можуть бути доречними.

#### **3.2.3. Форма та назви фінансових звітів**

Перелік та назви форм фінансової звітності Товариства відповідають вимогам, встановленим НП(С)БО 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності».

#### **3.2.4. Методи подання інформації у фінансових звітах**

Згідно НП(С)БО 1 Звіт про сукупний дохід передбачає подання витрат, визнаних у прибутку або збитку, за класифікацією, основою на методі "функції витрат" або "собівартості реалізації", згідно з яким витрати класифікують відповідно до їх функцій як частини собівартості чи, наприклад, витрат на збут або адміністративну діяльність. Проте, оскільки інформація про характер витрат є корисною для прогнозування майбутніх грошових потоків, то ця інформація наведена в цих Примітках.

Представлення грошових потоків від операційної діяльності у **Звіті про рух грошових коштів здійснюється із застосуванням прямого методу**, згідно з яким розкривається інформація про основні класи надходжень грошових коштів чи виплат грошових коштів. Інформація про основні види грошових надходжень та грошових виплат формується на підставі облікових записів Товариства.

### **3.3. Облікові політики щодо фінансових інструментів**

#### **3.3.1. Визнання та оцінка фінансових інструментів.**

Компанія для надання інформації щодо фінансових інструментів використовує вимоги МСБО 32 «Фінансові інструменти: подання», МСБО 39 «Фінансові інструменти: визнання та оцінка», МСФЗ 7 «Фінансові інструменти: розкриття інформації».

Товариство визнає фінансовий актив або фінансове зобов'язання у балансі, коли і тільки коли воно стає стороною контрактних положень щодо фінансового інструмента. Операції з придбання або продажу фінансових інструментів визнаються із застосуванням обліку за датою розрахунку.

Товариство визнає такі категорії фінансових інструментів:

- фінансовий актив, призначений для продажу;
- інвестиції, утримувані до погашення;
- дебіторська заборгованість;
- фінансові зобов'язання, оцінені за амортизованою вартістю - кредити банків.

Під час первісного визнання фінансового активу або фінансового зобов'язання Товариство оцінює їх за їхньою справедливою вартістю плюс операційні витрати, які безпосередньо належить до придбання або випуску фінансового активу чи фінансового зобов'язання.

Облікова політика щодо подальшої оцінки фінансових інструментів розкривається нижче у відповідних розділах облікової політики.

Фінансові інструменти первісно відображаються за справедливою вартістю з урахуванням витрат на операцію.

Витрати на операції - це додаткові витрати, які прямо відносяться до придбання, випуску або вибуття фінансового активу чи фінансового зобов'язання. Додаткові витрати - це витрати, які не відбулися б, якщо суб'єкт господарювання не придбав, не випустив або не реалізував фінансовий інструмент.

Для подальшого відображення фінансових інструментів Компанія застосовує наступні методи оцінки:

- справедлива вартість;
- амортизована собівартість.

#### **3.3.2. Грошові кошти та їхні еквіваленти**

Грошові кошти складаються з готівки в касі та коштів на поточних рахунках у банках.

Еквіваленти грошових коштів – це короткострокові, високоліквідні інвестиції, які вільно конвертуються у відомі суми грошових коштів і яким притаманний незначний ризик зміни

24

вартості. Інвестиція визначається зазвичай як еквівалент грошових коштів тільки в разі короткого строку погашення, наприклад, протягом не більше ніж три місяці з дати придбання.

Грошові кошти та їх еквіваленти можуть утримуватися, а операції з ними проводяться в національній валюті та в іноземній валюті.

Іноземна валюта – це валюта інша, ніж функціональна валюта, яка визначена в п.2.3 цих Приміток.

Грошові кошти та їх еквіваленти визнаються за умови відповідності критеріям визнання активами.

Первісна та подальша оцінка грошових коштів та їх еквівалентів здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює їх номінальній вартості.

Первісна та подальша оцінка грошових коштів та їх еквівалентів в іноземній валюті здійснюється у функціональній валюті за офіційними курсами Національного банку України (НБУ).

У разі обмеження права використання коштів на поточних рахунках в банках (наприклад, у випадку призначення НБУ в банківській установі тимчасової адміністрації) ці активи можуть бути класифіковані у складі непоточних активів. У випадку прийняття НБУ рішення про ліквідацію банківської установи та відсутності ймовірності повернення грошових коштів, визнання їх як активу припиняється і їх вартість відображається у складі збитків звітного періоду.

### **3.3.3. Дебіторська заборгованість**

Дебіторська заборгованість – це фінансовий актив, який являє собою контрактне право отримати грошові кошти або інший фінансовий актив від іншого суб'єкта господарювання.

Дебіторська заборгованість визнається у звіті про фінансовий стан тоді і лише тоді, коли Товариство стає стороною контрактних відношень щодо цього інструменту. Первісна оцінка дебіторської заборгованості здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює вартості погашення, тобто сумі очікуваних контрактних грошових потоків на дату оцінки.

Після первісного визнання подальша оцінка дебіторської заборгованості здійснюється за амортизованою собівартістю із застосуванням методу ефективного відсотка.

Якщо є об'єктивне свідчення того, що відбувся збиток від зменшення корисності, балансова вартість активу зменшується на суму таких збитків із застосуванням рахунку резервів.

Резерв на покриття збитків від зменшення корисності визначається як різниця між балансовою вартістю та теперішньою вартістю очікуваних майбутніх грошових потоків. Визначення суми резерву на покриття збитків від зменшення корисності відбувається на основі аналізу дебіторів та відображає суму, яка, на думку керівництва, достатня для покриття понесених збитків. Для фінансових активів, які є істотними, резерви створюються на основі індивідуальної оцінки окремих дебіторів, для фінансових активів, суми яких індивідуально не є істотними - на основі групової оцінки. Фактори, які Товариство розглядає при визначенні того, чи є у нього об'єктивні свідчення наявності збитків від зменшення корисності, включають інформацію про тенденції непогашення заборгованості у строк, ліквідність, платоспроможність боржника. Для групи дебіторів такими факторами є негативні зміни у стані платежів позичальників у групі, таких як збільшення кількості прострочених платежів; негативні економічні умови у галузі або географічному регіоні.

Сума збитків визнається у прибутку чи збитку. Якщо в наступному періоді сума збитку від зменшення корисності зменшується і це зменшення може бути об'єктивно пов'язаним з подією, яка відбувається після визнання зменшення корисності, то попередньо визнаний збиток від зменшення корисності сторнується за рахунок коригування резервів. Сума сторнування визнається у прибутку

чи збитку. У разі неможливості повернення дебіторської заборгованості вона списується за рахунок створеного резерву на покриття збитків від зменшення корисності.

Дебіторська заборгованість може бути нескасовно призначена як така, що оцінюється за справедливою вартістю з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку, якщо таке призначення усуває або значно зменшує невідповідність оцінки чи визнання (яку інколи називають «неузгодженістю обліку»), що інакше виникне внаслідок оцінювання активів або зобов'язань чи визнання прибутків або збитків за ними на різних підставах.

Подальша оцінка дебіторської заборгованості здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює вартості погашення, тобто сумі очікуваних контрактних грошових потоків на дату оцінки.

У разі змін справедливої вартості дебіторської заборгованості, що мають місце на звітну дату, такі зміни визнаються у прибутку (збитку) звітного періоду.

#### **3.3.4. Фінансові активи, призначені для продажу**

Фінансові активи, призначені для продажу – являють собою непохідні фінансові інструменти, які або визначаються як такі, що є наявними для продажу, або не класифікуються як (а) кредити та дебіторська заборгованість, (б) інвестиції, утримувані до погашення, або (в) фінансові активи за справедливою вартістю, із відображенням переоцінок через рахунок капіталу.

Після первісного визнання Товариство оцінює їх за справедливою вартістю. Результати від зміни справедливої вартості призначеного для продажу фінансового активу слід визнавати у прибутку чи збитку.

Неринкові акції, справедливу вартість яких неможливо визначити, обліковуються за собівартістю, за вирахуванням збитків від знецінення, якщо вони є.

#### **3.3.5. Фінансові активи, утримувані до погашення**

До фінансових активів, утримуваних до погашення, Компанія відносить непохідні фінансові активи з фіксованими платежами, які підлягають визначенню, а також фіксованим строком погашення, що Компанія має реальний намір та здатність їх утримувати до погашення, інші, ніж:

- а) ті, які Компанія після первісного визнання визначає як оцінені за справедливою вартістю з відображення переоцінки як прибутку або збитку;
- б) ті, які Компанія визначає як призначені для продажу;
- в) ті, що відповідають визначенню позик та дебіторської заборгованості.

Після первісного визнання Компанія оцінює їх за амортизованою собівартістю, застосовуючи метод ефективного відсотка, за вирахуванням збитків від знецінення, якщо вони є.

#### **3.3.6. Зобов'язання.**

Поточні зобов'язання – це зобов'язання, які відповідають одній або декільком із нижченаведених ознак:

- Товариство сподівається погасити зобов'язання або зобов'язання підлягає погашенню протягом дванадцяти місяців після звітного періоду;
- Товариство не має безумовного права відстрочити погашення зобов'язання протягом щонайменше дванадцяти місяців після звітного періоду.

Поточні зобов'язання визнаються за умови відповідності визначенню і критеріям визнання зобов'язань.

#### **3.3.7. Згортання фінансових активів та зобов'язань**

Фінансові активи та зобов'язання згортаються, якщо Товариство має юридичне право здійснювати залік визнаних у балансі сум і має намір або зробити взаємозалік, або реалізувати актив та виконати зобов'язання одночасно.

**3.4. Облікові політики щодо основних засобів та нематеріальних активів**

**3.4.1. Визнання та оцінка основних засобів**

Товариство визнає матеріальний об'єкт основним засобом, якщо він утримується з метою використання їх у процесі своєї діяльності, надання послуг, або для здійснення адміністративних і соціально-культурних функцій, очікуваний строк корисного використання (експлуатації) яких більше одного року. Рівень суттєвості для основних засобів встановлено на рівні 2500 грн.

Первісно Товариство оцінює основні засоби за собівартістю. У подальшому основні засоби оцінюються за їх собівартістю мінус будь-яка накопичена амортизація та будь-які накопичені збитки від зменшення корисності. Сума накопиченої амортизації на дату переоцінки виключається з валової балансової вартості активу та чистої суми, перерахованої до переоціненої суми активу. Дооцінка, яка входить до складу власного капіталу, переноситься до нерозподіленого прибутку, коли припиняється визнання відповідного активу.

**3.4.2. Подальші витрати.**

Товариство не визнає в балансовій вартості об'єкта основних засобів витрати на щоденне обслуговування, ремонт та технічне обслуговування об'єкта. Ці витрати визнаються в прибутку чи збитку, коли вони понесені. В балансовій вартості об'єкта основних засобів визнаються такі подальші витрати, які задовольняють критеріям визнання активу.

**3.4.3. Амортизація основних засобів.**

Амортизація основних засобів Товариства нараховується прямолінійним методом з використанням таких щорічних норм:

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| будівлі              | - 2 %;      |
| машини та обладнання | - 7- 20%    |
| транспортні засоби   | - 17 -20%   |
| меблі                | - 20 - 33%. |
| інші                 | - 14 - 50%  |

Капітальні вкладення в орендовані приміщення амортизуються протягом терміну їх корисного використання. Амортизацію активу починають, коли він стає придатним для використання. Амортизацію активу припиняють на одну з двох дат, яка відбувається раніше: на дату, з якої актив класифікують як утримуваний для продажу, або на дату, з якої припиняють визнання активу.

**3.4.4. Нематеріальні активи**

Нематеріальні активи оцінюються за собівартістю за вирахуванням будь-якої накопиченої амортизації та будь-яких накопичених збитків від зменшення корисності. Амортизація нематеріальних активів здійснюється із застосуванням прямолінійного методу з використанням щорічної норми 20%. Нематеріальні активи, які виникають у результаті договірних або інших юридичних прав, амортизуються протягом терміну чинності цих прав.

**3.4.5. Зменшення корисності основних засобів та нематеріальних активів**

На кожну звітну дату Товариство оцінює, чи є якась ознака того, що корисність активу може зменшитися. Товариство зменшує балансову вартість активу до суми його очікуваного відшкодування, якщо і тільки якщо сума очікуваного відшкодування активу менша від його балансової вартості. Таке зменшення негайно визнається в прибутках чи збитках, якщо актив не обліковують за переоціненою вартістю згідно з МСБО 16. Збиток від зменшення корисності,

визнаний для активу (за винятком гудвілу) в попередніх періодах, Товариство сторнує, якщо і тільки якщо змінилися попередні оцінки, застосовані для визначення суми очікуваного відшкодування. Після визнання збитку від зменшення корисності амортизація основних засобів коригується в майбутніх періодах з метою розподілення переглянутої балансової вартості необоротного активу на систематичній основі протягом строку корисного використання.

### **3.5. Облікові політики щодо непоточних активів, утримуваних для продажу**

Товариство класифікує непоточний актив як утримуваний для продажу, якщо його балансова вартість буде в основному відшкодовуватися шляхом операції продажу, а не поточного використання. Непоточні активи, утримувані для продажу, оцінюються і відображаються в бухгалтерському обліку за найменшою з двох величин: балансовою або справедливою вартістю з вирахуванням витрат на операції, пов'язані з продажем. Амортизація на такі активи не нараховується. Збиток від зменшення корисності при первісному чи подальшому списанні активу до справедливої вартості за вирахуванням витрат на продаж визнається у звіті про прибутки та збитки та ынший сукупний дохід.

### **3.6. Облікові політики щодо оренди**

Фінансова оренда - це оренда, за якою передаються в основному всі ризики та винагороди, пов'язані з правом власності на актив. Товариство як орендар на початку строку оренди визнає фінансову оренду як активи та зобов'язання за сумами, що дорівнюють справедливій вартості орендованого майна на початок оренди або (якщо вони менші за справедливу вартість) за теперішньою вартістю мінімальних орендних платежів. Мінімальні орендні платежі розподіляються між фінансовими витратами та зменшенням непогашених зобов'язань. Фінансові витрати розподіляються на кожен період таким чином, щоб забезпечити сталу періодичну ставку відсотка на залишок зобов'язань. Непередбачені орендні платежі відображаються як витрати в тих періодах, у яких вони були понесені. Політика нарахування амортизації на орендовані активи, що амортизуються, узгоджена із стандартною політикою Товариства щодо подібних активів.

Оренда активів, за якою ризики та винагороди, пов'язані з правом власності на актив, фактично залишаються в орендодавця, класифікується як операційна оренда. Орендні платежі за угодою про операційну оренду визнаються як витрати на прямолінійній основі протягом строку оренди. Дохід від оренди за угодами про операційну оренду Товариство визнає на прямолінійній основі протягом строку оренди. Затрати, включаючи амортизацію, понесені при отриманні доходу від оренди, визнаються як витрати.

### **3.7. Облікові політики щодо податку на прибуток**

Витрати з податку на прибуток являють собою суму витрат з поточного та відстроченого податків. Поточний податок визначається як сума податків на прибуток, що підлягають сплаті (відшкодуванню) щодо оподаткованого прибутку (збитку) за звітний період. Поточні витрати Товариства за податками розраховуються з використанням податкових ставок, чинних (або в основному чинних) на дату балансу

Відстрочений податок розраховується за балансовим методом обліку зобов'язань та являє собою податкові активи або зобов'язання, що виникають у результаті тимчасових різниць між балансовою вартістю активу чи зобов'язання в балансі та їх податковою базою.

Відстрочені податкові зобов'язання визнаються, як правило, щодо всіх тимчасових різниць, що підлягають оподаткуванню. Відстрочені податкові активи визнаються з урахуванням імовірності наявності в майбутньому оподаткованого прибутку, за рахунок якого можуть бути використані тимчасові різниці, що підлягають вирахуванню. Балансова вартість відстрочених податкових активів переглядається на кожен дату й зменшується в тій мірі, у якій більше не існує

ймовірності того, що буде отриманий оподаткований прибуток, достатній, щоб дозволити використати вигоду від відстроченого податкового активу повністю або частково.

Відстрочений податок розраховується за податковими ставками, які, як очікується, будуть застосовуватися в періоді реалізації відповідних активів або зобов'язань. Товариство визнає поточні та відстрочені податки як витрати або дохід і включає в прибуток або збиток за звітний період, окрім випадків, коли податки виникають від операцій або подій, які визнаються прямо у власному капіталі або від об'єднання бізнесу.

Товариство визнає поточні та відстрочені податки у капіталі, якщо податок належить до статей, які відображено безпосередньо у власному капіталі в тому самому чи в іншому періоді.

З урахуванням того, що Товариство прийняло рішення не проводити коригування фінансового результату в рамках розрахунку податку на прибуток в податковому обліку, відстрочені податки не розраховуються.

#### **4. Інші застосовані облікові політики, що є доречними для розуміння фінансової звітності**

##### **4.1. Забезпечення**

Забезпечення визнаються, коли Товариство має теперішню заборгованість (юридичну або конструктивну) внаслідок минулої події, існує ймовірність (тобто більше можливо, ніж неможливо), що погашення зобов'язання вимагатиме вибуття ресурсів, котрі втілюють у собі економічні вигоди, і можна достовірно оцінити суму зобов'язання.

##### **4.2. Виплати працівникам**

Товариство визнає короткострокові виплати працівникам як витрати та як зобов'язання після вирахування будь-якої вже сплаченої суми. Товариство визнає очікувану вартість короткострокових виплат працівникам за відсутність як забезпечення відпусток - під час надання працівниками послуг, які збільшують їхні права на майбутні виплати відпускних.

##### **4.3. Доходи та витрати**

Доходи та витрати визнаються за методом нарахування.

Дохід – це збільшення економічних вигід протягом облікового періоду у вигляді надходження чи збільшення корисності активів або у вигляді зменшення зобов'язань, результатом чого є збільшення чистих активів, за винятком збільшення, пов'язаного з внесками учасників.

Дохід визнається у звіті про прибутки та збитки за умови відповідності визначенню та критеріям визнання. Визнання доходу відбувається одночасно з визнанням збільшення активів або зменшення зобов'язань.

Дохід від продажу фінансових інструментів, інвестиційної нерухомості або інших активів визнається у прибутку або збитку в разі задоволення всіх наведених далі умов:

- 1) Товариство передало покупцеві суттєві ризики і винагороди, пов'язані з власністю на фінансовий інструмент, інвестиційну нерухомість або інші активи;
- 2) за Товариством не залишається ані подальша участь управлінського персоналу у формі, яка зазвичай пов'язана з володінням, ані ефективний контроль за проданими фінансовими інструментами, інвестиційною нерухомістю або іншими активами;
- 3) суму доходу можна достовірно оцінити;
- 4) ймовірно, що до Товариства надійдуть економічні вигоди, пов'язані з операцією;  
та
- 5) витрати, які були або будуть понесені у зв'язку з операцією, можна достовірно оцінити.

29

Дохід від надання послуг відображається в момент виникнення незалежно від дати надходження коштів і визначається, виходячи із ступеня завершеності операції з надання послуг на дату балансу.

Дивіденди визнаються доходом, коли встановлено право на отримання коштів.

Витрати – це зменшення економічних вигід протягом облікового періоду у вигляді вибуття чи амортизації активів або у вигляді виникнення зобов'язань, результатом чого є зменшення чистих активів, за винятком зменшення, пов'язаного з виплатами учасникам.

Витрати визнаються у звіті про прибутки та збитки за умови відповідності визначенню та одночасно з визнанням збільшення зобов'язань або зменшення активів.

Витрати негайно визнаються у звіті про прибутки та збитки, коли видатки не надають майбутніх економічних вигід або тоді та тією мірою, якою майбутні економічні вигоди не відповідають або перестають відповідати визнанню як активу у звіті про фінансовий стан.

Витрати визнаються у звіті про прибутки та збитки також у тих випадках, коли виникають зобов'язання без визнання активу.

Витрати, понесені у зв'язку з отриманням доходу, визнаються у тому ж періоді, що й відповідні доходи.

#### **4.4. Витрати за позиками**

Витрати за позиками, які не є частиною фінансового інструменту та не капіталізуються як частина собівартості активів, визнаються як витрати періоду. Товариство капіталізує витрати на позики, які безпосередньо відносяться до придбання, будівництва або виробництва кваліфікованого активу, як частина собівартості цього активу.

### **5. Основні припущення, оцінки та судження**

При підготовці фінансової звітності Товариство здійснює оцінки та припущення, які мають вплив на елементи фінансової звітності, ґрунтуючись на МСФЗ, МСБО та тлумаченнях, розроблених Комітетом з тлумачень міжнародної фінансової звітності. Оцінки та судження базуються на попередньому досвіді та інших факторах, що за існуючих обставин вважаються обґрунтованими і за результатами яких приймаються судження щодо балансової вартості активів та зобов'язань. Хоча ці розрахунки базуються на наявній у керівництва Товариства інформації про поточні події, фактичні результати можуть зрештою відрізнитися від цих розрахунків. Області, де такі судження є особливо важливими, області, що характеризуються високим рівнем складності, та області, в яких припущення й розрахунки мають велике значення для підготовки фінансової звітності за МСФЗ, наведені нижче.

#### **5.1. Судження щодо операцій, подій або умов за відсутності конкретних МСФЗ**

Якщо немає МСФЗ, який конкретно застосовується до операції, іншої події або умови, керівництво Товариства застосовує судження під час розроблення та застосування облікової політики, щоб інформація була доречною для потреб користувачів для прийняття економічних рішень та достовірною, у тому значенні, що фінансова звітність:

- подає достовірно фінансовий стан, фінансові результати діяльності та грошові потоки Товариства;
- відображає економічну сутність операцій, інших подій або умов, а не лише юридичну форму;
- є нейтральною, тобто вільною від упереджень;
- є повною в усіх суттєвих аспектах.

Під час здійснення судження керівництво Товариства посилається на прийнятність наведених далі джерел та враховує їх у низхідному порядку:

- 1) вимоги в МСФЗ, у яких ідеться про подібні та пов'язані з ними питання;
- 2) визначення, критерії визнання та концепції оцінки активів, зобов'язань, доходів та витрат у Концептуальній основі фінансової звітності.

Під час здійснення судження керівництво Товариства враховує найостанніші положення інших органів, що розробляють та затверджують стандарти, які застосовують подібну концептуальну основу для розроблення стандартів, іншу професійну літературу з обліку та прийняті галузеві практики, тією мірою, якою вони не суперечать вищезазначеним джерелам.

## **5.2. Судження щодо справедливої вартості активів Товариства**

Справедлива вартість інвестицій, що активно обертаються на організованих фінансових ринках, розраховується на основі поточної ринкової вартості на момент закриття торгів на звітну дату. В інших випадках оцінка справедливої вартості ґрунтується на судженнях щодо передбачуваних майбутніх грошових потоків, існуючої економічної ситуації, ризиків, властивих різним фінансовим інструментам, та інших факторів з врахуванням вимог МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості».

## **5.3. Судження щодо змін справедливої вартості фінансових активів**

Керівництво Товариства вважає, що облікові оцінки та припущення, які мають стосунок до оцінки фінансових інструментів, де ринкові котирування не доступні, є ключовим джерелом невизначеності оцінок, тому що:

- 1) вони з високим ступенем ймовірності зазнають змін з плином часу, оскільки оцінки базуються на припущеннях керівництва щодо відсоткових ставок, змін валютних курсів, показників кредитоспроможності контрагентів, коригувань під час оцінки інструментів, а також специфічних особливостей операцій; та
- 2) вплив зміни в оцінках на активи, відображені в звіті про фінансовий стан, а також на доходи (витрати) може бути значним.

Якби керівництво Товариства використовувало інші припущення щодо відсоткових ставок, волатильності, кредитного рейтингу контрагента, дати офerti і коригувань під час оцінки інструментів, більша або менша зміна в оцінці вартості фінансових інструментів у разі відсутності ринкових котирувань мала б істотний вплив на відображений у фінансовій звітності чистий прибуток та збиток.

Використання різних маркетингових припущень та/або методів оцінки також може мати значний вплив на передбачувану справедливу вартість.

## **5.4. Судження щодо очікуваних термінів утримання фінансових інструментів**

Керівництво Товариства застосовує професійне судження щодо термінів утримання фінансових інструментів, що входять до складу фінансових активів. Професійне судження за цим питанням ґрунтується на оцінці ризиків фінансового інструменту, його прибутковості й динаміці та інших факторах. Проте існують невизначеності, які можуть бути пов'язані з призупиненням обігу цінних паперів, що не є підконтрольним керівництву Товариства фактором і може суттєво вплинути на оцінку фінансових інструментів.

## **5.5. Судження щодо виявлення ознак знецінення активів**

На кожен звітну дату Товариство проводить аналіз дебіторської заборгованості, іншої дебіторської заборгованості та інших фінансових активів на предмет наявності ознак їх знецінення. Збиток від знецінення визнається виходячи з власного професійного судження

керівництва за наявності об'єктивних даних, що свідчать про зменшення передбачуваних майбутніх грошових потоків за даним активом у результаті однієї або кількох подій, що відбулися після визнання фінансового активу.

**6. Розкриття інформації щодо використання справедливої вартості**

**6.1. Методики оцінювання та вхідні дані, використані для складання оцінок за справедливою вартістю**

Товариство здійснює виключно безперервні оцінки справедливої вартості активів та зобов'язань, тобто такі оцінки, які вимагаються МСФЗ 39 та МСФЗ 13 у звіті про фінансовий стан на кінець кожного звітного періоду.

| Класи активів та зобов'язань, оцінених за справедливою вартістю | Методики оцінювання   | Метод оцінки (ринковий, дохідний, витратний) | Вихідні дані  |
|---|---|--|---|
| Грошові кошти та їх еквіваленти                                 | Первісна та подальша оцінка грошових коштів та їх еквівалентів здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює їх номінальній вартості  | Ринковий                                     | Офіційні курси НБУ  |
| Боргові цінні папери  | Первісна оцінка боргових цінних паперів як фінансових активів здійснюється за справедливою вартістю, яка зазвичай дорівнює ціні операції, в ході якої був отриманий актив. Подальша оцінка боргових цінних паперів здійснюється за справедливою вартістю. | Ринковий, дохідний                           | Офіційні біржові курси організаторів торгів на дату оцінки, котирування аналогічних боргових цінних паперів, дисконтвані потоки грошових коштів |
| Дебіторська заборгованість                                      | Первісна та подальша оцінка дебіторської заборгованості здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює вартості погашення, тобто сумі очікуваних контрактних грошових потоків на дату оцінки.  | Дохідний                                     | Контрактні умови, ймовірність погашення, очікувані вхідні грошові потоки  |
| Поточні зобов'язання  | Первісна та подальша оцінка поточних зобов'язань здійснюється за вартістю погашення   | Витратний                                    | Контрактні умови, ймовірність погашення, очікувані вихідні грошові потоки   |

**6.2. Рівень ієрархії справедливої вартості, до якого належать оцінки справедливої вартості**

| Класи активів та зобов'язань, оцінених за справедливою вартістю | 1 рівень<br>(ті, що мають котирування, та спостережувані) |       |       | 2 рівень<br>(ті, що не мають котирувань, але спостережувані) |       |       | 3 рівень<br>(ті, що не мають котирувань і не є спостережуваними) |       |       | Усього |       |       |
|---|---|-------|-------|--|-------|-------|--|-------|-------|--------|-------|-------|
|   | 2016  | 2015  |       | 2016   | 2015  |       | 2016   | 2015  |       | 2016   | 2015  |       |
| Дата оцінки   | 31.12   | 31.12 | 01.01 | 31.12  | 31.12 | 01.01 | 31.12  | 31.12 | 01.01 | 31.12  | 31.12 | 01.01 |
| Інвестиції призначені для продажу                               | -   | -     |       | -  | -     |       | 20   | 7020  | 7041  | 20     | 7020  | 7041  |

### 6.3. Переміщення між 1-м та 2-м рівнями ієрархії справедливої вартості

У 2016 році переведень між рівнями ієрархії не було. Фінансові інвестиції 3-го рівня ієрархії, а саме: вексель простий ТОВ «ЛЕНДЛОРД» на суму 7 000 000,00 грн було продано за його номінальною вартістю за грошові кошти.

У попередньому 2015 році переведень між рівнями ієрархії не було. Фінансові інвестиції 3-го рівня ієрархії, а саме : два векселі прості ТОВ «ЛЕНДЛОРД» на суму 20 940,00 грн було пред'явлено до оплати і отримано грошові кошти.

### 6.4. Рух активів, що оцінюються за справедливою вартістю з використанням вихідних даних 3-го рівня ієрархії

| Класи активів, оцінених за справедливою вартістю з використанням 3-го рівня ієрархії | Залишки станом на 01.01.2015 | Придбання (продажі, пред'явлення до платежу) | Залишки станом на 31.12.2015 | Придбання (продажі, пред'явлення до платежу) | Залишки станом на 31.12.2016 | Стаття (статті) у прибутку або збитку, у якій прибутки або збитки визнані |
|--|------------------------------|--|------------------------------|--|------------------------------|---|
| Інвестиції призначені для продажу  | 7 041                        | ( 21 )                                       | 7 020                        | ( 7 000 )                                    | 20                           | Інші витрати  |

### 6.5. Інші розкриття, що вимагаються МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості»

Справедлива вартість фінансових інструментів та зобов'язань

|   | Справедлива вартість |            |            |
|---|----------------------|------------|------------|
|   | 31.12.2016           | 31.12.2015 | 01.01.2015 |
| 1                                       | 2                    | 3          | 4          |
| Фінансові активи                        |                      |            |            |
| Інвестиції призначені для продажу       | 20                   | 7 020      | 7 041      |
| Торговельна дебіторська заборгованість  | 179                  | 178        | 208        |
| Грошові кошти та їх еквіваленти         | 27                   | 20         | 3          |
| Торговельна кредиторська заборгованість | 20                   | 48         | -          |

Справедлива вартість дебіторської та кредиторської заборгованості, а також інвестицій, призначені для продажу, неможливо визначити достовірно, оскільки немає ринкового котирування цих активів.

Керівництво Товариства вважає, що наведені розкриття щодо застосування справедливої вартості є достатніми, і не вважає, що за межами фінансової звітності залишилась будь-яка суттєва інформація щодо застосування справедливої вартості, яка може бути корисною для користувачів фінансової звітності.

## 7. Розкриття інформації, що підтверджує статті подані у фінансових звітах

### 7.1. Дохід від реалізації

|   | 2016       | 2015       |
|---|------------|------------|
| Дохід від реалізації послуг з управління активів ПФ | 482        | 571        |
| Дохід від реалізації інших послуг                   |            |            |
| <b>Всього доходи від реалізації</b>                 | <b>482</b> | <b>571</b> |

### 7.2. Адміністративні витрати

|  | 2016       | 2015       |
|--|------------|------------|
| Витрати на персонал                              | 135        | 166        |
| Відрахування на соціальні заходи                 | 32         | 60         |
| Витрати на операційну оренду офісного приміщення | 168        | 150        |
| Витрати на формування забезпечення відпусток     | 11         | 11         |
| Амортизація основних засобів                     | 3          | 4          |
| Витрати на аудит                                 | 21         | 26         |
| Витрати на участь в УАІБ                         | 22         | 20         |
| Витрати на навчання та сертифікацію персоналу    | 14         | 4          |
| Витрати на ліцензування                          | -          | 3          |
| Витрати на реєстрацію ПФ                         | -          | 23         |
| Витрати на консультційно-інформаційні послуги    | 12         | 6          |
| Витрати на розрахунково-касове обслуговування    | 6          | 6          |
| Матеріальні витрати , канцтовари                 | -          | 4          |
| <b>Всього адміністративних витрат</b>            | <b>424</b> | <b>483</b> |

### 7.3. Інші операційні витрати

|   | 2016      | 2015     |
|---|-----------|----------|
| Витрати на матеріальну допомогу персоналу | -         | 3        |
| Витрати на штрафи                         | 10        | 1        |
| <b>Всього інші операційні витрати</b>     | <b>10</b> | <b>4</b> |

### 7.4. Податок на прибуток

Основні компоненти витрат з податку на прибуток за звітний період:

|   | 31.12.2016        | 31.12.2015        |
|---|-------------------|-------------------|
| Прибуток до оподаткування                           | 48 170 грн        | 84 079 грн        |
| Прибуток до оподаткування від припиненої діяльності |                   |                   |
| <b>Всього прибуток до оподаткування</b>             | <b>48 170 грн</b> | <b>84 079 грн</b> |
| Податкова ставка                                    | 18 %              | 18%               |
| Податок за встановленою податковою ставкою          | 8 671 грн         | 15 134 грн        |
| Податковий вплив постійних різниць                  |                   |                   |
| <b>Витрати з податку на прибуток</b>                | <b>8 671 грн</b>  | <b>15 134 грн</b> |
| Поточні витрати з податку на прибуток               |                   |                   |
| Відстрочений податок на прибуток                    | -                 | -                 |

|   |                  |                   |
|---|------------------|-------------------|
| <b>Витрати з податку на прибуток</b>                              | <b>8 671 грн</b> | <b>15 134 грн</b> |
| в т.ч.:   |                  |                   |
| - витрати з податку на прибуток від діяльності, що триває         | 8 671 грн        | 15 134 грн        |
| - (відшкодування) з податку на прибуток від припиненої діяльності | 0                | 0                 |

Відстрочені податки відображають чистий податковий ефект від тимчасових різниць між балансовою вартістю активів і зобов'язань для цілей фінансової звітності і для цілей оподаткування. Тимчасові різниці в основному пов'язані з різними методами визнання доходів та витрат, а також з балансовою вартістю певних активів. Постійні різниці в основному пов'язані з витратами на благодійність, штрафи.

Відповідно до пункту 134.1.1 пункту 134.1 статті 134 розділу III Податкового кодексу України, керівництвом Товариства прийнято рішення про незастосування коригувань фінансового результату до оподаткування на усі різниці.

#### 7.5. Основні засоби

| За історичною вартістю   | Будівлі | Машини та обладнання | Транспорт | Меблі та приладдя | Незавершене будівництво | Всього    |
|--|---------|----------------------|-----------|-------------------|-------------------------|-----------|
| 1  | 2       | 3                    | 4         | 5                 | 6                       | 7         |
| <b>Справедлива вартість на дату переходу на МСФЗ на 01.01.2015</b> |         | <b>19</b>            |           |                   |                         | <b>19</b> |
| Надходження  |         |                      |           |                   |                         |           |
| Переміщення з незавершеного будівництва                            |         |                      |           |                   |                         |           |
| Переміщення в інвестиційну нерухомість                             |         |                      |           |                   |                         |           |
| Вибуття  |         |                      |           |                   |                         |           |
| <b>31 грудня 2015 року</b>   | -       | <b>19</b>            | -         | -                 | -                       | <b>19</b> |
| Надходження  |         |                      |           |                   |                         |           |
| Переміщення з незавершеного будівництва                            |         |                      |           |                   |                         |           |
| Переміщення в інвестиційну нерухомість                             |         |                      |           |                   |                         |           |
| Вибуття  |         |                      |           |                   |                         |           |
| <b>31 грудня 2016 року</b>   |         | <b>19</b>            |           |                   |                         | <b>19</b> |
| <b>Накопичена амортизація на 01.01.2015 року</b>                   |         | <b>4</b>             |           |                   |                         | <b>4</b>  |
| Нарахування за рік   |         | 4                    |           |                   |                         | 4         |
| Вибуття  |         |                      |           |                   |                         |           |
| <b>31 грудня 2015 року</b>   | -       | <b>8</b>             | -         | -                 | -                       | <b>8</b>  |

|                            |  |           |  |  |           |
|----------------------------|--|-----------|--|--|-----------|
| Нарахування за рік         |  | 3         |  |  | 3         |
| Вибуття                    |  |           |  |  |           |
| <b>31 грудня 2016 року</b> |  | <b>11</b> |  |  | <b>11</b> |
| Чиста балансова вартість   |  |           |  |  |           |
| <b>31 грудня 2016 року</b> |  | <b>8</b>  |  |  | <b>8</b>  |
| <b>31 грудня 2015 року</b> |  | <b>11</b> |  |  | <b>11</b> |

Станом на 31 грудня 2016 та 2015 років у складі основних засобів повністю зношені основні засоби відсутні.

#### 7.6. Інвестиції, призначені для продажу

|                               | Частка % | 31.12. 2016<br>тис.грн | Частка % | 31.12. 2015<br>тис. грн. | 01.01.2015<br>тис.грн |
|-------------------------------|----------|------------------------|----------|--------------------------|-----------------------|
| Векселі прості ТОВ "Лендлорд" |          | 20                     |          | 7 020                    | 7 041                 |
| <b>Всього:</b>                |          | <b>20</b>              |          | <b>7 020</b>             | <b>7 041</b>          |

У зв'язку з відсутністю активного ринку щодо векселів станом на 31.12.2016 р. оцінка цих інвестицій була проведена за справедливою вартістю придбання.

#### 7.7. Торговельна та інша дебіторська заборгованість

|  | 31 грудня 2016 | 31 грудня 2015 | 01 січня 2015 |
|--|----------------|----------------|---------------|
| Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги  | 178            | 176            | 185           |
| Аванси видані  | 1              | 2              | 23            |
| Розрахунки з бюджетом  | 2              | 2              | 2             |
| Інша поточна дебіторська заборгованість:<br>-фінансова допомога надана ПАТ «МИРОНІВСЬКЕ» - 4 000 000,00 грн;<br>-фінансова допомога надана СТОВ «ПЕРЕМОЖЕЦЬ» - 3 000 000,00 грн;<br>-переплата ЕСВ – 970,04 грн. | 7 001          | -              | 15            |
| <b>Чиста вартість торговельної дебіторської заборгованості</b>   | <b>7 182</b>   | <b>180</b>     | <b>225</b>    |

#### 7.8. Грошові кошти

|                                       | 31 грудня 2016 | 31 грудня 2015 | 01 січня 2015 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|---------------|
| Каса та рахунки в банках, в грн.      | 27             | 20             | 3             |
| Каса та рахунки в банках, в долл. США | -              | -              |               |
| Банківські депозити, в грн..          | -              | -              |               |
| <b>Всього</b>                         | <b>27</b>      | <b>20</b>      | <b>3</b>      |

#### 7.9. Статутний капітал

Станом на 31 грудня 2016 року зареєстрований та сплачений капітал складає 7 100 тис. грн.

Станом на 31 грудня 2015 року зареєстрований та сплачений капітал складає 7 100 тис. грн.

### 7.10. Резервний капітал

В березні 2016 року відбулись Загальні збори Учасників Товариство, на яких було прийнято рішення про розподіл нерозподіленого прибутку станом на 01 січня 2016 року, який склав 52 тис.грн. і направити 3 тис.грн. на формування резервного капіталу, що складає 5 % від розподілу прибутку.

Станом на 31 грудня 2016 року резервний капітал складав 4 тис.грн.

Станом на 31 грудня 2015 року резервний капітал складав 1 тис.грн

Станом на 01 січня 2015 року резервний капітал складав 1 тис.грн

### 7.11. Нерозподілений прибуток

Станом на 31 грудня 2016 року нерозподілений прибуток складав 88 тис.грн.

Станом на 31 грудня 2015 року нерозподілений прибуток складав 52 тис.грн.

Станом на 01 січня 2015 року непокритий збиток складав 17 тис.грн.

### 7.12. Короткострокові забезпечення

|                  | 31 грудня 2016 | 31 грудня 2015 | 01 січня 2015 |
|------------------|----------------|----------------|---------------|
| Резерв відпусток | 16             | 16             | 27            |
| <b>Всього</b>    | <b>16</b>      | <b>16</b>      | <b>27</b>     |

### 7.13 Торговельна та інша кредиторська заборгованість

|   | 31 грудня 2016 | 31 грудня 2015 | 01 січня 2015 |
|---|----------------|----------------|---------------|
| Торговельна кредиторська заборгованість     | 20             | 48             | -             |
| Розрахунки з бюджетом з податку на прибуток | 9              | 14             | -             |
| Розрахунки зі страхування                   |                |                | 1             |
| Інші поточні зобов'язання                   |                |                | 172           |
| <b>Всього кредиторська заборгованість</b>   | <b>29</b>      | <b>62</b>      | <b>173</b>    |

## 8. Розкриття іншої інформації

### 8.1 Умовні зобов'язання.

#### 8.1.1. Судові позови

Проти Товариства судових позовів не подавалось. Резерви у фінансовій звітності не створювалися.

#### 8.1.2. Оподаткування

Внаслідок наявності в українському податковому законодавстві положень, які дозволяють більш ніж один варіант тлумачення, а також через практику, що склалася в нестабільному економічному середовищі, за якої податкові органи довільно тлумачать аспекти економічної

діяльності, у разі, якщо податкові ограні піддадуть сумніву певне тлумачення, засноване на оцінці керівництва економічної діяльності Товариства, ймовірно, що Товариство змушене буде сплатити додаткові податки, штрафи та пені. Така невизначеність може вплинути на вартість фінансових інструментів, втрати та резерви під знецінення, а також на ринковий рівень цін на угоди. На думку керівництва Товариство сплатило усі податки, тому фінансова звітність не містить резервів під податкові збитки. Податкові звіти можуть переглядатися відповідними податковими органами протягом трьох років.

### **8.1.3. Ступінь повернення дебіторської заборгованості та інших фінансових активів**

Внаслідок ситуації, яка склалась в економіці України, а також як результат економічної нестабільності, що склалась на дату балансу, існує ймовірність того, що активи не зможуть бути реалізовані за їхньою балансовою вартістю в ході звичайної діяльності Товариства.

Ступінь повернення цих активів у значній мірі залежить від ефективності заходів, які знаходяться поза зоною контролю Товариства. Ступінь повернення дебіторської заборгованості Товариству визначається на підставі обставин та інформації, які наявні на дату балансу. На думку керівництва Товариства, додатковий резерв під фінансові активи на сьогоднішній день не потрібен, виходячи з наявних обставин та інформації.

### **8.2 Розкриття інформації про пов'язані сторони**

До пов'язаних сторін або операцій з пов'язаними сторонами належать:

Товариство з обмеженою відповідальністю «ЛЕНДЛОРД» володіє 100% голосів Компанії. Учасниками ТОВ «ЛЕНДЛОРД» є 12 фізичних осіб з частками володіння не більше 10%, які не мають жодного впливу на прийняття рішень щодо діяльності Товариства.

В 2015 році Компанія здійснила повернення безвідсоткової фінансової допомоги в сумі 27 500,00 грн., наданої їй ТОВ «ЛЕНДЛОРД» в 2011-2012 роках. В 2015 році було пред'явлено до сплати два простих векселі, векселедавцем яких є ТОВ «ЛЕНДЛОРД» та отримано грошові кошти в сумі 20 940,00 грн.

В 2016 році Компанія здійснила продаж векселя, векселедавцем якого є ТОВ «ЛЕНДЛОРД», за номінальну вартість цінного паперу і отримала кошти в сумі 7 000 000,00 грн.

Програми виплат по закінченні трудової діяльності працівників Товариства або будь-якого іншого суб'єкта господарювання, який є пов'язаною стороною Товариства протягом 2016 та 2015 років не проводились.

### **8.3. Цілі та політики управління фінансовими ризиками**

Керівництво Товариства визнає, що діяльність Товариства пов'язана з ризиками і вартість чистих активів у нестабільному ринковому середовищі може суттєво змінитись унаслідок впливу суб'єктивних чинників та об'єктивних чинників, вірогідність і напрямок впливу яких заздалегідь точно передбачити неможливо. До таких ризиків віднесено кредитний ризик, ринковий ризик та ризик ліквідності. Ринковий ризик включає валютний ризик, відсотковий ризик та інший ціновий ризик. Управління ризиками керівництвом Товариства здійснюється на основі розуміння причин виникнення ризику, кількісної оцінки його можливого впливу на вартість чистих активів та застосування інструментарію щодо його пом'якшення.

#### **8.3.1. Кредитний ризик**

Кредитний ризик – ризик того, що одна сторона контракту про фінансовий інструмент не зможе виконати зобов'язання і це буде причиною виникнення фінансового збитку іншої сторони. Кредитний ризик притаманний таким фінансовим інструментам, як поточні та депозитні рахунки в банках, облігації та дебіторська заборгованість.

Основним методом оцінки кредитних ризиків керівництвом Товариства є оцінка кредитоспроможності контрагентів, для чого використовуються кредитні рейтинги та будь-яка інша доступна інформація щодо їх спроможності виконувати боргові зобов'язання. Товариство використовує наступні методи управління кредитними ризиками:

- ліміти щодо вкладень у фінансові інструменти в розрізі кредитних рейтингів за Національною рейтинговою шкалою;
- ліміти щодо розміщення депозитів у банках з різними рейтингами та випадки дефолту та неповернення депозитів протягом останніх п'яти років.

### 8.3.2. Ринковий ризик

Ринковий ризик – це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструмента коливатимуться внаслідок змін ринкових цін. Ринковий ризик охоплює три типи ризику: інший ціновий ризик, валютний ризик та відсотковий ризик. Ринковий ризик виникає у зв'язку з ризиками збитків, зумовлених коливаннями цін на акції, відсоткових ставок та валютних курсів. Товариство наражатиметься на ринкові ризики у зв'язку з інвестиціями в акції, та інші фінансові інструменти.

Інший ціновий ризик – це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструмента коливатимуться внаслідок змін ринкових цін (окрім тих, що виникають унаслідок відсоткового ризику чи валютного ризику), незалежно від того, чи спричинені вони чинниками, характерними для окремого фінансового інструмента або його емітента, чи чинниками, що впливають на всі подібні фінансові інструменти, з якими здійснюються операції на ринку.

Основним методом оцінки цінового ризику є аналіз чутливості. Серед методів пом'якшення цінового ризику Товариство використовує диверсифікацію активів та дотримання лімітів на вкладення в акції та інші фінансові інструменти з нефіксованим прибутком.

За інвестиційними активами, оціненими за 3-м рівнем ієрархії аналіз чутливості до іншого цінового ризику Товариство не здійснювало відповідно до п. 27 МСФЗ 7 «Фінансові інструменти: розкриття інформації».

На основі аналізу історичної волатильності фондового індексу ПФТС керівництво Товариства визначило, що ціновий ризик для акцій українських підприємств становить +/-40,4% (у попередньому році +/-70,7%). Потенційна зміна цін визначена на спостереженнях історичної волатильності дохідностей цього класу активів. Потенційна волатильність визначається як така, що відповідає стандартному відхиленню річних дохідностей акцій протягом останніх 5 років. Якщо ринкові ціни змінюватимуться за таким сценарієм, це може впливати на вартість чистих активів.

Валютний ризик – це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструменту коливатимуться внаслідок змін валютних курсів.

Так як в Товаристві відсутні активи номіновані в іноземній валюті, валютні ризики не суттєві.

Відсотковий ризик – це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструмента коливатимуться внаслідок змін ринкових відсоткових ставок. Керівництво Товариства усвідомлює, що відсоткові ставки можуть змінюватись і це впливатиме як на доходи Товариства, так і на справедливу вартість чистих активів.

Моніторинг відсоткових ризиків здійснюється шляхом оцінки впливу можливих змін відсоткових ставок на вартість відсоткових фінансових інструментів.

Активи, які наражаються на відсоткові ризики Товариство не має.

Для оцінки можливих коливань відсоткових ставок Товариство використовувало історичну волатильність відсоткових ставок за строковими депозитами (до 1 року) за останні 5 років за оприлюдненою інформацією НБУ.

### 8.3.3. Ризик ліквідності

Ризик ліквідності – ризик того, що Товариство матиме труднощі при виконанні зобов'язань, пов'язаних із фінансовими зобов'язаннями, що погашаються шляхом поставки грошових коштів або іншого фінансового активу.

Товариство здійснює контроль ліквідності шляхом планування поточної ліквідності. Товариство аналізує терміни платежів, які пов'язані з дебіторською заборгованістю та іншими фінансовими активами, а також прогнозує потоки грошових коштів від операційної діяльності.

На 31 грудня 2016 року в Компанія має кредиторську заборгованість по поточним зобов'язанням 20 тис.грн, яка виникла в грудні 2016 року і буде погашена протягом 3-х місяців після складання фінансової звітності за 2016 рік, довгостроковим зобов'язанням Компанія не має, тому ризик ліквідності відсутній.

### 8.4. Управління капіталом

Товариство здійснює управління капіталом з метою досягнення наступних цілей:

- зберегти спроможність Товариства продовжувати свою діяльність так, щоб воно і надалі забезпечувало дохід для учасників Товариства та виплати іншим зацікавленим сторонам;
- забезпечити належний прибуток учасникам товариства завдяки встановленню цін на послуги Товариства, що відповідають рівню ризику.

Керівництво Товариства здійснює огляд структури капіталу на щорічній основі. При цьому керівництво аналізує вартість капіталу та притаманні його складовим ризики. На основі отриманих висновків Товариство здійснює регулювання капіталу шляхом залучення додаткового капіталу або фінансування.

Станом на 30.11.2016 р. Товариством була проведена переоцінка активів Закритого недиверсифікованого венчурного пайового інвестиційного фонду «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ» (надалі – Фонд), активами якого управляє Товариство. Так, після проведеної переоцінки обсяг активів Фонду зменшився до рівня, який нижче мінімального обсягу активів пайового фонду. Слід зазначити, що мінімальний обсяг активів пайового фонду становить 1250 мінімальних заробітних плат у місячному розмірі, встановленому законом на день реєстрації фонду як інституту спільного інвестування.

Вищезгадане зменшення обсягу активів Фонду відбулось у зв'язку із переоцінкою акцій відповідно до рішення НКЦПФР № 1133 від 22.11.2016 р., згідно якого по цілому ряду акцій було зупинено внесення змін до систем депозитарного обліку цінних паперів. Таким чином, акції із переліку рішення НКЦПФР № 1133 від 22.11.2016 р., які знаходились в активах Фонду, були переоцінені за нульовою вартістю.

Відповідно до абз. 3, п. 2., ст. 41., розділу III Закону «Про інститути спільного інвестування», якщо обсяг активів пайового фонду став меншим, ніж мінімальний обсяг активів пайового фонду та протягом шести місяців не збільшився до мінімального обсягу активів, такий пайовий фонд підлягає ліквідації. Отже, до 31.05.2017 р. у Товариства є час для приведення активів Фонду до мінімального обсягу активів пайового фонду.

На даний момент Товариство веде роз'яснювальні роботи та переговори з інвесторами, котрі зазначені в проспекті емісії Фонду, стосовно наслідків та можливих шляхів вирішення вказаної проблеми.

Рішення щодо ліквідації Фонду належить до виключної компетенції Загальних зборів учасників Товариства та на момент написання цього листа таке рішення не прийняте.

Попередньо, рішення інвесторів, котрі зазначені в проспекті емісії Фонду, стосовно подальших дій Товариство очікує до 31.03.2017 р., після чого воно буде винесене на розгляд та затвердження Загальними зборами учасників Товариства.

Отже, на даний момент Фонд функціонує у звичайному режимі, але існує потенційна можливість розпочати процедуру закриття Фонду.

**8.5. Події після Балансу**

Датою затвердження фінансової звітності до випуску є 07 лютого 2017 р.

Після звітної дати (31 грудня 2016 року) подій, що вплинули на склад активів Компанії, та призвели до змін в її фінансовій звітності не відбулось.

Директор

Головний бухгалтер



*[Handwritten signatures]*

Ільченко В.О.

Новіченко О.В.

ДИРЕКТОР  
ТОВ "ААН" СЕЙЯ-КИРШ-АУДИТ"  
ЗАЦЕРНОВА Т.М.





# АУДИТОРСЬКА ПАЛАТА УКРАЇНИ

ГЕНЕРАЛЬНИЙ ДИРЕКТОР  
ТОВ "ААН" СЕЙЯ-КІРШ-АУДИТ  
ЗАМЕРЯКОВА Т.М.



## АУДИТОРСЬКА ПАЛАТА УКРАЇНИ СВІДОЦТВО

про включення до Реєстру аудиторських фірм та аудиторів

№ 1525

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ  
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ  
"ААН "СЕЙЯ-КІРШ-АУДИТ"  
(ТОВ "ААН "СЕЙЯ-КІРШ-АУДИТ"))

Ідентифікаційний код/номер - 24263164

Суб'єкт господарювання включений  
до Реєстру аудиторських фірм та аудиторів  
рішенням Аудиторської палати України

від 26 січня 2001 р. № 98

Аудиторської палати України  
від 26 листопада 2015 р. № 317/4

термін чинності Свідоцтва продовжено  
до 26 листопада 2020 р.

Голова АПУ (І. Нестеренко)  
Зав. Секретаріату АПУ (Т. Куреза)

М.П. Рішенням Аудиторської палати України  
від

термін чинності Свідоцтва продовжено  
до

Голова АПУ  
Зав. Секретаріату АПУ  
М.П.

Рішенням Аудиторської палати України  
від

термін чинності Свідоцтва продовжено  
до

Голова АПУ  
Зав. Секретаріату АПУ  
М.П.



УКРАЇНА

НАЦІОНАЛЬНА КОМІСІЯ З ЦІННИХ ПАПЕРІВ ТА ФОНДОВОГО РИНКУ

# СВІДОЦТВО

про внесення до реєстру аудиторських фірм, які можуть  
проводити аудиторські перевірки професійних учасників ринку  
цінних паперів

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ

“ААН “СЕЙЯ-КІРШ-АУДИТ”  
(ТОВ “ААН “СЕЙЯ-КІРШ-АУДИТ”)

(найменування аудиторської фірми)

24263164

(код за ЄДРПОУ)

№ 1525 від 26 січня 2001 року

(номер, серія, дата видачі свідоцтва про внесення до реєстру аудиторських фірм та аудиторів,  
виданого Аудиторською палатою України)

внесено до реєстру аудиторських фірм, які можуть проводити  
аудиторські перевірки професійних учасників ринку цінних  
паперів.

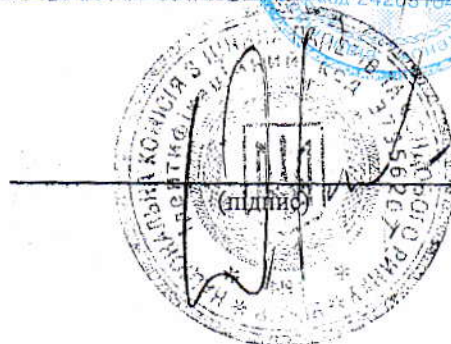
Реєстраційний номер Свідоцтва: 328

Серія та номер Свідоцтва: П 000328

Строк дії Свідоцтва: з 19 березня 2013 року до 26 листопада 2020 року

Член  
Національної  
комісії з цінних  
паперів та  
фондового ринку  
18 грудня 2015 року

001327



Ю. Буца





Пронумеровано, прошнуровано та  
скріплено печаткою  
43 (сорок три) арк.

Генеральний директор  
ТОВ «ААН «СейЯ-Кірш-аудит»

Зацерковна Т.М.

