

АУДИТОРСЬКИЙ ВИСНОВОК
(ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА)

щодо річної фінансової звітності
ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ
«СІТІ-ІНВЕСТ»
станом на 31.12.2019 року

Київ, 2020

**АУДИТОРСЬКИЙ ВИСНОВОК (ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА)
ЩОДО РІЧНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «СІТІ-ІНВЕСТ»
СТАНОМ НА 31 ГРУДНЯ 2019 РОКУ**

Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку, Учасникам **ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «СІТІ-ІНВЕСТ»**.

Розділ 1. ЗВІТ ЩОДО АУДИТУ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

ДУМКА ІЗ ЗАСТЕРЕЖЕННЯМ

Ми провели аудит фінансової звітності компанії **ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «СІТІ-ІНВЕСТ»**, що складається зі звіту про фінансовий стан на 31 грудня 2019 року, та звіту про сукупний дохід, звіту про зміни у власному капіталі та звіту про рух грошових коштів за рік, що закінчився зазначеною датою, і приміток до фінансової звітності, включаючи стислий виклад значущих облікових політик.

На нашу думку, за винятком впливу питання, описаного в розділі «Основа для думки із застереженням» нашого звіту, фінансова звітність, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан **ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «СІТІ-ІНВЕСТ»** на 31 грудня 2019 року, її фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ) та відповідає вимогам закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16.07.1999 № 996-XIV щодо складання фінансової звітності.

ОСНОВА ДЛЯ ДУМКИ ІЗ ЗАСТЕРЕЖЕННЯМ

На дату цього аудиторського звіту перевірка інститутів спільного інвестування нами ще не була проведена, тому ми не змогли отримати достатні та прийнятні аудиторські докази щодо достовірності фінансової звітності інститутів спільного інвестування, активи яких перебувають в управлінні **ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «СІТІ-ІНВЕСТ»**, з метою підтвердження правильності розрахунку вартості винагороди компанії з управління активами, що складає 1 017 тис. грн.

Ми провели аудит відповідно до Міжнародних стандартів аудиту (МСА) та рішення НКЦПФР № 991 від 11.06.2013. Нашу відповідальність згідно з МСА викладено в розділі «Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності» нашого звіту.

Ми є незалежними по відношенню до компанії згідно з Кодексом етики професійних бухгалтерів Ради з Міжнародних стандартів етики для бухгалтерів (Кодекс РМСЕБ) та етичними вимогами, застосовними законодавством України до нашого аудиту фінансової звітності, а також виконали інші обов'язки з етики відповідно до цих вимог та Кодексу РМСЕБ. Ми вважаємо, що отримані нами аудиторські докази є достатніми і прийнятними для використання їх як основи для нашої думки із застереженням.

ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ УПРАВЛІНСЬКОГО ПЕРСОНАЛУ ТА ТИХ, КОГО НАДІЛЕНО НАЙВИЩИМИ ПОВНОВАЖЕННЯМИ, ЗА ФІНАНСОВУ ЗВІТНІСТЬ

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

При складанні фінансової звітності управлінський персонал несе відповідальність за оцінку здатності компанії продовжувати свою діяльність на безперервній основі, розкриваючи, де це застосовно, питання, що стосуються безперервності діяльності, та використовуючи припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку, крім випадків, якщо управлінський персонал або планує ліквідувати компанію чи припинити діяльність, або не має інших реальних альтернатив цьому.

ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

Нашими цілями є отримання обґрунтованої впевненості, що фінансова звітність у цілому не містить суттєвого викривлення внаслідок шахрайства або помилки, та випуск звіту аудитора, що містить нашу думку. Обґрунтована впевненість є високим рівнем впевненості, проте не гарантує, що аудит, проведений відповідно до МСА, завжди виявить суттєве викривлення, якщо воно існує. Викривлення можуть бути результатом шахрайства або помилки; вони вважаються суттєвими, якщо окремо або в сукупності, як обґрунтовано очікується, вони можуть впливати на економічні рішення користувачів, що приймаються на основі цієї фінансової звітності.

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

Крім того, ми:

- ідентифікуємо та оцінюємо ризики суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства чи помилки, розробляємо й виконуємо аудиторські процедури у відповідь на ці ризики, а також отримуємо аудиторські докази, що є достатніми та прийнятними для використання їх як основи для нашої думки. Ризик невиявлення суттєвого викривлення внаслідок шахрайства є вищим, ніж для викривлення внаслідок помилки, оскільки шахрайство може включати змову, підробку, навмисні пропуски, неправильні твердження або нехтування заходами внутрішнього контролю;
- отримуємо розуміння заходів внутрішнього контролю, що стосуються аудиту, для розробки аудиторських процедур, які б відповідали обставинам, а не для висловлення думки щодо ефективності системи внутрішнього контролю;
- оцінюємо прийнятність застосованих облікових політик та обґрунтованість облікових оцінок і відповідних розкриттів інформації, зроблених управлінським персоналом;
- доходимо висновку щодо прийнятності використання управлінським персоналом припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку та, на основі отриманих аудиторських доказів, робимо висновок, чи існує суттєва невизначеність щодо подій або умов, які поставили б під значний сумнів можливість компанії продовжити безперервну діяльність. Якщо ми доходимо висновку щодо існування такої суттєвої невизначеності, ми повинні привернути увагу в своєму звіті аудитора до відповідних розкриттів інформації у фінансовій звітності або, якщо такі розкриття інформації є неналежними, модифікувати свою думку. Наші висновки ґрунтуються на аудиторських доказах, отриманих до дати нашого звіту аудитора. Втім майбутні події або умови можуть примусити компанію припинити свою діяльність на безперервній основі.
- оцінюємо загальне подання, структуру та зміст фінансової звітності включно з розкриттями інформації, а також те, чи показує фінансова звітність операції та події, що покладені в основу її складання, так, щоб досягти достовірного відображення.

Ми повідомляємо управлінському персоналу інформацію про запланований обсяг і час проведення аудиту та суттєві аудиторські результати, включаючи будь-які суттєві недоліки заходів внутрішнього контролю, виявлені нами під час аудиту.

Ми також надаємо управлінському персоналу твердження, що ми виконали відповідні етичні вимоги щодо незалежності, та повідомляємо їм про всі стосунки й інші питання, які могли б обґрунтовано вважатись такими, що впливають на нашу незалежність, а також, де це застосовно, щодо відповідних застережних заходів.

Розділ 2. ЗВІТ ЩОДО ВИМОГ ІНШИХ ЗАКОНОДАВЧИХ ТА НОРМАТИВНИХ АКТІВ

ВСТУПНИЙ ПАРАГРАФ

Основні відомості про **ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «СІТІ-ІНВЕСТ»** (надалі – ТОВ «КУА «СІТІ-ІНВЕСТ» або Товариство, або КУА) наведені в табл. 1.

Таблиця 1

| | |
|--|---|
| Повне найменування | ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «СІТІ-ІНВЕСТ» |
| Скорочена назва | ТОВ «КУА «СІТІ-ІНВЕСТ» |
| Код за ЄДРПОУ | 37396364 |
| Види діяльності за КВЕД | 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, Товариство здійснює наступні види діяльності за КВЕД: - 64.30 Трасти, фонди та подібні фінансові суб'єкти - 66.19 Інша допоміжна діяльність у сфері фінансових послуг, крім страхування та пенсійного забезпечення ; - 66.30 Управління фондами. |
| Серія, номер, дата видачі та термін чинності ліцензії на здійснення професійної діяльності на ринку цінних паперів - діяльності з управління активами інституційних інвесторів | - 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, дата видачі – 26.02.2016, строк дії ліцензії – необмежений) |
| Перелік інституційних інвесторів, активи яких перебувають в управлінні КУА | Закритий недиверсифікований венчурний пайовий інвестиційний фонд «Агроінновація» (код за ЄДРІСІ 2331745); Закритий недиверсифікований венчурний пайовий інвестиційний фонд «Корпоративний» (код за ЄДРІСІ 2331600); Закритий недиверсифікований венчурний пайовий інвестиційний фонд «Інвестиційний» (код за ЄДРІСІ 23300085). 29.05.2017 загальними зборами Учасників ТОВ «КУА «СІТІ-ІНВЕСТ» було прийнято рішення про ліквідацію Фонду. Процедура ліквідації ЗНВПФ в звітному періоді триває. |
| Місцезнаходження | 04070, м. Київ, вул. Іллінська, будинок 8. |

ВІДПОВІДНІСТЬ РОЗМІРУ СТАТУТНОГО ТА ВЛАСНОГО КАПІТАЛУ ВИМОГАМ ЗАКОНОДАВСТВА

Розмір статутного капіталу **ТОВ «КУА «СІТІ-ІНВЕСТ»** станом на 31.12.2019 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 та ліцензійним умовам діяльності КУА.

Власний капітал **ТОВ «КУА «СІТІ-ІНВЕСТ»** станом на 31.12.2019 складає 7 360 тис. грн. та перевищує розмір статутного капіталу на 260 тис. грн., що відповідає вимогам 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.

Власний капітал КУА збільшився за 2019 рік на 56 тис. грн. Це пов'язано з прибутковою діяльністю Товариства в 2019 році.

ІНФОРМАЦІЯ ПРО АКТИВИ, ЗОБОВ'ЯЗАННЯ ТА ЧИСТИЙ ПРИБУТОК НЕОБОРОТНІ АКТИВИ ОСНОВНІ ЗАСОБИ

Первісна вартість основних засобів **ТОВ «КУА «СІТІ-ІНВЕСТ»** станом на 31.12.2019 складає **67 тис. грн.**, знос основних фондів складає **53 тис. грн.**, залишкова вартість – **14 тис. грн.** Зменшення залишкової вартості основних засобів в 2019 році відбулась за рахунок їх зносу в розмірі 16 тис. грн.

Згідно Наказу про організацію бухгалтерського обліку та облікову політику амортизація основних засобів у 2019 році здійснюється в бухгалтерському обліку прямолінійним методом із застосуванням строків корисного використання.

АКТИВ НА ПРАВО КОРИСТУВАННЯ ОБ'ЄКТОМ ОРЕНДИ

Первісна вартість активу на право користування об'єктом оренди **ТОВ «КУА «СІТІ-ІНВЕСТ»** станом на 31.12.2019 складає **345 тис. грн.**, амортизація складає **227 тис. грн.**, залишкова вартість – **118 тис. грн.** Згідно з обліковою політикою Товариства амортизація активу на право користування об'єктом оренди нараховується прямолінійним методом протягом строку оренди.

ОБОРОТНІ АКТИВИ

Оборотні активи Товариства станом на 31.12.2019 представлені дебіторською заборгованістю та грошовими коштами.

Дебіторська заборгованість в сумі **7 268 тис. грн.** представлена:

- дебіторською заборгованістю за товари, роботи, послуги на суму 120 тис. грн., яка складається із заборгованості за надані послуги з управління активами ІСІ. Сума заборгованості в порівнянні з попереднім періодом зменшилась на 205 тис. грн.;
- дебіторською заборгованістю за виданими авансами – в сумі 1 тис. грн.;
- дебіторською заборгованістю за розрахунками з бюджетом – в сумі 2 тис. грн.;
- іншою поточною заборгованістю в сумі 7 145 тис. грн., яка представлена наданими безвідсотковими фінансовими допомогами, строк повернення яких не більше трьох місяців.

Грошові кошти в національній валюті в **ТОВ «КУА «СІТІ-ІНВЕСТ»** станом на 31.12.2019 за даними балансу складають – **13 тис. грн.** Залишки грошових коштів відповідають випискам банків та даним бухгалтерського обліку.

Всі активи відображені у фінансовій звітності в цілому достовірно та в повній мірі відповідно до МСФЗ, відносно їх визнання, класифікації та оцінки.

ЗОБОВ'ЯЗАННЯ І ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ

Зобов'язання **ТОВ «КУА «СІТІ-ІНВЕСТ»** станом на 31.12.2019 складаються з поточних зобов'язань на загальну суму **12 тис. грн.**, які включають кредиторську заборгованість за розрахунками з бюджетом з податку на прибуток, нарахованого за 2019 рік.

Зобов'язання **ТОВ «КУА «СІТІ-ІНВЕСТ»** за поточний 2019 рік зменшились на 40 тис. грн.

Поточні забезпечення у розмірі 41 тис. грн. представлені резервом відпусток, які за 2019 рік збільшились на 27 тис. грн.

Протягом звітного фінансового 2019 року **ТОВ «КУА «СІТІ-ІНВЕСТ»** кредитів не отримувало.

Всі зобов'язання відображені у фінансовій звітності в цілому достовірно та в повній мірі відповідно до МСФЗ, відносно їх визнання, класифікації та оцінки.

ЧИСТИЙ ПРИБУТОК

За результатом діяльності в 2019 році **ТОВ «КУА «СІТІ-ІНВЕСТ»** отримало прибуток у розмірі 56 тис. грн., що на 5 тис. грн. менше чим у минулого періоді.

Нерозподілений прибуток ТОВ «КУА «СІТІ-ІНВЕСТ» станом на 31.12.2019 складає 248 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, 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)

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) та статуту Товариства в попередній редакції (затверджено зборами учасників 06 грудня 2010, протокол № 1/2010 від 06 грудня 2010; дата проведення державної реєстрації - 07.12.2010) величина статутного капіталу Товариства складала 1000 (одна тисяча) 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. | 71,00 | 710,00 |
| Товариство з обмеженою відповідальністю «Ай Пі Сек'юрітіз» | 29,00 | 290,00 |

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 21.12.2010 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 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 проектування фінансових груп» | 99,99 | 7 099 290,00 |

Внаслідок угоди продаж частки в статутному капіталі Товариства з обмеженою відповідальністю «Компанія з управління активами «СІТІ-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 «СІТІ-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 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 «СІТІ-ІНВЕСТ» станом на 31 грудня 2011 року підтверджено аудиторським висновком ТОВ «Аудиторська фірма «Айстра» від 14.02.2012. 08.07.2013 та 08.08.2013 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 08.07.2013 та №12 від 05.08. 2013) та зареєстровані Реєстраційною службою Головного управління юстиції у м. Києві 15.07.2013 та 08.08.2013.

Таким чином, зареєстрований Статутний капітал ТОВ «КУА «СІТІ-ІНВЕСТ» станом 31.12.2019 року сформований у відповідності до законодавства України та складає

7 100 000,00 грн. (сім мільйонів сто тисяч) гривень, що відповідає вимогам ст. 63 закону України «Про інститути спільного інвестування» № 5080-VI від 05.07.2012. Статутний капітал оплачений у повному обсязі грошовими коштами.

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.

ВІДПОВІДНІСТЬ РЕЗЕРВНОГО ФОНДУ УСТАНОВЧИМ ДОКУМЕНТАМ

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

Станом на 31.12.2019 резервний капітал дорівнює **12 тис. грн.**

За результатами діяльності Товариства за 2018 рік в 2019 році було здійснено відрахування до резервного капіталу 4 тис. грн. у повній відповідності до вимог законодавства України та норм статуту КУА.

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 та вимог МСФЗ.

СИСТЕМА ВНУТРІШНЬОГО КОНТРОЛЮ

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

Аудиторами не були ідентифіковані викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства.

В КУА є внутрішній аудитор, який підпорядковується Загальним зборам учасників та є незалежним від управлінського персоналу. Діяльність внутрішнього аудитора відповідає Положенню про службу внутрішнього аудиту (контролю) **ТОВ «КУА «СІТІ-ІНВЕСТ»**, затвердженого Загальними зборами учасників від 07.12.2012 (Протокол № 20), в цілому є систематичною та відповідає вимогам законодавства.

СТАН КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛІННЯ

До органів управління КУА відносяться наступні органи:

- Загальні збори учасників;
- Дирекція.

Розподіл повноважень органів управління визначені статутом та внутрішніми документами **ТОВ «КУА «СІТІ-ІНВЕСТ»**. Збори учасників відбуваються у строки та в порядку, який відповідає статутним документам та законодавству.

Стан корпоративного управління відповідає вимогам законодавства України.

ДОПОМІЖНА ІНФОРМАЦІЯ

ІНФОРМАЦІЯ ПРО ПОВ'ЯЗАНИХ ОСІБ

До пов'язаних осіб Товариства належать:

- Директор Товариства - Ільченко Володимир Олександрович;
- 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.

Ідентифікація пов'язаних осіб розкрита у примітках до фінансової звітності **ТОВ «КУА «СІТІ-ІНВЕСТ»**. В процесі проведення аудиту фінансової звітності не було встановлено інших пов'язаних осіб, які не були б розкриті КУА.

Операції з пов'язаними сторонами, що виходять за межі нормальної діяльності, які управлінський персонал раніше не ідентифікував, або не розкривав аудиторю, 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 31.12.2019.

ІНФОРМАЦІЯ ПРО СТУПІНЬ РИЗИКУ

Пруденційні показники розраховувалися відповідно до Положення щодо пруденційних нормативів професійної діяльності на фондовому ринку та вимог до системи управління ризиками, затвердженого рішенням НКЦПФР № 1597 від 01.10.2015.

Пруденційні показники в ТОВ «КУА «СІТІ-ІНВЕСТ» станом на 31.12.2019 відповідають нормативним значенням.

На підставі проведеного аналізу результатів пруденційних показників діяльності КУА вважаємо, що ступінь ризику є низьким.

ОСНОВНІ ВІДОМОСТІ ПРО АУДИТОРСЬКУ ФІРМУ

Аудиторська перевірка виконана **ТОВАРИСТВОМ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ААН «СЕЙЯ-КІРШ-АУДИТ»** яке включене до Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності за номером реєстрації 1525.

Код ЄДРПОУ 24263164.

Свідоцтво про відповідність системи контролю якості № 0570, видане АПУ відповідно до рішення № 319/4 від 24.12.2015 (чинне до 31.12.2020).

Аудит фінансової звітності здійснювався командою із завдання в кількості трьох осіб на чолі з партнером із завдання Стижко Галиною Миколаївною, який включений до Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності за номером реєстрації 100861.

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

Місцезнаходження ТОВ «ААН «СЕЙЯ-КІРШ-АУДИТ»: 01033, м. Київ, вул. Сім'ї Прахових, будинок 27, офіс 5, тел./факс 289-53-80, 289-55-64.

ОСНОВНІ ВІДОМОСТІ ПРО УМОВИ ДОГОВОРУ НА ПРОВЕДЕННЯ АУДИТУ

Аудиторська перевірка проведена на підставі Договору № 0201/20 від 02.01.2020.

Аудиторська перевірка проводилась з 06.02.2020 по 10.02.2020.

Партнер із завдання



Стижко Г.М.

Генеральний директор
ТОВ «ААН «СЕЙЯ-КІРШ-АУДИТ»

Здоріченко І.І.

ДАТА СКЛАДАННЯ АУДИТОРСЬКОГО ЗВІТУ

10.02.2019

ДОДАТКИ

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

| | | | | | | |
|--|--|---------------------------|--|------------|----|----|
| | | Дата (рік, місяць, число) | | Коди | | |
| | | | | 2020 | 01 | 01 |
| Підприємство | ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ "СІТІ-ІНВЕСТ" | за ЄДРПОУ | | 37396364 | | |
| Територія | Київська | за КОАТУУ | | 8038500000 | | |
| Організаційно-правова форма господарювання | Товариство з обмеженою відповідальністю | за КОПФГ | | 240 | | |
| Вид економічної діяльності | Трасти, фонди та подібні фінансові суб'єкти | за КВЕД | | 64.30 | | |
| Середня кількість працівників | 1 7 | | | | | |
| 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 | | | | | | |
| <div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 20px; margin: 0 auto;"></div> <div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 20px; margin: 0 auto; text-align: center;">v</div> | | | | | | |

Баланс (Звіт про фінансовий стан)
на 31 грудня 2019 р.

Форма №1 Код за ДКУД 1801001

| Актив | Код рядка | На початок звітного періоду | На кінець звітного періоду |
|---|-------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| I. Необоротні активи | | | |
| Нематеріальні активи | 1000 | - | - |
| первісна вартість | 1001 | - | - |
| накопичена амортизація | 1002 | - | - |
| Незавершені капітальні інвестиції | 1005 | - | - |
| Основні засоби | 1010 | 318 | 132 |
| первісна вартість | 1011 | 355 | 412 |
| знос | 1012 | 37 | 280 |
| Інвестиційна нерухомість | 1015 | - | - |
| знос інвестиційної нерухомості | 1017 | - | - |
| Довгострокові біологічні активи | 1020 | - | - |
| Довгострокові фінансові інвестиції: | | | |
| які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств | 1030 | - | - |
| інші фінансові інвестиції | 1035 | - | - |
| Довгострокова дебіторська заборгованість | 1040 | - | - |
| Відстрочені податкові активи | 1045 | - | - |
| Інші необоротні активи | 1090 | - | - |
| Усього за розділом I | 1095 | 318 | 132 |
| II. Оборотні активи | | | |
| Запаси | 1100 | - | - |
| Поточні біологічні активи | 1110 | - | - |
| Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги | 1125 | 325 | 120 |
| Дебіторська заборгованість за розрахунками: | | | |
| за виданими авансами | 1130 | 1 | 1 |
| з бюджетом | 1135 | 1 | 2 |
| у тому числі з податку на прибуток | 1136 | - | - |
| Інша поточна дебіторська заборгованість | 1155 | 7000 | 7145 |
| Поточні фінансові інвестиції | 1160 | - | - |
| Гроші та їх еквіваленти | 1165 | 13 | 13 |
| Рахунки в банках | 1167 | 13 | 13 |
| Витрати майбутніх періодів | 1170 | - | - |
| Інші оборотні активи | 1190 | - | - |
| Усього за розділом II | 1195 | 7340 | 7281 |
| III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття | | | |
| | 1200 | | |
| Баланс | 1300 | 7658 | 7413 |

| Пасив | Код рядка | На початок звітного періоду | На кінець звітного періоду |
|--|-------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| I. Власний капітал | | | |
| Зареєстрований (лайвовий) капітал | 1400 | 7100 | 7100 |
| Капітал у дооцінках | 1405 | - | - |
| Додатковий капітал | 1410 | - | - |
| Резервний капітал | 1415 | 8 | 12 |
| Нерозподілений прибуток (непокритий збиток) | 1420 | 196 | 248 |
| Неоплачений капітал | 1425 | - | - |
| Вилучений капітал | 1430 | - | - |
| Усього за розділом I | 1495 | 7304 | 7360 |
| II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення | | | |
| Відстрочені податкові зобов'язання | 1500 | - | - |
| Довгострокові кредити банків | 1510 | - | - |
| Інші довгострокові зобов'язання | 1515 | 92 | - |
| Довгострокові забезпечення | 1520 | - | - |
| Цільове фінансування | 1525 | - | - |
| Усього за розділом II | 1595 | 92 | 0 |
| III. Поточні зобов'язання і забезпечення | | | |
| Короткострокові кредити банків | 1600 | - | - |
| Поточна кредиторська заборгованість за: | | | |
| довгостроковими зобов'язаннями | 1610 | 196 | - |
| товари, роботи, послуги | 1615 | 39 | - |
| розрахунками з бюджетом | 1620 | 13 | 12 |
| у тому числі з податку на прибуток | 1621 | 13 | 12 |
| розрахунками зі страхування | 1625 | - | - |
| розрахунками з оплати праці | 1630 | - | - |
| Поточні забезпечення | 1660 | 14 | 41 |
| Доходи майбутніх періодів | 1665 | - | - |
| Інші поточні зобов'язання | 1690 | - | - |
| Усього за розділом III | 1695 | 262 | 53 |
| IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття | 1700 | - | - |
| Баланс | 1900 | 7658 | 7413 |

Директор

Ільченко В.О.

Головний бухгалтер

Слівак Л. Г.

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

ГЕНЕРАЛЬНИЙ ДИРЕКТОР
ТОВ "ААН-СЕЙЯ-КІРШ-АУДИТ"
ЗАОРІЧЕНКО І.І.



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

Дата (рік, місяць, число)
за ЄДРПОУ

| Коди | | |
|----------|----|----|
| 2020 | 01 | 01 |
| 37396364 | | |

Підприємство ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОМПАНІЯ 3
УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ "СІТІ-ІНВЕСТ"
(найменування)

**Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)
за 2019 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 | 1017 | 953 |
| Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг) | 2050 | - | - |
| Валовий : | | | |
| прибуток | 2090 | 1017 | 953 |
| збиток | 2095 | - | - |
| Інші операційні доходи | 2120 | 56 | - |
| Адміністративні витрати | 2130 | (995) | (823) |
| Витрати на збут | 2150 | - | - |
| Інші операційні витрати | 2180 | - | (56) |
| Фінансовий результат від операційної діяльності: | | | |
| прибуток | 2190 | 78 | 74 |
| збиток | 2195 | - | - |
| Доход від участі в капіталі | 2200 | - | - |
| Інші фінансові доходи | 2220 | - | - |
| Інші доходи | 2240 | - | - |
| Фінансові витрати | 2250 | (10) | - |
| Втрати від участі в капіталі | 2255 | - | - |
| Інші витрати | 2270 | - | - |
| Фінансовий результат до оподаткування: | | | |
| прибуток | 2290 | 68 | 74 |
| збиток | 2295 | - | - |
| Витрати (дохід) з податку на прибуток | 2300 | (12) | (13) |
| Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування | 2305 | - | - |
| Чистий фінансовий результат: | | | |
| прибуток | 2350 | 56 | 61 |
| 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 | - | - |
| Інший сукупний дохід до оподаткування | 2450 | - | - |
| Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом | 2455 | - | - |
| Інший сукупний дохід після оподаткування | 2460 | - | - |
| Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460) | 2465 | 56 | 61 |

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 | 526 | 410 |
| Відрахування на соціальні заходи | 2510 | 124 | 94 |
| Амортизація | 2515 | 243 | 16 |
| Інші операційні витрати | 2520 | 102 | 359 |
| Разом | 2550 | 995 | 879 |

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 | - | - |

Директор

Головний бухгалтер

Handwritten signature in blue ink over a blue circular stamp. The stamp contains the text: "ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬністю", "ААН «СЕЙЯ-КІРШ-АУДИТ»", "ІДЕНТИФІКАЦІЙНИЙ КОД 37396364", "ВІСЬМЬМАЙСЬКИЙ РАЙОН", "КИЇВ" and "ОПОВІСЬКА" (partially visible).

Ільченко В.О.

Співак Л. Г.

ГЕНЕРАЛЬНИЙ ДИРЕКТОР
 ТОВ "ААН" СЕЙЯ-КІРШ-АУДИТ"
 ЗОРІЧЕНКО І.І.

Blue circular stamp with the text: "ААН «Сейя-Кірш-аудит»", "ІДЕНТИФІКАЦІЙНИЙ КОД 24263164", "Україна", "ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬністю" and "ВІСЬМЬМАЙСЬКИЙ РАЙОН" (partially visible).

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

Дата (рік, місяць, число) **2020 01 01**
за ЄДРПОУ **37396364**

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

**Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)
За 2019 р.**

Форма №3 Код за ДКУД **1801004**

| Стаття | Код рядка | За звітний період | За аналогічний період попереднього року |
|--|-------------|-------------------|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| I. Рух коштів у результаті операційної діяльності | | | |
| Надходження від: | | | |
| Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) | 3000 | 1278 | 769 |
| 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 | - | - |
| Витрачання на оплату: | | | |
| Товарів (робіт, послуг) | 3100 | (100) | (227) |
| Праці | 3105 | (406) | (328) |
| Відрахувань на соціальні заходи | 3110 | (120) | (94) |
| Зобов'язань із податків і зборів | 3115 | (112) | (91) |
| Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток | 3116 | (14) | (11) |
| Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість | 3117 | - | - |
| Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів | 3118 | (98) | (80) |
| Витрачання на оплату авансів | 3135 | (1) | (1) |
| 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 | (40) | (36) |
| Чистий рух коштів від операційної діяльності | 3195 | 499 | -8 |
| II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності | | | |
| Надходження від реалізації: | | | |
| фінансових інвестицій | 3200 | - | - |
| необоротних активів | 3205 | - | - |
| Надходження від отриманих: | | | |
| відсотків | 3215 | - | - |
| дивідендів | 3220 | - | - |
| Надходження від деривативів | 3225 | - | - |
| Надходження від погашення позик | 3230 | 21000 | 7000 |
| Інші надходження | 3250 | - | 20 |
| Витрачання на придбання: | | | |
| фінансових інвестицій | 3255 | - | - |
| необоротних активів | 3260 | - | - |
| Виплати за деривативами | 3270 | - | - |
| Витрачання на надання позик | 3275 | (21145) | (7000) |
| Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності | 3295 | -145 | 20 |

| III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності | | | |
|---|-------------|--------------|-----------|
| Надходження від: | | | |
| Власного капіталу | 3300 | - | - |
| Отримання позик | 3305 | - | - |
| Інші надходження | 3340 | - | - |
| Витрачання на: | | | |
| Викуп власних акцій | 3345 | - | - |
| Погашення позик | 3350 | - | - |
| Сплату дивідендів | 3355 | - | - |
| Інші платежі | 3390 | (354) | - |
| Чистий рух коштів від фінансової діяльності | 3395 | (354) | |
| Чистий рух грошових коштів за звітний період | 3400 | 0 | 12 |
| Залишок коштів на початок року | 3405 | 13 | 1 |
| Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів | 3410 | - | - |
| Залишок коштів на кінець року | 3415 | 13 | 13 |

Директор

Головний бухгалтер

Ільченко В.О.

Співак Л. Г.

ГЕНЕРАЛЬНИЙ ДИРЕКТОР
ТОВ "ААН" СЕЙЯ-КІРШ-АУДИТ"

ЗАОР ІЧЕНКО І. І.



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

Дата (рік, місяць, число)
за ЄДРПОУ

| Коди | | |
|----------|----|----|
| 2020 | 01 | 01 |
| 37396364 | | |

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

**Звіт про власний капітал
за 2019 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 | 7100 | 0 | 0 | 8 | 196 | 0 | 0 | 7304 |
| Коригування : | | | | | | | | | |
| Зміна облікової політики | 4005 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Виправлення помилок | 4010 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Інші зміни | 4090 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Скоригований залишок на початок року | 4095 | 7100 | 0 | 0 | 8 | 196 | 0 | 0 | 7304 |
| Чистий прибуток (збиток) за звітний період | 4100 | - | - | - | - | 56 | - | - | 56 |
| Інший сукупний дохід за звітний період | 4110 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Розподіл прибутку : | | | | | | | | | |
| Виплати власникам (дивіденди) | 4200 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу | 4205 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Відрахування до резервного капіталу | 4210 | - | - | - | 4 | (4) | - | - | - |
| 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 | - | - | - | 4 | 52 | - | - | 56 |
| Залишок на кінець року | 4300 | 7100 | - | - | 12 | 248 | - | - | 7360 |

Директор

Ільченко В.О.

Головний бухгалтер

Співак Л. Г.

ГЕНЕРАЛЬНИЙ ДИРЕКТОР
ТОВ "ААН" СЕЙЯ-КІРШ-АУДИТ"
ЗДОРІЧЕНКО І.І.

18

Примітки до фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2019 року

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. 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 | № UA 60 300658 0000026509001000063 в АТ «ПІРЕУС БАНК МКБ» МФО 300658 |
| Види діяльності | 64.30 – Трасти, фонди та подібні фінансові суб'єкти 66.19 – Інша допоміжна діяльність у сфері фінансових послуг, крім страхування та пенсійного забезпечення 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) - Свідоцтво про членство в Українській Асоціації Інвестиційного Бізнесу (протокол № 1 від 27.01.2011 р.); - 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. |

Основними цілями є отримання прибутку від проведення діяльності з управління активами інституційних інвесторів.

Предметом діяльності Компанії є управління активами інституційних інвесторів (інститутів спільного інвестування (пайових та корпоративних інвестиційних фондів) недержавних пенсійних фондів, страхових компаній).

Діяльність з управління активами інституційних інвесторів (діяльність з управління активами) становить виключний вид професійної діяльності та не може поєднуватись з іншими видами професійної діяльності на фондовому ринку.

Кількість працівників станом на 31.12.2019р. складає 7 осіб, на 31.12.2018р. - 7 осіб.

Станом на 31.12.2019 р. та 31.12.2018 р. учасниками ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «СІТІ-ІНВЕСТ» (надалі – Компанія) були:

| Учасники товариства: | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|----------------------|------------|------------|
| | % | % |
| ТОВ «ЛЕНДЛОРД» | 100 | 100 |
| Всього | 100 | 100 |

Перелік інституційних інвесторів, активами яких управляє Компанія:

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).

29 травня 2017 року Загальними Зборами Учасників ТОВ «Компанія з управління активами «СІПІ-ІНВЕСТ» було прийнято рішення про ліквідацію Закритого недиверсифікованого венчурного пайового інвестиційного фонду «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ», згідно Протоколу № 29/05/2017. Процедура ліквідації ЗНВПФ «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ» в звітному періоді триває.

2. Загальна основа формування фінансової звітності

2.1. Достовірне подання та відповідність МСФЗ

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

Концептуальною основою фінансової звітності Компанії за рік, що закінчився 31.12.2019 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), що офіційно оприлюдненні на веб-сайті Міністерства фінансів України.

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

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

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

В складі МСФЗ, офіційно наведених на веб-сайті Міністерства фінансів України, оновлено стандарт МСФЗ 1 «Перше застосування Міжнародних стандартів фінансової звітності», оновлено концептуальну основу фінансової звітності, зміни набувають чинності 01 січня 2020 року.

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, без десяткових знаків.

2.4. Припущення про безперервність діяльності

Фінансова звітність Компанії 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 Компанія не могла продовжити подальше здійснення фінансово-господарської діяльності відповідно до принципів безперервності діяльності.

2.5. Рішення про затвердження фінансової звітності

Фінансова звітність Компанії затверджена до випуску (з метою оприлюднення) керівником **03 лютого 2020 року**. Ні учасники Компанії, 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 2019 року.

3. Суттєві положення облікової політики

Облікова політика Компанії – це сукупність методів, принципів, засобів організації бухгалтерського обліку та конкретні принципи, основи та правила, які застосовує Компанія при складанні та поданні фінансової звітності. Облікова політика базується на чинному законодавстві України, Міжнародних стандартах фінансової звітності, нормативних документах Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку та рішеннях керівництва Компанії.

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

Ця фінансова звітність підготовлена на основі історичної собівартості та справедливої вартості або амортизаційної собівартості окремих фінансових інструментів відповідно до МСФЗ 9 «Фінансові інструменти». Оцінка справедливої вартості здійснюється з використанням методів оцінки фінансових інструментів, дозволених МСФЗ 13 «Оцінки за справедливою вартістю». Такі методи оцінки включають використання справедливої вартості як ціни, яка була б отримана за продаж активу, або сплачена за передачу зобов'язання у звичайній операції між учасниками ринку на дату оцінки. Зокрема, використання біржових котирувань або даних про поточну ринкову вартість іншого аналогічного за характером інструменту, аналіз дисконтованих грошових потоків або інші моделі визначення справедливої вартості.

Предбачувана справедлива вартість фінансових активів і зобов'язань визначається з використанням наявної інформації про ринок і відповідних методів оцінки. Організація і методологія бухгалтерського обліку Компанії здійснюється відповідно до «Положення про організацію бухгалтерського обліку та облікову політику» Компанії, затвердженого Наказом від 01.01.2019 року №01/01/2019, яке сформоване відповідно до вимог Міжнародних стандартів фінансової звітності. Відповідальним за організацію облікової, контрольної й аналітичної роботи є керівництво Компанії, забезпечення бухгалтерського обліку виконує відділ бухгалтерії Компанії на чолі з Головним бухгалтером.

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 Компанії розроблена та затверджена керівництвом відповідно до вимог МСБО 8 «Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки» та інших чинних МСФЗ, зокрема МСФЗ 9 «Фінансові інструменти», МСФЗ 15 «Дохід від договорів з клієнтами» та МСФЗ 16 «Оренда», який застосовується з 01.01.2019р.

3.2.2. Інформація про зміни в облікових політиках

Компанія 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.

З 1 січня 2019 року МСФЗ 16 «Оренда» набув чинності, який передбачає розкриття інформації щодо операцій з оренди та перше застосування стандарту, під час якого Компанією розраховуються зобов'язання по діючим станом на 01.01.2019 договорам оренди, активи за такими договорами оцінюються із припущенням дії такого стандарту до дати його першого застосування, з використанням ставки дисконтування станом на 01.01.2019 року.

3.2.3. Форма та назви фінансових звітів

Перелік та назви форм фінансової звітності Компанії відповідають вимогам, встановленим НП(С)БО 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності» та форми Приміток, що розроблені у відповідності до МСФЗ.

3.2.4. Методи подання інформації у фінансових звітах

Згідно МСФЗ та враховуючи НП(С)БО 1 Звіт про сукупний дохід передбачає подання витрат, визнаних у прибутку або збитку, за класифікацією, основою на методи "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.

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 Компанії.

3.3. Облікові політики щодо фінансових інструментів

3.3.1. Визнання та оцінка фінансових інструментів.

Компанія визнає фінансовий актив або фінансове зобов'язання у балансі відповідно до МСФЗ, 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.

За строком виконання фінансові активи та фінансові зобов'язання поділяються на поточні (зі строком виконання зобов'язань до 12 місяців) та довгострокові (зі строком виконання зобов'язань більше 12 місяців).

Компанія класифікує фінансові активи як такі, що оцінюються у подальшому або за амортизованою собівартістю, або за справедливою вартістю на основі обох таких чинників:

- а) моделі бізнесу суб'єкта господарювання для управління фінансовими активами; та
- б) характеристик контрактних грошових потоків фінансового активу.

Компанія визнає такі категорії фінансових активів:

- фінансові активи, що оцінюються за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку;
- фінансові активи, що оцінюються за амортизованою собівартістю.

Компанія визнає такі категорії фінансових зобов'язань:

- фінансові зобов'язання, оцінені за амортизованою собівартістю;
- фінансові зобов'язання, оцінені за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку.

29

Під час первісного визнання фінансового активу або фінансового зобов'язання Компанія оцінює їх за їхньою справедливою вартістю. (Якщо ставка дисконтування на дату оцінки перевищує рівень суттєвості, встановленої в Обліковій політиці).

При припиненні визнання фінансового активу повністю різниця між:

- а) балансовою вартістю (оціненою на дату припинення визнання) та
- б) отриманою компенсацією (включаючи будь-який новий отриманий актив мінус будь-яке нове взятє зобов'язання) визнають у прибутку або збитку.

Фінансовий актив оцінюється за амортизованою собівартістю, якщо він придбається з метою одержання договірних грошових потоків і договірні умови фінансового активу генерують грошові потоки, котрі є суто виплатами основної суми та процентів на непогашену частку основної суми.

Компанія визнає резерв під збитки для очікуваних кредитних збитків за фінансовим активом, який обліковується за амортизованою вартістю (якщо він є суттєвий згідно Облікової політики).

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

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 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.

Подальша оцінка грошових коштів здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює їх номінальній вартості.

Подальша оцінка еквівалентів грошових коштів, представлених депозитами, здійснюється за амортизованою собівартістю.

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. Фінансові активи, що оцінюються за амортизованою собівартістю

До фінансових активів, що оцінюються за амортизованою собівартістю, Компанія відносить дебіторську заборгованість, у тому числі позики, та векселі.

Після первісного визнання Компанія оцінює їх за амортизованою собівартістю, застосовуючи метод ефективного відсотка. (Якщо ставка дисконтування на дату оцінки перевищує рівень суттєвості, встановленої в Обліковій політиці).

Застосовуючи аналіз дисконтованих грошових потоків, Компанія використовує одну чи кілька ставок дисконту, котрі відповідають переважаючим на ринку нормам доходу для фінансових інструментів, які мають в основному подібні умови і характеристики, включаючи кредитну якість інструмента, залишок строку, протягом якого ставка відсотка за контрактом є фіксованою, а також залишок строку до погашення основної суми та валюти, в якій здійснюватимуться платежі.

Компанія оцінює станом на кожну звітну дату резерв під збитки за фінансовим інструментом у розмірі, що дорівнює:

- 12-місячним очікуваним кредитним збиткам у разі, якщо кредитний ризик на звітну дату не зазнав значного зростання з моменту первісного визнання;

- очікуваним кредитним збиткам за весь строк дії фінансового інструменту, якщо кредитний ризик за таким фінансовим інструментом значно зріс із моменту первісного визнання.

У випадку фінансових активів кредитним збитком є теперішня вартість різниці між договірними грошовими потоками, належними до сплати на користь Компанії за договором; і грошовими потоками, які Компанія очікує одержати на свою користь.

Станом на кожну звітну дату Компанія оцінює, чи зазнав кредитний ризик за фінансовим інструментом значного зростання з моменту первісного визнання. При виконанні такої оцінки Компанія замість зміни суми очікуваних кредитних збитків використовує зміну ризику настання дефолту (невиконання зобов'язань) протягом очікуваного строку дії фінансового інструмента. Для виконання такої оцінки Компанія порівнює ризик настання дефолту (невиконання зобов'язань) за фінансовим інструментом станом на звітну дату з ризиком настання дефолту за фінансовим інструментом станом на дату первісного визнання, і враховує при цьому обґрунтовано необхідну та підтверджену інформацію, що є доступною без надмірних витрат або зусиль, і вказує на значне зростання кредитного ризику з моменту первісного визнання.

Компанія може зробити припущення про те, що кредитний ризик за фінансовим інструментом не зазнав значного зростання з моменту первісного визнання, якщо було з'ясовано, що фінансовий інструмент **має низький рівень кредитного ризику станом на звітну дату.**

У випадку фінансового активу, що є кредитно-знеціненим станом на звітну дату, але не є придбаним або створеним кредитно-знеціненим фінансовим активом, Компанія оцінює очікувані кредитні збитки як різницю між валовою балансовою вартістю активу та теперішньою вартістю очікуваних майбутніх грошових потоків, дисконтованою за первісною ефективною ставкою відсотка за фінансовим активом. Будь-яке коригування визнається в прибутку або збитку як прибуток або збиток від зменшення корисності.

Компанія визнає банківські депозити зі строком погашення від чотирьох до дванадцяти місяців з дати фінансової звітності, в разі, якщо дострокове погашення таких депозитів ймовірно призведе до значних фінансових втрат, в складі поточних фінансових інвестицій.

Компанія відносно банківських депозитів має наступну модель розрахунку збитку від знецінення фінансового активу:

- при розміщенні депозиту в банку з високою надійністю (інвестиційний рівень рейтингу uaAAA, uaAA, uaA, uaBBB та банки, що мають прогноз "стабільний», що присвоюється рейтинговими агентствами, які внесені до Державного реєстру уповноважених рейтингових агентств НКЦПФР) на дату розміщення коштів резерв збитків розраховується в залежності від строку та умов розміщення (при розміщенні від 1 до 3-х місяців – розмір збитку складає 0%, від 3-х місяців до 1 року – 1% від суми розміщення, більше 1 року – 2%);
- при розміщенні депозиту в банку з більш низьким кредитним рейтингом (спекулятивний рівень рейтингу, що присвоюється рейтинговими агентствами, які внесені до Державного реєстру уповноважених рейтингових агентств НКЦПФР) на дату розміщення коштів резерв збитку розраховується у розмірі від 7% до 20% від суми вкладу в залежності в розміру ризиків.

Дебіторська заборгованість

Безумовна дебіторська заборгованість визнається як актив тоді, коли Компанія стає стороною договору та, внаслідок цього, набуває юридичне право одержати грошові кошти.

Первісна оцінка дебіторської заборгованості здійснюється за справедливою вартістю.

Після первісного визнання подальша оцінка дебіторської заборгованості відбувається за амортизованою вартістю.

Поточну дебіторську заборгованість без встановленої ставки відсотка Компанія оцінює за сумою первісного рахунку фактури, якщо вплив дисконтування є несуттєвим.

3.3.4. Фінансові активи, що оцінюються за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку

До фінансових активів, що оцінюються за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку, відносяться акції та паї (частки) господарських товариств.

Після первісного визнання Компанія оцінює їх за справедливою вартістю.

Справедлива вартість акцій, які внесені до біржового списку, оцінюється за біржовим курсом організатора торгівлі.

Якщо акції мають обіг більш як на одному організаторі торгівлі, при розрахунку вартості активів такі інструменти оцінюються за курсом на основному ринку для цього активу або, за відсутності основного ринку, на найсприятливішому ринку для нього. За відсутності свідчень на користь протилежного, ринок, на якому Компанія зазвичай здійснює операцію продажу активу, приймається за основний ринок або, за відсутності основного ринку, за найсприятливіший ринок.

При оцінці справедливої вартості активів застосовуються методи оцінки вартості, які відповідають обставинам та для яких є достатньо даних, щоб оцінити справедливу вартість, максимізуючи використання доречних відкритих даних та мінімізуючи використання закритих вхідних даних.

Якщо є підстави вважати, що балансова вартість суттєво відрізняється від справедливої, Компанія визначає справедливу вартість за допомогою інших методів оцінки. Відхилення можуть бути зумовлені значними змінами у фінансовому стані емітента та/або змінами кон'юнктури ринків, на яких емітент здійснює свою діяльність, а також змінами у кон'юнктурі фондового ринку.

Справедлива вартість акцій, обіг яких зупинено, у тому числі цінних паперів емітентів, які включені до Списку емітентів, що мають ознаки фіктивності, визначається із урахуванням наявності строків відновлення обігу таких цінних паперів, наявності фінансової звітності таких емітентів, результатів їх діяльності, очікування надходження майбутніх економічних вигід.

3.3.5. Зобов'язання.

Кредиторська заборгованість визнається як зобов'язання тоді, коли Компанія стає стороною договору та, внаслідок цього, набуває юридичне зобов'язання сплатити грошові кошти.

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

- Керівництво Компанії сподівається погасити зобов'язання або зобов'язання підлягає погашенню протягом дванадцяти місяців після звітного періоду;
- Керівництво Компанії 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.

Поточну кредиторську заборгованість без встановленої ставки відсотка Компанія оцінює за сумою первісного рахунку фактури, якщо вплив дисконтування є несуттєвим.

3.3.6. Згортання фінансових активів та зобов'язань

Фінансові активи та зобов'язання згортаються, якщо Компанія 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

Компанія 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 складає 6000 грн.

Первісно Компанія 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.

Компанія 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 Компанії нараховується прямолінійним методом з використанням таких щорічних норм:

| Найменування | Ліквідаційна вартість, грн.. | Строк корисного використання, м-ців | Метод нарахування амортизації |
|----------------------|------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|
| Земля та будівлі | | | прямолінійний |
| Меблі та приладдя | 0 | 36 | прямолінійний |
| Автомобілі | 0 | 60 | прямолінійний |
| Офісне приладдя | 0 | 24 | прямолінійний |
| Машини та обладнання | 0 | 36 | прямолінійний |

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 прямолінійним методом із застосуванням строків корисного

використання. Строки корисного використання нематеріальних активів встановлюються наказом Директора Компанії для кожного об'єкта окремо. 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 Компанія оцінює, чи є якась ознака того, що корисність активу може зменшитися. Компанія 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, Компанія 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 оренди

Компанія для визнання, обліку, відображення у фінансовій звітності та розкриття інформації щодо операцій з оренди застосовує МСФЗ 16 «Оренда» з 01.01.2019р. Під час першого застосування МСФЗ 16 «Оренда» Компанією розраховуються зобов'язання по діючим станом на 01.01.2019 договорам оренди, активи за такими договорами оцінюються із припущенням дії такого стандарту до дати його першого застосування, з використанням ставки дисконтування станом на 01.01.2019 року. Перед визнанням на балансі відповідних орендних активів і зобов'язань Компанія, як орендар, проводить оцінку відповідності договору в цілому або його окремих компонентів визначенню оренди, викладеному в МСФЗ 16 «Оренда». Договір в цілому або його окремі компоненти є договором оренди, якщо за цим договором передається право контролювати використання ідентифікованого активу протягом певного періоду в обмін на відшкодування. У випадку змін в умовах договору оренди, Компанія проводить повторну оцінку такого договору.

Компанія не застосовує МСФЗ 16 «Оренда» і не визнає орендні активи та зобов'язання у разі оренди малоцінних активів, справедлива вартість яких у новому стані складає менше 6 000,00 грн., та/або короткострокового характеру оренди (строк якої не перевищує 12 місяців). Орендні платежі за такими договорами визнаються витратами на прямолінійній основі по мірі нарахування чергових платежів до сплати.

На дату початку оренди Компанія, як орендар, визнає актив у формі права з користування та зобов'язання з оренди.

Первісна оцінка і визнання на балансі активу у формі права з користування здійснюється за первісною вартістю, яка містить:

- величину первісної оцінки зобов'язань з оренди;
- здійснені на дату початку оренди або до такої дати орендні платежі за вирахуванням отриманих стимулюючих знижок;
- будь-які початкові прямі витрати, понесені Компанією;
- оцінку витрат, які будуть понесені Компанією у разі демонтажу та переміщення орендованого активу, або відновлення його до стану, необхідного за умовами оренди.

Первісна оцінка зобов'язань з оренди на дату початку оренди проводиться компанією за теперішньою вартістю не сплачених на таку дату орендних платежів, які складаються з:

- фіксованих орендних платежів (за вирахуванням належних до отримання стимулюючих знижок);

- змінних орендних платежів, первісно оцінених на дату початку оренди;

- суми гарантованої ліквідаційної вартості.

Якщо умовами договору оренди передбачена періодична індексація розміру орендної плати на індекс інфляції, Компанія не враховує цей фактор при обчисленні теперішньої вартості орендних зобов'язань, а розглядає таку зміну в останній день періоду, за який проводиться індексація, як модифікацію договору.

Дисконтування орендних платежів здійснюється за процентною ставкою, закладеною в договорі оренди, якщо така ставка може бути легко визначена. Якщо таку ставку за договором оренди визначити неможливо або вона не встановлена договором оренди, Компанія використовує середньозважену за день вартість короткострокових кредитів в національній валюті для суб'єктів господарювання за даними статистичної звітності банків України, розміщеної на сайті Національного банку України (<https://bank.gov.ua/statistic>).

Подальша оцінка активу у формі права з користування здійснюється Компанією із застосуванням моделі обліку за собівартістю, за якою первісна вартість активу зменшується на суму накопиченої амортизації, збитків внаслідок зменшення корисності активу в форму права з користування та коригується на будь-яку переоцінку зобов'язань з оренди.

Амортизація активу з права користування здійснюється за прямолінійним методом, починаючи з місяця початку оренди. Якщо за умовами договору оренди Компанії передається право власності на актив, що є предметом оренди, до кінця терміну оренди або Компанії надається право та вона має намір придбати в подальшому предмет оренди, амортизація такого активу здійснюється до кінця строку його корисного використання. В інших випадках амортизація активу в форму права з користування здійснюється Компанією до більш ранньої з двох дат: кінець строку оренди або кінець строку корисного використання активу, що є предметом оренди.

Компанія щорічно на дату річного балансу оцінює наявність ознак зменшення корисності активу у формі права з користування, до яких, зокрема, належать: застаріння або фізичне пошкодження активу, суттєві зміни його способу використання, значна зміна ринкових ставок, що може вплинути на ставку дисконту та зменшити очікувану вартість відшкодування активу, суттєві негативні зміни в технологічному, ринковому, економічному або правовому середовищі діє Компанії, інші свідчення про можливе зменшення корисності активу.

За наявності таких ознак бухгалтер зобов'язаний звернутися до компетентних внутрішніх або зовнішніх фахівців для оцінки справедливої вартості активу в формі права з користування. У разі перевищення розрахованої справедливої вартості орендного активу над його балансовою вартістю більш ніж на 10%, Компанією визнається зменшення корисності активу з права користування з негайним її відображенням у збитках.

Подальшу оцінку зобов'язань з оренди Компанія проводить за амортизованою вартістю:

- збільшуючи балансову вартість для відображення відсотків по зобов'язанням з оренди;

- зменшуючи балансову вартість для відображення фактично здійснених орендних платежів;

- переоцінюючи балансову вартість для переоцінки або модифікації договорів оренди, або для відображення переглянутих в договірному порядку фіксованих орендних платежів.

Відсотки за зобов'язаннями з оренди в кожному періоді протягом терміну оренди визнаються в сумі, яка розраховується з незмінної річної процентної ставки на залишок зобов'язання з оренди, та включаються до складу фінансових витрат Компанії. Змінні орендні платежі, не включені в оцінку зобов'язання з оренди враховуються у складі адміністративних витрат, аналогічно до

27
витрат з амортизації активів з права користування. Витрати по змінним платежам визнаються в періоді, в якому настає подія або умова, що призводить до здійснення таких платежів.

Компанія проводить переоцінку орендного зобов'язання шляхом дисконтування переглянутих орендних платежів з використанням переглянутої ставки дисконтування у разі зміни строку оренди або зміни можливості придбання орендованого активу. На суму переоцінки зобов'язання з оренди коригується балансова вартість активу з права користування (якщо його вартість дорівнює нулю, то переоцінку визнають у складі прибутків або збитків).

Зміна умов оренди порівняно з початковими договірними умовами щодо розширення сфери застосування договору оренди за рахунок збільшення кількості орендованих активів та значного зростання орендних платежів (на величину співмірну з ціною окремого договору) вважається модифікацією оренди, яка обліковується Компанією як новий договір оренди.

Зміну будь-яких інших умов оренди щодо предмету договору оренди, строків його дії, розміру орендної плати, порядку проведення розрахунків Компанія розглядає як зміну прав й обов'язків у межах чинного договору оренди та проводить переоцінку орендного зобов'язання (шляхом дисконтування переглянутих орендних платежів за ставкою дисконтування, переглянутою на дату модифікації умов оренди з одночасним коригуванням вартості активу з права користування), визначаючи нові строки оренди та розподіляючи орендні платежі відповідно до модифікованих умов оренди.

У балансі (звіті про фінансовий стан) інформація про активи з права користування подається у складі основних засобів (бухгалтерський облік на субрахунку 103), інформація про зобов'язання з оренди – у складі інших поточних зобов'язань (бухгалтерський облік на субрахунку 611) та у складі довгострокових зобов'язань (бухгалтерський облік на субрахунку 531).

Відсотки за зобов'язаннями з оренди включаються до складу фінансових витрат Компанії (бухгалтерський облік на рахунку 952) та у звіті про фінансові результати (звіті про сукупний дохід) подаються у складі фінансових витрат. Амортизаційні відрахування за активами з права користування подаються окремо, у складі адміністративних витрат.

У звіті про рух грошових коштів Компанія класифікує орендні платежі (включаючи платежі щодо погашення основної суми зобов'язання з оренди, відсотків з оренди, змінних орендних платежів, а також платежів по короткостроковій оренді та платежів по оренді активів з низькою вартістю) у складі операційної діяльності.

3.6. 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 Компанії 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 кожну 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. Компанія 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.

Компанія 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.

Керівництвом Компанії прийнято рішення про незастосування коригувань фінансового результату до оподаткування на усі різниці.

3.7. Облікові політики щодо інших активів та зобов'язань

3.7.1. Забезпечення

Забезпечення визнаються, коли Компанія 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.

Компанія також створює резерв витрат на оплату щорічних (основних та додаткових) відпусток. Розрахунок такого резерву здійснюється на підставі правил Облікової політики Компанії. Розмір створеного резерву оплати відпусток підлягає інвентаризації на кінець року. Розмір відрахувань до резерву відпусток, включаючи відрахування на соціальне страхування з цих сум, розраховуються виходячи з кількості днів фактично невикористаної працівниками відпустки та їхнього середньоденного заробітку на момент проведення такого розрахунку. Також можуть враховуватися інші об'єктивні фактори, що впливають на розрахунок цього показника. У разі необхідності робиться коригуюча проводка в бухгалтерському обліку згідно даних інвентаризації резерву відпусток.

3.7.2. Виплати працівникам

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

3.8. Інші застосовані облікові політики, що є доречними для розуміння фінансової звітності

3.8.1 Доходи та витрати

Компанія визнає дохід від надання послуг, коли (або у міру того, як) воно задовольняє зобов'язання щодо виконання, передаючи обіцяну послугу (тобто актив) клієнтові. Актив передається, коли (або у міру того, як) клієнт отримує контроль над таким активом.

При визначенні вартості винагороди від управління активами Компанія відповідно до МСФЗ 15 використовує метод оцінювання за результатом. До методу оцінювання за результатом належить, зокрема, аналіз виконання, завершеного на сьогоднішній день, оцінки досягнутих результатів.

Результат визначення розміру винагороди по управлінню активами оформлюється Наказом про виплату винагороди, в якому відображається розрахунок (оцінка) досягнутих результатів на звітну дату.

Дохід від продажу фінансових активів визнається у прибутку або збитку в разі задоволення всіх наведених далі умов:

- а) Компанія передає договірні права на одержання грошових потоків від такого фінансового активу;

б) Компанія передала покупцеві ризики та переваги від володіння, пов'язані з фінансовим активів;

в) за Компанією 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;

г) суму доходу можна достовірно оцінити;

д) ймовірно, що до Компанії надійдуть економічні вигоди, пов'язані з операцією;

та

е) витрати, які були або будуть понесені у зв'язку з операцією, можна достовірно оцінити.

Дивіденди визнаються доходом лише у разі, якщо:

- право Компанії на одержання виплат за дивідендами встановлено;
- є ймовірність, що економічні вигоди, пов'язані з дивідендами, надійдуть до Компанії;
- суму дивідендів можна достовірно оцінити.

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.

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.

3.8.2. Витрати за позиками

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

3.8.3. Умовні зобов'язання та активи.

Компанія не визнає умовні зобов'язання в звіті про фінансовий стан Компанії. Інформація про умовне зобов'язання розкривається, якщо можливість вибуття ресурсів, які втілюють у собі економічні вигоди, не є віддаленою. Компанія не визнає умовні активи. Стисла інформація про умовний актив розкривається, коли надходження економічних вигід є ймовірним.

4. Основні припущення, оцінки та судження

При підготовці фінансової звітності Компанія 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

30

обґрунтованими і за результатами яких приймаються судження щодо балансової вартості активів та зобов'язань. Хоча ці розрахунки базуються на наявній у керівництва Компанії інформації про поточні події, фактичні результати можуть зрештою відрізнятись 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.

4.1. Судження щодо операцій, подій або умов за відсутності конкретних МСФЗ

Якщо немає МСФЗ, який конкретно застосовується до операції, іншої події або умови, керівництво Компанії 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 Компанії;
- 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 Компанії посилається на прийнятність наведених далі джерел та враховує їх у низхідному порядку:

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

Під час здійснення судження керівництво Компанії 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.

Операції, що не регламентуються МСФЗ Компанією не здійснювались.

4.2. Судження щодо справедливої вартості активів Компанії

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».

4.3. Судження щодо змін справедливої вартості фінансових активів

Керівництво Компанії 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:

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

Якби керівництво Компанії використовувало інші припущення щодо відсоткових ставок, волатильності, курсів обміну валют, кредитного рейтингу контрагента, дати офери та 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.

Розуміючи важливість використання облікових оцінок та припущень щодо справедливої вартості фінансових активів в разі відсутності вхідних даних щодо справедливої вартості першого рівня, Керівництво Компанії планує використовувати оцінки та судження які базуються на професійній компетенції працівників Підприємства, досвіді та минулих подіях, а також з використанням розрахунків та моделей вартості фінансових активів. Залучення зовнішніх експертних оцінок щодо таких фінансових інструментів де оцінка, яка базується на професійній компетенції, досвіді та розрахунках є недостатньою, на думку Керівництва є прийнятним та необхідним.

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

4.4. Судження щодо очікуваних термінів утримання фінансових інструментів

Керівництво Компанії 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 Компанії фактором і може суттєво вплинути на оцінку фінансових інструментів.

4.5. Використання ставок дисконтування

Ставка дисконту - це процентна ставка, яка використовується для перерахунку майбутніх потоків доходів в єдине значення теперішньої (поточної) вартості, яка є базою для визначення ринкової вартості бізнесу. З економічної точки зору, в ролі ставки дисконту є бажана інвестору ставка доходу на вкладений капітал у відповідні з рівнем ризику подібні об'єкти інвестування, або - ставка доходу за альтернативними варіантами інвестицій із зіставлення рівня ризику на дату оцінки. Ставка дисконту має визначатися з урахуванням трьох факторів:

- а) вартості грошей у часі;
- б) вартості джерел, які залучаються для фінансування інвестиційного проекту, які вимагають різні рівні компенсації;
- в) фактору ризику або міри ймовірності отримання очікуваних у майбутньому доходів.

Компанія використовує такі ставки дисконтування у звітному періоді:

- 14,0% середня ринкова ставка по короткостроковим депозитам (сайт НБУ) на 24.01.2019р.;
- 14,2% середня ринкова ставка по короткостроковим депозитам (сайт НБУ) на 05.07.2019р.;
- 11,6% середня ринкова ставка по короткостроковим депозитам (сайт НБУ) на 10.12.2019р.;
- 10,0% середня ринкова ставка по короткостроковим депозитам (сайт НБУ) на 24.12.2019р.

Інформація, що використана для визначення середньозваженої ставки одержана з офіційного сайту НБУ за посиланням <https://bank.gov.ua/statistic/sector-financial/data-sector-financial#lms> розділ "Вартість строкових депозитів за даними статистичної звітності банків України".

Також при першому застосуванні МСФЗ 16 Компанія використовувала ставку дисконтування у розмірі 20,5%, яка визначена на 28.12.2018 як середньозважена річна кредитна ставка на рівні вартості кредитів за даними статистичної звітності банків України (без урахування овердрафту), яка публікується на сайті Національного банку України.

4.6. Судження щодо виявлення ознак знецінення активів

Відносно фінансових активів, які оцінюються за амортизованою вартістю, Компанія на дату виникнення фінансових активів та на кожен звітну дату визначає рівень кредитного ризику.

Компанія визнає резерв під збитки для очікуваних кредитних збитків за фінансовими активами, які оцінюються за амортизованою вартістю, у розмірі очікуваних кредитних збитків за весь строк дії фінансового активу (при значному збільшенні кредитного ризику/для кредитно-знецінених фінансових активів) або 12-місячними очікуваними кредитними збитками (у разі незначного зростання кредитного ризику).

Зазвичай очікується, що очікувані кредитні збитки за весь строк дії мають бути визнані до того, як фінансовий інструмент стане прострочений. Як правило, кредитний ризик значно зростає ще до того, як фінансовий інструмент стане простроченим або буде помічено інші чинники затримки платежів, що є специфічними для позичальника, (наприклад, здійснення модифікації або реструктуризації).

Кредитний ризик за фінансовим інструментом вважається низьким, якщо фінансовий інструмент має низький ризик настання дефолту, позичальник має потужний потенціал виконувати свої договірні зобов'язання щодо грошових потоків у короткостроковій перспективі, а несприятливі зміни в економічних і ділових умовах у довгостроковій перспективі можуть знизити, але не обов'язково здатність позичальника виконувати свої зобов'язання щодо договірних грошових потоків.

Фінансові інструменти не вважаються такими, що мають низький кредитний ризик лише на підставі того, що ризик дефолту за ними є нижчим, ніж ризик дефолту за іншими фінансовими інструментами Компанії або ніж кредитний ризик юрисдикції, в якій Компанія здійснює діяльність.

Очікувані кредитні збитки за весь строк дії не визнаються за фінансовим інструментом просто на підставі того, що він вважався інструментом із низьким кредитним ризиком у попередньому звітному періоді, але не вважається таким станом на звітну дату. У такому випадку Компанія з'ясовує, чи мало місце значне зростання кредитного ризику з моменту первісного визнання, а отже чи постала потреба у визнанні очікуваних кредитних збитків за весь строк дії.

Очікувані кредитні збитки відображають власні очікування Компанії щодо кредитних збитків.

5. Розкриття інформації щодо використання справедливої вартості

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

Компанія здійснює виключно безперервні оцінки справедливої вартості активів та зобов'язань, тобто такі оцінки, які вимагаються МСФЗ 9 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) | Вихідні дані |
|---|---|-----------------------------------|---|
| Грошові кошти | Первісна та подальша оцінка грошових коштів здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює їх номінальній вартості | Ринковий | Офіційні курси НБУ |
| Інструменти капіталу | Первісна оцінка інструментів капіталу здійснюється за їх | Ринковий | Офіційні біржові курси організаторів торгів на дату |

| | | |
|--|--|---|
| | справедливою вартістю, яка зазвичай дорівнює ціні операції, в ході якої був отриманий актив. Подальша оцінка інструментів капіталу здійснюється за справедливою вартістю на дату оцінки. | оцінки, за відсутності визначеного біржового курсу на дату оцінки, використовуються ціни закриття біржового торгового дня. За відсутності біржових курсів використовується будь яка відкрита та доступна інформація чи застосовуються інші методи оцінки. |
|--|--|---|

До складу активів, які обліковуються за справедливою вартістю на звітну дату, належать грошові кошти. Первісна та подальша оцінка грошових коштів здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює їх номінальній вартості.

5.2. Переміщення між рівнями ієрархії справедливої вартості

Протягом 2019 та 2018 років переведень між рівнями ієрархії не було.

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

Справедлива вартість фінансових інструментів

| | Справедлива вартість | |
|-------------------------|----------------------|------|
| | 2019 | 2018 |
| Фінансові активи | | |
| Грошові кошти | 13 | 13 |

Керівництво Компанії 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.

6. Розкриття інформації, що підтверджує статті подані у фінансових звітах

6.1. Основні засоби

| Справедлива вартістю на | Машини та обладнання | Актив на права користування орендою | Меблі та приладдя | Всього |
|---|----------------------|-------------------------------------|-------------------|--------|
| 31.12.2018 року | 64 | | 3 | 67 |
| 01.01.2019 року | 64 | 288 | 3 | 355 |
| Надходження | | 57 | | 57 |
| Переміщення в інвестиційну нерухомість | | | | |
| Вибуття | | | | |
| 31.12.2019 року | 64 | 345 | 3 | 412 |
| Накопичена амортизація на 31.12.2018 року | 36 | | 1 | 37 |
| Нарахування | 15 | 227 | 1 | 243 |
| Вибуття | | | | |
| 31.12.2019 року | 51 | 227 | 2 | 280 |
| Чиста балансова вартість | | | | |
| 31.12.2018 року | 29 | | 1 | 30 |
| 31.12.2019 року | 13 | 118 | 1 | 132 |

Станом на 31.12.2019 року у складі основних засобів повністю зношені основні засоби вартістю 14 тис.грн.

6.1.1. Актив на право користування об'єктом оренди

При переході на новий стандарт Компанія використовувала модифікований ретроспективний метод переходу з датою первинного застосування 1 січня 2019 р. Відповідно до цього методу стандарт застосовується ретроспективно з кумулятивним ефектом від першого застосування стандарту, визнаного на дату першого застосування, і без перерахунку порівняльної інформації. Актив в формі права користування та зобов'язання по оренді тотожні, тож перехід на новий МСФЗ16 «Оренда» не вплинув на власний капітал Компанії, але збільшив актив и пасив балансу на 288 тис. грн. на початок 2019 року. Станом на 01.01.2019 року Компанія створила актив у формі права користування об'єктом оренди за дисконтованою вартістю майбутніх орендних платежів до кінця 2019 року у сумі – 288 тис. грн. Амортизацію активу на права користування орендою Компанія нараховує із застосуванням прямолінійного методу, за яким місячна сума амортизації визначається діленням вартості, що амортизується, на строк оренди. Амортизація активу на права користування орендою за 2019 рік склала 227 тис. грн. Станом на 31.12.19 у складі необоротних активів обліковується актив на право користування об'єктом оренди балансовою вартістю в розмірі 118 тис. грн. (рядок 1010 в Балансу).

6.2.1. Фінансові активи, що обліковуються за амортизованою собівартістю

| | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|---|--------------|--------------|
| Дебіторська заборгованість за управління активами ІСІ, які знаходяться в управлінні Компанії | 120 | 381 |
| Очікувані кредитні збитки щодо дебіторської заборгованості за управління активами ІСІ, які знаходяться в управлінні Компанії | - | (56) |
| Інша поточна дебіторська заборгованість станом на 31.12.2019: -фінансова допомога надана СТОВ «НИВА» - 7 000 тис грн; - фінансова допомога надана ТОВ «ЕЛЕВАТОР «УСПІХ «РОКИТНЕ» - 145 тис грн; станом на 31.12.2018 : -фінансова допомога надана ТОВ «АГРОФІРМА ЗАРОСЯНСЬКА» - 7 000 тис грн; | 7 145 | 7 000 |
| Всього фінансових активів, що обліковуються за амортизованою собівартістю | 7 265 | 7 325 |

Станом на 31 грудня 2019 року дебіторська заборгованість за управління активами ІСІ, які знаходяться в управлінні Компанії складає 120 тис. грн. В її складі дебіторська заборгованість за послуги Винагороди Фонду ЗНВПФ "АГРОІННОВАЦІЯ" 40 тис грн. та фонду ЗНВПФ "КОРПОРАТИВНИЙ" 80 тис грн.

Заборгованість по ЗНВПФ "АГРОІННОВАЦІЯ" 40 тис грн складається з винагороди за грудень 2019 року. На 31.12.2019р. заборгованість не прострочено. Виходячи із професійного судження Компанії та запевнення Фондом, що заборгованість буде погашено найближчим часом, прийнято рішення не нараховувати резерв очікуваних кредитних збитків, так як рівень кредитного ризику дуже низький.

Заборгованість по ЗНВПФ "Корпоративний" 80 тис грн складається з винагороди за грудень 2019 року. На 31.12.2019р. заборгованість не прострочено. Виходячи із професійного судження Компанії та запевнення Фондом, що заборгованість буде погашено найближчим часом, прийнято рішення не нараховувати резерв очікуваних кредитних збитків, так як рівень кредитного ризику дуже низький.

10 грудня 2019 року ТОВ «КУА «СІТІ-ІНВЕСТ» надали позику на СТОВ «НИВА» в розмірі 7 000 тис. грн. строк повернення до 28 лютого 2020 року. На дату видачі позики Компанія визнала

дебіторську заборгованість як фінансовий актив. Згідно з МСФЗ 9, справедлива вартість дебіторської заборгованості, за якою не нараховуються відсотки, має бути оцінено як теперішня вартість усіх майбутніх надходжень грошових коштів, дисконтованих із застосуванням середньої депозитної ринкової ставки банків України. На дату видачі позики Компанія визнала дебіторську заборгованість як фінансовий актив і оцінило теперішню вартість активу згідно ринкової ставки (11,6% - середньо ринкова депозитна ставка на 10.12.2019 за даними на сайті НБУ, 365 днів). Згідно з МСФЗ 9, справедлива вартість дебіторської заборгованості, за якою не нараховуються відсотки, має бути оцінено як теперішня вартість усіх майбутніх надходжень грошових коштів, дисконтованих із застосуванням середньої депозитної ринкової ставки банків України. Позика видана на 2 місяці 18 днів, на 31.12.2019р тому вплив дисконтування є несуттєвим.

Одночасно із визнанням фінансового активу було розраховано кредитний ризик. Для проведення такого розрахунку спеціалістами Компанії була проведена оцінка фінансового стану СТОВ «НИВА» і тест розрахунку очікуваної суми недоотриманого грошового потоку. Згідно цього тесту, для СТОВ «НИВА» був присвоєний низький кредитний ризик (факт несвоєчасного погашення дебіторської заборгованості – 0 балів, перенесення строків погашення заборгованості – 0 балів, в 2018 році контрагент отримав позитивний фінансовий результат діяльності, тому теж 0 балів). Виходячи із професійного судження Компанії прийнято рішення, що рівень кредитного ризику дуже низький і розмір очікуваного кредитного збитку не суттєвий, резерв під збитки в бухгалтерському обліку нараховано не було.

24 грудня 2019 року ТОВ «КУА «СІТІ-ІНВЕСТ» надали позику на ТОВ «ЕЛЕВАТОР «УСПІХ РОКИТНЕ» в розмірі 145 тис. грн. строк повернення до 28 лютого 2020 року. На дату видачі позики Компанія визнала дебіторську заборгованість як фінансовий актив. Згідно з МСФЗ 9, справедлива вартість дебіторської заборгованості, за якою не нараховуються відсотки, має бути оцінено як теперішня вартість усіх майбутніх надходжень грошових коштів, дисконтованих із застосуванням середньої депозитної ринкової ставки банків України. На дату видачі позики Компанія визнала дебіторську заборгованість як фінансовий актив і оцінило теперішню вартість активу згідно ринкової ставки (10,0% - середньо ринкова депозитна ставка на 24.12.2019 за даними на сайті НБУ, 365 днів). Згідно з МСФЗ 9, справедлива вартість дебіторської заборгованості, за якою не нараховуються відсотки, має бути оцінено як теперішня вартість усіх майбутніх надходжень грошових коштів, дисконтованих із застосуванням середньої депозитної ринкової ставки банків України. Позика видана на 2 місяці 4 дні, тому вплив дисконтування є несуттєвим.

Одночасно із визнанням фінансового активу було розраховано кредитний ризик. Для проведення такого розрахунку спеціалістами Компанії була проведена оцінка фінансового стану ТОВ «ЕЛЕВАТОР «УСПІХ РОКИТНЕ» і тест розрахунку очікуваної суми недоотриманого грошового потоку. Згідно цього тесту, для ТОВ «ЕЛЕВАТОР «УСПІХ РОКИТНЕ» був присвоєний низький кредитний ризик (факт несвоєчасного погашення дебіторської заборгованості – 0 балів, перенесення строків погашення заборгованості – 0 балів, в 2018 році контрагент отримав позитивний фінансовий результат діяльності, тому теж 0 балів). Виходячи із професійного судження Компанії прийнято рішення, що рівень кредитного ризику дуже низький і розмір очікуваного кредитного збитку не суттєвий, резерв під збитки в бухгалтерському обліку нараховано не було.

Станом на 31 грудня 2018 року дебіторська заборгованість за управління активами ІСІ, які знаходяться в управлінні Компанії складає 381 тис грн. В її складі дебіторська заборгованість за послуги Винагороди Фонду ЗНВПФ "АГРОІННОВАЦІЯ" 153 тис грн. та фонду ЗНВПФ "КОРПОРАТИВНИЙ" 228 тис грн. Станом на 31.12.2019 справедлива вартість фінансового активу дорівнює вартості погашення за договором – 7 000 тис грн.

Заборгованість по ЗНВПФ "АГРОІННОВАЦІЯ" 153 тис грн складається з винагороди за червень-грудень 2018 року. Останній платіж від фонду за управління був здійснений 14.11.2018 року. Згідно з додатком до Облікової політики про розрахунок очікуваних кредитних збитків, присвоюємо йому високий кредитний ризик (Наявне несвоєчасне погашення дебіторської заборгованості - 1 бал, перенесення строків погашення заборгованості – 1 балів, результат діяльності фонду у 2017 році була збитковою, тому 1 бал). Прострочено більше, ніж на 30 днів – 127 тис грн. Резерв під очікувані кредитні збитки – 44 тис грн.

Заборгованість по ЗНВПФ "Корпоративний" 228 тис грн складається з винагороди за вересень-грудень 2018 року. Останній платіж від фонду за управління був здійснений 12.12.2018 року. Згідно з додатком до Облікової політики про розрахунок очікуваних кредитних збитків, присвоюємо йому середній кредитний ризик. (Наявне несвоєчасне погашення дебіторської заборгованості - 1 бал, перенесення строків погашення заборгованості – 1 балів, результат

діяльності фонду у 2017 році була прибутковою, тому 0 балів) Прострочено більше, ніж на 30 днів – 129 807,16 грн. Резерв під очікувані кредитні збитки – 12 тис грн..

25 вересня 2018 року ТОВ «КУА «СІТІ-ІНВЕСТ» надали позику на ТОВ «АГРОФІРМА ЗАРОСЯНСЬКА» в розмірі 7 000 тис. грн. строк повернення до 31 грудня 2018 року. На дату видачі позики Компанія визнала дебіторську заборгованість як фінансовий актив і оцінило теперішню вартість активу згідно ринкової ставки (13,9% - середньо ринкова депозитна ставка на 25.09.2018 за даними на сайті НБУ, 365 днів). Згідно з МСФЗ 9, справедлива вартість дебіторської заборгованості, за якою не нараховуються відсотки, має бути оцінено як теперішня вартість усіх майбутніх надходжень грошових коштів, дискontованих із застосуванням середньої депозитної ринкової ставки банків України, тому $7\,000 \text{ тис} * 0,9647 = 6\,753 \text{ тис грн}$. Станом на 31.12.2018 справедлива вартість фінансового активу дорівнює вартості погашення за договором – 7 000 тис грн.

Одночасно із визнанням фінансового активу було розраховано кредитний ризик. Для проведення такого розрахунку спеціалістами Компанії була проведена оцінка фінансового стану ТОВ «АГРОФІРМА ЗАРОСЯНСЬКА» і тест розрахунку очікуваної суми недоотриманого грошового потоку. Згідно цього тесту, для ТОВ «АГРОФІРМА ЗАРОСЯНСЬКА» був присвоєний низький кредитний ризик (факт несвоєчасного погашення дебіторської заборгованості – 0 балів, перенесення строків погашення заборгованості – 0 балів, в 2017 році контрагент отримав позитивний фінансовий результат діяльності, тому теж 0 балів) і виходячи із їх професійного судження прийнято рішення, що рівень кредитного ризику дуже низький і розмір резерву очікуваного кредитного збитку не суттєвий. Враховуючи низький рівень кредитного ризику резерв під збитки в бухгалтерському обліку нараховано не було. Позику була погашена 24.01.2019р.

6.2.2. Інша дебіторська заборгованість

| | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|--|------------|------------|
| Розрахунок за виданими авансами | 1 | 1 |
| Розрахунки з бюджетом | 2 | 1 |
| Інша дебіторська заборгованість, всього | 3 | 2 |

6.3. Грошові кошти

| | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|--------------------------------------|------------|------------|
| Грошові на рахунках в банках, в грн. | 13 | 13 |
| Всього | 13 | 13 |

6.4. Власний капітал

Станом на 31 грудня 2019 року зареєстрований та сплачений капітал складав 7 360 тис. грн. Станом на 31 грудня 2018 року зареєстрований та сплачений капітал складав з 7 304 тис. грн.

Структура власного капіталу:

| Найменування статті | 31.12.2019р. | 31.12.2018р. |
|---|--------------|--------------|
| Статутний капітал | 7 100 | 7100 |
| Нерозподілений прибуток (непокритий збиток) | 248 | 196 |
| Резервний капітал | 12 | 8 |
| Всього власний капітал | 7 360 | 7 304 |

В квітні 2018 року Загальними зборами учасників прийнято рішення про розподіл прибутку за 2017 рік (Протокол №03/04/2018 від 03 квітня 2018 року) в розмірі не менше 5% , а саме : резервний капітал збільшено на суму 2 тис. грн.

Станом на **31.12.2018** року резервний капітал складав **8 тис.грн.**

В квітні 2019 року Загальними зборами учасників прийнято рішення про розподіл прибутку за 2018 рік (Протокол №03/04/2019 від 03 квітня 2019 року) в розмірі не менше 5% , а саме : резервний капітал збільшено на суму 4 тис. грн.

Станом на **31.12.2019** року резервний капітал складав **12 тис.грн.**

6.5. Зобов'язання по оренді

01.09.2017 року між ТОВ «КУА «СІТІ-ІНВЕСТ» (орендар) та ТОВ «ТК «УСПІХ» (орендодавець) укладено Договір оренди нежитлового приміщення №ТК 17/09-16 від 01 вересня 2017 року на строк до 30.06.2020 року.

На дату первинного визнання 01.01.2019 р. було визнано зобов'язання по оренді за дисконтованою вартістю майбутніх орендних платежів до кінця строку дії договору в сумі 288 тис. грн. Компанія використовувала ставка дисконтування у розмірі 20,5%, яка визначена на 28.12.2018 як середньозважена річна кредитна ставка на рівні вартості кредитів за даними статистичної звітності банків України (без урахування овердрафту), яка публікується на сайті Національного банку України.

Актив в формі права користування та зобов'язання по оренді тотожні, тож перехід на новий МСФЗ16 «Оренда» не вплинув на власний капітал Компанії, але збільшив актив і пасив балансу на 288 тис. грн. на початок 2019 року.

Зобов'язання по оренді відображено у балансі як довгострокові та поточні зобов'язання:

Інші довгострокові зобов'язання

| Найменування статті | 31.12.2019р. | 01.01.2019р. |
|---|--------------|--------------|
| Інші довгострокові зобов'язання (довгострокове зобов'язання по оренді приміщення у ТОВ «ТК «УСПІХ») (рядок 1515 Балансу). | - | 92 |
| Всього | - | 92 |

Поточна кредиторська заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями:

| Найменування статті | 31.12.2019р. | 01.01.2019р. |
|--|--------------|--------------|
| Поточна кредиторська заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями (короткострокового зобов'язання по оренді приміщення у ТОВ «ТК «УСПІХ») ») (рядок 1610 Балансу). | - | 196 |
| Всього | - | 196 |

6.6. Торговельна та інша кредиторська заборгованість

| | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|---|------------|------------|
| Торговельна кредиторська заборгованість | - | 39 |
| Розрахунки з бюджетом з податку на прибуток | 12 | 13 |
| Всього кредиторська заборгованість | 12 | 52 |

На 31 грудня 2018 року Торговельна кредиторська заборгованість, що обліковується за амортизованою собівартістю складається з заборгованості за операційну оренду приміщення у ТОВ «ТК «УСПІХ» та за депозитарні послуги ТОВ «ФРІДОМ ФІНАНС Україна».

6.7. Короткострокові забезпечення

| | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|------------------|------------|------------|
| Резерв відпусток | 41 | 14 |
| Всього | 41 | 14 |

6.8. Дохід від реалізації

| | 2019 | 2018 |
|--|--------------|------------|
| Дохід від реалізації послуг з управління активів ПФФ | 1 017 | 953 |
| Всього доходи від реалізації | 1 017 | 953 |

6.9. Адміністративні витрати

| | 2019 | 2018 |
|--|------------|------------|
| Витрати на персонал | 492 | 394 |
| Відрахування на соціальні заходи | 116 | 91 |
| Витрати на нотаріальні послуги | 5 | 0 |
| Витрати на операційну оренду офісного приміщення | 0 | 236 |
| Витрати на формування забезпечення відпусток | 42 | 20 |
| Амортизація основних засобів | 16 | 16 |
| Амортизація права користування об'єктом оренди | 227 | 0 |
| Витрати на аудит | 15 | 11 |
| Витрати на участь в УАІБ | 32 | 28 |
| Витрати на навчання та сертифікацію персоналу | 30 | 10 |
| Витрати на консультативно-інформаційні послуги | 12 | 9 |
| Витрати на розрахунково-касове обслуговування | 8 | 8 |
| Всього адміністративних витрат | 995 | 823 |
| 6.10. Інші витрати операційної діяльності | | |
| Нарахування резерву під очікувані кредитні збитки | 0 | 56 |
| Всього інші операційні витрати | 0 | 56 |
| 6.11. Інші операційні доходи | | |
| Розформування резерву під очікувані кредитні збитки в зв'язку з погашення заборгованості по винагороді КУА | 56 | 0 |
| Всього інші доходи | 56 | 0 |
| 6.12. Фінансові витрати | | |
| Фінансові витрати по оренді | 10 | 0 |
| Всього фінансові витрати | 10 | 0 |

6.13. Податок на прибуток

| Основні компоненти витрат з податку на прибуток | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|---|------------|------------|
| Прибуток до оподаткування | 68 | 74 |
| Податкова ставка | 18% | 18% |
| Податок за встановленою податковою ставкою | 12 | 13 |
| Витрати з податку на прибуток : | 12 | 13 |

| | | |
|--|----|----|
| в т.ч. | | |
| витрати з податку на прибуток від діяльності, що | 12 | 13 |
| Відповідно до пункту 134.1.1 пункту 134.1 статті 134 розділу III Податкового кодексу України, керівництвом Компанії прийнято рішення про незастосування коригувань фінансового результату до оподаткування на усі різниці. | | |

6.14. Рух коштів у результаті операційної діяльності

| | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|---|------------|------------|
| Надходження від: Реалізації продукції (реалізація послуг з управління активів ПФФ) | 1 278 | 769 |
| Витрачання на оплату: Товарів робіт, послуг (оренда офісного приміщення, послуги аудиту, депозитарія, зберігача, сертифікація працівників, послуги зв'язку та ін..) | (100) | (227) |
| Праці | (406) | (328) |
| Відрахувань на соціальні заходи (ЄСВ із заробітної плати – 22%) | (120) | (94) |
| Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток | (14) | (11) |
| Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів (Податок на доходи фізичних осіб та військовий збір) | (98) | (80) |
| Витрачання на оплату авансів (депозитарій, послуги зв'язку) | (1) | (1) |
| Інші витрачання (рко банку, членські внески УАІБ) | (40) | (36) |
| Чистий рух коштів від операційної діяльності | 499 | (8) |
| 6.15. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності | | |
| Надходження від погашення позик (безвідсоткові позики) У 2019 році: -фінансова допомога ТОВ «АГРОФІРМА ЗАРОСЯНСЬКА» - 7 000 тис грн; -фінансова допомога ТОВ «ІСАЄВСЬКА МТС» - 7 000 тис грн; -фінансова допомога ТОВ «ПУСТОВІТИ» - 7 000 тис грн; У 2018 році: -фінансова допомога ТОВ «БЛАГРОТЕХ» - 2 400 тис грн; -фінансова допомога ТОВ «БУРТИ-ПЕРЕМОГА» - 2 000 тис грн; -фінансова допомога ТОВ «ЕЛЕВАТОР «УСПІХ РОКИТНЕ» - 1 000 тис грн; -фінансова допомога ТОВ «ІСАЄВСЬКА МТС» - 1 600 тис грн; | 21 000 | 7 000 |

| | | |
|--|--------------|-----------|
| Інші надходження (погашення векселів ТОВ «ЛЕНДЛОРД») | - | 20 |
| Витрачення на надання позик у 2019 році: - фінансова допомога ТОВ «ЕЛЕВАТОР «УСПІХ РОКИТНЕ» - 145 тис грн; - фінансова допомога ТОВ «ІСАЄВСЬКА МТС» - 7 000 тис грн; - фінансова допомога СТОВ «НИВА» - 7 000 тис грн; - фінансова допомога ТОВ «ПУСТОВІТИ» - 7 000 тис грн; У 2018 році: - фінансова допомога надана ТОВ «АГРОФІРМА ЗАРОСЯНСЬКА» - 7 000 000,00 грн; | (21 145) | (7 000) |
| Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності | (145) | 20 |
| 6.16. Рух коштів у результаті фінансової діяльності | | |
| Інші платежі (орендні платежі) | 354 | - |
| Чистий рух коштів від фінансової діяльності | -354 | |
| 6.17. Чистий рух грошових коштів за звітний період | | |
| Чистий рух грошових коштів за звітний період | 0 | 12 |
| Залишок коштів на початок року | 13 | 1 |
| Залишок коштів на кінець року | 13 | 13 |

6.18. Зміни у власному капіталі.

| Найменування статті | Станом на 31.12.2019р. | Станом на 01.01.2019р. | Станом на 31.12.2018р. | Станом на 01.01.2018р. |
|---|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Статутний капітал | 7 100 | 7 100 | 7 100 | 7100 |
| Резервний капітал | 12 | 8 | 8 | 6 |
| Нерозподілений прибуток (непокритий збиток) | 248 | 196 | 196 | 137 |
| Всього власний капітал | 7 360 | 7 304 | 7 304 | 7243 |

Протягом 2018 року Компанією було отримано чистого прибутку 61 тис грн.

Протягом 2019 року Компанією було отримано чистого прибутку 56 тис грн.

В квітні 2018 року Загальними зборами учасників прийнято рішення про розподіл прибутку за 2017 рік (Протокол №03/04/2018 від 03 квітня 2018 року) в розмірі не менше 5% , а саме : резервний капітал збільшено на суму 2 тис грн.

Станом на **31.12.2018** року резервний капітал складав **8 тис.грн.**

В квітні 2019 року Загальними зборами учасників прийнято рішення про розподіл прибутку за 2018 рік (Протокол №03/04/2019 від 03 квітня 2019 року) в розмірі не менше 5% , а саме : резервний капітал збільшено на суму 4 тис грн.

Станом на **31.12.2019** року резервний капітал складав **12 тис.грн.**

7. Розкриття іншої інформації

7.1 Умовні зобов'язання.

7.1.1. Судові позови

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

7.1.2. 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 органи піддадуть сумніву певне тлумачення, засноване на оцінці керівництва економічної діяльності Компанії, ймовірно, що Компанія змушена 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 Компанія сплатила усі податки, тому фінансова звітність не містить резервів під податкові збитки. Податкові звіти можуть переглядатися відповідними податковими органами протягом трьох років.

7.1.3. 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 Компанії.

Ступінь повернення цих активів у значній мірі залежить від ефективності заходів, які знаходяться поза зоною контролю Компанії. Ступінь повернення дебіторської заборгованості Компанії визначається на підставі обставин та інформації, які наявні на дату балансу. На думку керівництва Компанії, виходячи з наявних обставин та інформації, кредитний ризик для фінансових активів компанії визначений як дуже низький. Враховуючи той факт, що поточна дебіторська заборгованість буде погашена лютим 2020 року, очікуваний кредитний збиток цього фінансового активу буде дорівнювати 0.

7.2. 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 Компанії.

Посаду директора Компанії обіймає Ільченко Володимир Олександрович. За період з 01.01.2019 по 31.12.2019 р. провідному управлінському персоналу нарахована заробітна плата в розмірі 303 тис грн. і виплачена вчасно, виплачена заробітна плата 303 тис грн., в тому числі директору: нарахована 303 тис грн., виплачена 303 тис. грн. За період з 01.01.2018 р. по 31.12.2018 р. провідному управлінському персоналу нарахована заробітна плата в розмірі 223 тис грн. і виплачена вчасно, виплачена заробітна плата 223 тис грн., в тому числі, директору: нарахована 223 тис грн., виплачена 223 тис грн.

В звітному 2019 році у Компанії не виникали операції з пов'язаними сторонами.

В 2018 році у Компанії виникали операції з пов'язаною стороною – погашення простих векселів.

| | 2019 | | 2018 | |
|--------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|--------|
| | Операції з пов'язаними сторонами | Операції з пов'язаними сторонами | Операції з пов'язаними сторонами | Всього |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Погашення векселів | 0 | 0 | 20 | 20 |

7.3. Цілі та політики управління фінансовими ризиками

Управління ризиками має першочергове значення для ведення бізнесу Компанії і є важливим елементом її діяльності. Політика управління ризиками сконцентрована на непередбачуваності фінансових ринків і націлена на мінімізацію потенційного негативного впливу на фінансові показники Компанії. Оперативний і юридичний контроль має на меті забезпечувати належне функціонування внутрішньої політики та процедур з метою мінімізації операційних і юридичних ризиків.

Керівництво Компанії визнає, що діяльність Компанії пов'язана з фінансовими 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 задалегідь точно передбачити неможливо. **До таких фінансових ризиків віднесено кредитний ризик, ринковий ризик та ризик ліквідності.**

Політика з управління ризиками орієнтована на визначення, аналіз і управління ризиками, з якими стикається Компанія, на встановлення контролю за ризиками, а також постійний моніторинг за рівнем ризиків, дотриманням встановлених обмежень та політики управління ризиками.

Управління ризиками керівництвом Компанії здійснюється на основі розуміння причин виникнення ризику, кількісної оцінки його можливого впливу на вартість чистих активів та застосування інструментарію щодо його пом'якшення.

7.3.1. 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 дебіторська заборгованість (в т. ч. позики), векселі.

Основним методом оцінки кредитних ризиків Компанії є оцінка кредитоспроможності контрагентів, для чого використовуються кредитні рейтинги та будь-яка інша доступна інформація щодо їх спроможності виконувати боргові зобов'язання. Компанією було розроблено модель розрахунку очікуваних кредитних збитків за фінансовими активами. Кредитним збитком є теперішня вартість очікуваної суми недоотримання грошового потоку.

Станом на 31.12.2019 року в активах Компанії є позика, що видана СТОВ «НИВА» 10.12.2019р. в сумі 7 000 тис. грн. Згідно з додатком до Облікової політики про розрахунок очікуваних кредитних збитків, присвоюємо йому низький кредитний ризик (факт несвоечасного погашення дебіторської заборгованості – 0 балів, перенесення строків погашення заборгованості – 0 балів, в 2018 році контрагент отримав позитивний фінансовий результат діяльності, тому теж 0 балів). За результатами проведеного аналізу, враховуючи підходи затверджені в Компанії у межах системи управління ризиками, Керівництво прийшло висновку, що з дати первісного визнання (видачі позики) кредитний ризик позичальника не зазнав зростання і є низьким. Відсутні факти, які б свідчили про ризик невиконання зобов'язання.

Станом на 31.12.2019 року в активах Компанії є позика, що видана ТОВ «ЕЛЕВАТОР «УСПІХ РОКИТНЕ» 24.12.2019р. в сумі 145 тис. грн. Згідно з додатком до Облікової політики про розрахунок очікуваних кредитних збитків, присвоюємо йому низький кредитний ризик (факт несвоечасного погашення дебіторської заборгованості – 0 балів, перенесення строків погашення заборгованості – 0 балів, в 2018 році контрагент отримав позитивний фінансовий результат діяльності, тому теж 0 балів). За результатами проведеного аналізу, враховуючи підходи затверджені в Компанії у межах системи управління ризиками, Керівництво прийшло висновку, що з дати первісного визнання (видачі позики) кредитний ризик позичальника не зазнав зростання і є низьким. Відсутні факти, які б свідчили про ризик невиконання зобов'язання.

За результатами проведеного аналізу, враховуючи підходи, затверджені в Компанії у межах системи управління ризиками, Керівництво прийшло висновку, що з дати первісного визнання (видачі позики) кредитний ризик позичальників не зазнав зростання і є низьким. Відсутні факти, які б свідчили про ризик невиконання зобов'язань.

До заходів мінімізації впливу кредитного ризику Компанія відносить:

- встановлення внутрішнього обмеження обсягу дебіторської заборгованості в активах;

- диверсифікацію структури активів;
- аналіз платоспроможності контрагентів;
- здійснення заходів щодо недопущення наявності в активах Компанії простроченої дебіторської заборгованості.

У Компанії для внутрішньої системи заходів із запобігання та мінімізації впливу ризиків створені: система управління ризиками, внутрішній аудит (контроль).

Компанія використовує наступні методи управління кредитними ризиками:

- ліміти щодо боргових зобов'язань за класами фінансових інструментів;
- ліміти щодо боргових зобов'язань перед одним контрагентом (або асоційованою групою);
- ліміти щодо вкладень у фінансові інструменти в розрізі кредитних рейтингів за Національною рейтинговою шкалою;
- ліміти щодо розміщення депозитів у банках з різними рейтингами .

7.3.2. 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. Компанія 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 Компанія використовує диверсифікацію активів та дотримання лімітів на вкладення в акції та інші фінансові інструменти з нефіксованим прибутком.

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

Так як в Компанії 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 Компанії усвідомлює, що відсоткові ставки можуть змінюватись і це впливатиме як на доходи Компанії, 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 Компанія не має.

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

7.3.3. Ризик ліквідності

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

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

На 31.12.2019 року Компанія не має кредиторської заборгованості, тому ризик ліквідності був відсутній.

44

На 31.12.2018 року має торговельну та іншу кредиторську заборгованість по поточним зобов'язанням 39 тис. грн., яка виникла у грудні 2018 року і була погашена 28.02.2019р. Довгострокові зобов'язання Компанія не має, тому ризик ліквідності відсутній.

Інформація щодо недисконтованих платежів за торговельну та іншу кредиторську заборгованість Компанії в розрізі строків погашення представлена наступним чином:

| Рік, що закінчився 31.12.2019 року | До 1 місяця | Від 1 місяця до 3 місяців | Від 3 місяців до 1 року | Від 1 року до 5 років | Більше 5 років | Всього |
|---|----------------|---------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|-------------------|--------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| Торговельна та інша кредиторська заборгованість | - | - | - | - | - | - |
| Всього | - | - | - | - | - | - |
| Рік, що закінчився 31.12.2018 року | До 1 місяця | Від 1 місяця до 3 місяців | Від 3 місяців до 1 року | Від 1 року до 5 років | Більше 5 років | Всього |
| Торговельна та інша кредиторська заборгованість | - | 39 | - | - | - | 39 |
| Всього | - | 39 | - | - | - | 39 |

7.4. Управління капіталом

Компанія розглядає управління капіталом як систему принципів та методів розробки і реалізації управлінських рішень, пов'язаних з оптимальним формуванням капіталу з різноманітних джерел, а також забезпеченням ефективного його використання у діяльності Компанії. Ключові питання та поточні рішення, що впливають на обсяг і структуру капіталу, а також джерела його формування, розглядаються управлінським персоналом. Механізм управління капіталом передбачає чітку постановку цілей і завдань управління капіталом, а також контроль за їх дотриманням у звітному періоді; удосконалення методики визначення й аналізу використання усіх видів капіталу; розроблення загальної стратегії управління капіталом.

Управлінський персонал здійснює огляд структури капіталу на кінець кожного звітного періоду. При цьому проводиться аналіз вартості капіталу, його структура та можливі ризики. На основі отриманих висновків Компанія здійснює регулювання капіталу шляхом залучення додаткового капіталу або фінансування, а також виплати дивідендів та погашення існуючих позик. Компанія може здійснювати регулювання капіталу шляхом зміни структури капіталу. Система управління капіталом може коригуватись з урахуванням змін в операційному середовищі, тенденціях ринку або стратегії розвитку.

Управління капіталом Компанії спрямовано на досягнення наступних цілей:

- зберегти спроможність Компанії 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 Компанії, що відповідають рівню ризику;
- дотримання вимог до капіталу, встановлених регулятором, і забезпечення здатності Компанії функціонувати в якості безперервного діючого підприємства.

Компанія вважає, що загальна сума капіталу, управління яким здійснюється, дорівнює сумі капіталу, відображеного в балансі.

Склад власного капіталу на дату фінансової звітності (7 360 тис. грн.):

| | |
|--|-----------------|
| - Зареєстрований капітал (оплачений капітал) | 7 100 тис. грн. |
| - Резервний капітал | 12 тис. грн.. |
| - Нерозподілений прибуток | 248 тис. грн. |

Відповідно до Положення щодо пруденційних нормативів професійної діяльності на фондовому ринку та вимог до системи управління ризиками, затвердженого рішенням НКЦПФР № 1597 від 01.10.2015р. (з врахуванням змін) Компанія розраховує такі показники:

1) розмір власних коштів; 2) норматив достатності власних коштів; 3) коефіцієнт покриття операційного ризику; 4) коефіцієнт фінансової стійкості.

Розмір власних коштів (регулятивний капітал) станом на 31.12.2019 р. складає 7 304 тис грн.(капітал першого рівня = зареєстрованого статутного капіталу + сума резервного капіталу на 31.12.2019 року + сума нерозподіленого прибутку на початок звітного року - витрати майбутніх періодів, які складаються (з сум передплат: на послуги зв'язку – 509,32 грн.; на послуги НДУ-500,00 грн.; до бюджету-2189,54 грн.) $7\,303\,877,90 = 7\,100\,000,00 + 11\,502,44 + 195\,574,32 - 3\,198,86$); норматив достатності власних коштів складає 35,4858 %, коефіцієнт покриття операційного ризику складає 75,1495 %, коефіцієнт фінансової стійкості складає 0,9929.

На 31.12.2019р. всі пруденційні показники професійної діяльності відповідають нормативним значенням.

7.5. Події після дати Балансу

Між датою складання та датою затвердження фінансової звітності (03.02.2020р.) жодних подій, які б могли вплинути на показники фінансової звітності станом на 31.12.2019р. та економічні рішення користувачів, не відбувалося.

Директор

Гльченко В.О.

Головний бухгалтер

Співак Л. Г.

ГЕНЕРАЛЬНИЙ ДИРЕКТОР
ТОВ "ААН" СЕЙЯ-КІРШ-АУДИТ"
ЗОО/ ЗАОРІЧЕНКО І.І.



Пронумеровано, прошнуровано та
скріплено печаткою

15 сторінок) арк.

Генеральний директор
ТОВ «ААН «СЕЙЯ-КІРШ-АУДИТ»

Зоріченко
Здоріченко І.І.

