

Річна фінансова звітність

**АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ
КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ОРІОН»
активи якого перебувають в управлінні
ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ
АКТИВАМИ «ІОНІТІ»**

за рік, що закінчився 31 грудня 2019 року

зі звітом незалежного аудитора

2020

Заява про відповідальність керівництва за підготовку та затвердження фінансової звітності за 2019 рік.

1. Наведена нижче заява, яка повинна розглядатися спільно з описом обов'язків аудиторів, котрі містяться в представленому Звіті незалежних аудиторів, зроблена з метою розмежування відповідальності керівництва та аудиторів щодо фінансової звітності АТ «ЗНВКІФ «ОРІОН», (далі за текстом –Товариство/Фонд).

2. Керівництво Товариства відповідає за підготовку фінансової звітності, що достовірно відображає в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан АТ «ЗНВКІФ «ОРІОН» станом на 31 грудня 2019 року, результати його діяльності, рух грошових коштів і зміни в капіталі за рік, що закінчився вищезгаданою датою, відповідно до вимог Міжнародних стандартів фінансової звітності («МСФЗ»).

3. При підготовці фінансової звітності керівництво АТ «ЗНВКІФ «ОРІОН» несе відповідальність за:

- а. Вибір належної облікової політики та її послідовне застосування;
- б. Застосування обґрунтованих оцінок, розрахунків і суджень;
- в. Дотримання вимог МСФЗ або розкриття всіх істотних відступів від МСФЗ у Примітках до фінансової звітності;
- г. Підготовку фінансової звітності виходячи з припущення, що АТ «ЗНВКІФ «ОРІОН» продовжуватиме свою діяльність в осяжному майбутньому, за винятком випадків, коли таке припущення є неправомірним.

4. Керівництво АТ «ЗНВКІФ «ОРІОН» в рамках своєї компетенції також несе відповідальність за:

- а. Розробку, впровадження і забезпечення функціонування ефективної системи внутрішнього контролю в АТ «ЗНВКІФ «ОРІОН»;
- б. Підтримку системи бухгалтерського обліку в такий спосіб, який у будь-який момент дозволяє розкрити з достатньою мірою точності інформацію про фінансовий стан АТ «ЗНВКІФ «ОРІОН» і забезпечити при цьому відповідність фінансової звітності вимогам МСФЗ; АТ «ЗНВКІФ ОРІОН»
- в. Забезпечення відповідності офіційного бухгалтерського обліку вимогам локального законодавства України і відповідних стандартів бухгалтерського обліку;
- г. Вжиття заходів для забезпечення збереження активів АТ «ЗНВКІФ «ОРІОН»;
- д. Виявлення та запобігання фактам шахрайства і інших можливих зловживань.



Директор ТОВ «КУА «ЮНІТІ»

А. Г. Мітін



ТОВ "Аудиторська фірма "АУДИТ-СТАНДАРТ"

Ідентифікаційний код 32852960\$ № 3345 в реєстрі АПУ: «Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності»

Україна, м. Київ, вул. Юрківська/Фрунзе, 2-6/32 літера «А», тел. +38(067)3691399; +38(044)2334118

ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА

щодо річної фінансової звітності
**АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ
КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ОРІОН»**
активи якого перебувають в управлінні
**ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ
АКТИВАМИ «ЮНІТЬ»**
станом на 31 грудня 2019 року

Учасникам та керівництву
**АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ
КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ОРІОН»**
Керівництву З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ
АКТИВАМИ «ЮНІТЬ»,
Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку

I. ЗВІТ ЩОДО АУДИТУ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

ДУМКА ІЗ ЗАСТЕРЕЖЕННЯМ

Ми провели аудит річної фінансової звітності **АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ОРІОН»** активи якого перебувають в управлінні **ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ЮНІТЬ»** (надалі за текстом АТ «ЗНВКІФ «ОРІОН»/«Фонд»), що складається з балансу (звіту про фінансовий стан) на 31 грудня 2019 р., звіту про фінансові результати (звіту про сукупний дохід), звіту про власний капітал, звіту про рух грошових коштів за рік, що закінчився зазначеною датою, та приміток до фінансової звітності.

На думку Аудитора, за винятком можливого впливу питань, про які йдеться у параграфі «Основа для думки із застереженням» нашого звіту, фінансова звітність **АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ОРІОН»**, активи якого перебувають в управлінні **ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ЮНІТЬ»**, за рік що закінчився 31 грудня 2019 року складена в усіх суттєвих аспектах відповідно до Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» і Міжнародних стандартів фінансової звітності.

ОСНОВА ДЛЯ ДУМКИ ІЗ ЗАСТЕРЕЖЕННЯМ

За результатами аудиторської перевірки фінансової звітності Фонду за 2019 рік, зазначаємо наступне:

В Примітках до річної фінансової звітності АТ «ЗНВКІФ «ОРІОН» за 2019 рік інформація щодо іншої поточної дебіторської заборгованості та інформація щодо пов'язаних осіб розкрита не в повному обсязі, що суперечить вимогам МСБО 23 та МСБО 24 відповідно.

На думку аудитора вплив зміни в оцінках незначний та не всеохоплюючий для фінансової звітності в цілому.

Ми провели аудит відповідно до Міжнародних стандартів контролю якості, аудиту, огляду, іншого надання впевненості та супутніх послуг (МСА) видання 2016-2017 років, що з 01.07.2018

року застосовуються в якості національних стандартів аудиту згідно із рішенням Аудиторської палати України від 08.06.2018 року №361 (надалі – МСА) із застосуванням «Вимог до аудиторського висновку, що подається до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку при розкритті інформації про результати діяльності інститутів спільного інвестування (пайових та корпоративних інвестиційних фондів) та компанії з управління активами», що затверджені Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку України № 991 від 11.06.2013 року.

Нашу відповідальність згідно з цими стандартами викладено в розділі «Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності» нашого звіту.

Ми є незалежними по відношенню до Фонду згідно з етичними вимогами, застосованими в Україні до нашого аудиту фінансової звітності, а також виконали інші обов'язки з етики відповідно до цих вимог. Ми вважаємо, що отримані нами аудиторські докази є достатніми і прийнятними для використання їх як основи для нашої думки, а саме, думки із застереженням.

Ключові питання аудиту

Ключові питання аудиту – це питання, що на наше професійне судження, були значущими під час нашого аудиту фінансової звітності за поточний період. Ці питання розглядалися в контексті нашого аудиту фінансової звітності в цілому та при формуванні думки щодо неї; при цьому ми не висловлюємо окремої думки щодо цих питань. Ми визначили, що ключових питань, про які нам необхідно повідомити у звіті, відсутні.

Інша інформація

Управлінський персонал Фонду несе відповідальність за іншу інформацію. На дату звіту аудитора нам не було надано ніякої іншої інформації, крім фінансового звіту, у зв'язку з чим ми не робимо висновок з будь-яким рівнем впевненості щодо іншої інформації.

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 вимог 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.

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

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, який містить нашу думку. Обґрунтована впевненість є високим рівнем впевненості, проте не гарантує, що аудит, проведений відповідно до МСА, завжди виявить суттєве викривлення, якщо таке 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 Фонд припинити свою діяльність на безперервній основі.

Ми повідомляємо тим, кого наділено найвищими повноваженнями, інформацію про запланований обсяг і час проведення аудиту та суттєві аудиторські результати, включаючи будь-які значні недоліки системи внутрішнього контролю, виявлені нами під час аудиту.

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

Основні відомості про Фонд (таблиця 1):

Таблиця 1

Повна назва Фонду	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ОРІОН»
Скорочена назва Фонду	АТ «ЗНВКІФ «ОРІОН»
Код за ЄДРПОУ Фонду	41823343
Місцезнаходження	04119, м.Київ, вул. Зоологічна, 4-а.
№ та дата свідоцтва про внесення до Єдиного державного реєстру інститутів спільного інвестування	№00586 від 26.01.2018 року
Код ЄДРІСІ	13300586
Строк дії фонду	30 (тридцять) років з моменту внесення Фонду до Єдиного державного реєстру інститутів спільного інвестування

Основні відомості про компанію з управління активами (таблиця 2)

Таблиця 2

Повна назва підприємства	Товариство з обмеженою відповідальністю «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ЮНІТІ»
Скорочена назва підприємства	ТОВ «КУА «ЮНІТІ»
Код за ЄДРПОУ	41904500
Дата на номер запису в ЄДР:	№ 1 071 102 0000 040144. Дата запису: 01.02.2018 р.

Внесення змін до установчих документів	Не вносились
Види діяльності за КВЕД:	64.30 Трасти, фонди та подібні фінансові суб'єкти (основний); 65.30 Недержавне пенсійне забезпечення; 66.12 Посередництво за договорами по цінних паперах або товарах; 66.19 Інша допоміжна діяльність у сфері фінансових послуг, крім страхування та пенсійного забезпечення; 66.30 Управління фондами
Ліцензії:	Професійна діяльність на фондовому ринку-діяльність з управління активами інституційних інвесторів (діяльність з управління активами), строком дії від 31.07.2018 р. на необмежений термін, видана відповідно до рішення НКЦПФР №526 від 31.07.2018 р.
Фонди, що знаходяться в управлінні	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ОРІОН» код ЄДРПОУ 41823343 АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «КАПІТАЛ-ПЛАЗА» код ЄДРПОУ 43369066
Місцезнаходження:	04086, м. Київ, вулиця Петропавлівська, будинок 50-б

II. ЗВІТ ЩОДО ВИМОГ ІНШИХ ЗАКОНОДАВЧИХ ТА НОРМАТИВНИХ АКТИВ

Цей розділ Аудиторського звіту складено нами у відповідності до Вимог до аудиторського висновку, що подається до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку при розкритті інформації про результати діяльності інститутів спільного інвестування (пайових та корпоративних інвестиційних фондів) та компанії з управління активами, затверджених Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку 11.06.2013 р. № 991.

Питання, викладені нижче, розглядалися лише в рамках проведеного нами аудиту щодо річної фінансової звітності Фонду, на основі принципу суттєвості відповідно до вимог Міжнародних стандартів аудиту.

За результатами виконаних нами аудиторських процедур нами не помічено жодних суттєвих фактів, які могли б викликати сумніви в тому, що звітність Фонду відповідає у всіх суттєвих аспектах вимогам чинного законодавства України та нормативно-правовим актам державного регулятора в особі НКЦПФР.

Застосовані нами процедури не мали за мету визначити всі недоліки або інші порушення і, таким чином, вони не мають розглядатись як свідчення про відсутність будь-яких недоліків та/або порушень Компанії.

Розкриття інформації у фінансовій звітності.

Активи, їх облік та оцінка.

При проведенні перевірки обліку необоротних активів Товариства, станом на 31.12.2019р., на підставі наданої Товариством інформації, встановлено, що на балансі Товариства обліковуються інвестиційна нерухомість у сумі 85 тис.грн. (примітка 7.1.1) та довгострокова дебіторська заборгованість у сумі 2421 тис.грн. за вартістю з урахуванням дисконту (примітка 7.1.2.).

Загальна вартість необоротних активів станом на 31.12.2019 року становить 2506 тис.грн.

Станом на 31.12.2019р. у складі оборотних активів обліковуються: поточні фінансові інвестиції становлять 36949 тис.грн. та включають в себе корпоративні права (примітка 7.1.5), дебіторська заборгованість за розрахунками за виданими авансами у сумі 6 тис.грн., інша поточна дебіторська заборгованість у сумі 44150 тис.грн. (примітка 7.1.4) та грошові кошти на рахунках у сумі 462 тис.грн. (примітка 7.1.6). Загальна вартість оборотних активів становить 81567 тис.грн.

Загальна вартість активів станом на 31.12.2019 року становить 84073 тис.грн.

Інформація щодо зобов'язань.

Фонд має тільки поточні зобов'язання у сумі 14242 тис. грн., з яких поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги у сумі 13999 тис.грн. (примітка 7.1.7) та заборгованість із внутрішніх розрахунків у сумі 243 тис.грн. (примітка 7.1.8).

Інформація стосовно фінансового результату.

За 2019 рік Фондом в процесі своєї господарської діяльності отримано 47803 тис.грн. прибутку.

Інформація до Звіту про рух грошових коштів (за прямим методом).

Рух коштів від операційної діяльності товариства в 2019 році складає 54323 тис.грн., рух коштів від інвестиційної діяльності складає (53863) тис.грн., рух коштів від фінансової діяльності складає (0) тис.грн. Чистий рух коштів за звітний період 460 тис. грн.

Залишок грошових коштів та їх еквівалентів на 31.12.2019 року на рахунках у банку складає 462 тис. грн.

Інформація до Звіту про власний капітал (зміни у власному капіталі)

Власний капітал на кінець звітного періоду складає 69831 тис.грн., що складається з зареєстрованого статутного капіталу Фонду у сумі 30000 тис.грн., нерозподіленого прибутку 65831 тис.грн. та неоплаченого капіталу у сумі (26000) тис.грн.

Таким чином, облік власного капіталу відповідає вимогам облікової політики та нормативним актам, які чинні в Україні, облікові дані достовірні та тотожні даним фінансової звітності.

Власний капітал Фонду

Власний капітал АТ «ЗНВКІФ «ОРІОН» станом на 31.12.2019 року становить 69831 тис.грн., що складається із зареєстрованого капіталу в розмірі 30000 тис.грн, неоплаченого капіталу у сумі (26000) тис.грн. та нерозподіленого прибутку у сумі 65831 тис.грн.

Згідно Статуту, затвердженого Рішенням №2 від 21.12.2017 року, розмір початкового статутного капіталу Фонду становить 4 000 000,00 грн. та був повністю сплачений 20.12.2017 року грошовими коштами в сумі 4 000 000,00 грн., що підтверджується випискою ПАТ «МІБ» від 20.12.2017 року.

11.07.2018 року Рішенням №4 учасника було прийнято про збільшення статутного капіталу до 30 000 000,00 грн. і відповідно додаткову емісію простих іменних акцій у кількості 26 000 штук номінальною вартістю 1000,00 грн. Статут у новій редакції затверджено цим же рішенням.

У 2018 році Фондом було здійснено додаткову емісію спільного інвестування на суму 26000 тис.грн. зі строком розміщення 30 років. Станом на 31.12.2019 року кошти від інвесторів не надходили, розміщення додаткової емісії не здійснювалось.

Згідно даних переліку акціонерів станом на 06.03.2019 року власником акцій є Вінідор Лімітед, (WINIDOR LIMITED), HE328129, Кіпр, вул. Агланціас, 21, буд. 21-б, 2 поверх, оф. 1, м. Нікосія, 2108, що володіє акціями Фонду у кількості 4000 штук, номінальною вартістю 4 000 000,00 гривень 00 копійок, акції, оформлені глобальним сертифікатом до розподілу становлять 26000 штук, номінальною вартістю 26 000 000,00 гривень 00 копійок.

Капітал у дооцінках та додатковий капітал на балансі Фонду відсутні. Протягом 2019 року дивіденди не нараховувались та не сплачувались.

На думку аудитора, розмір та структура власного капіталу Фонду відображені у фінансовій звітності станом на 31.12.2019 року достовірно.

Порівняльна інформація про активи, зобов'язання та чистий прибуток Фонду (таблиця 3)Таблиця 3
тис. грн.

№	Показник	31.12. 2019р.
1.	Вартість активів - усього	84073
	у тому числі:	
1.1.	необоротні активи	2506
1.2.	Оборотні активи	81567
3.	Зобов'язання (поточні)	14242
4.	Власний капітал (чисті активи)	69831
5.	Фінансовий результат: чистий прибуток (збиток)	47803

Склад та структура активів, що перебувають в портфелі Фонду
У складі поточних активів обліковуються (таблиця 4):

Таблиця 4

Поточні активи ІСІ	Сума (тис.грн.)	Відсоток у загальній балансовій вартості активів (%)
Дебіторська заборгованість за розрахунками за виданими авансами	6	0,01
Інша поточна дебіторська заборгованість	44150	54,13
Поточні фінансові інвестиції	36949	45,29
Гроші та їх еквіваленти	462	0,57
Усього	81567	100

На думку аудитора, склад та структура активів Фонду в цілому відповідає вимогам діючого законодавства, та нормативних документів Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку, в тому числі «Положення про склад та структуру активів інституту спільного інвестування», затвердженого Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 1753 від 10.09.2013 року, що висуваються до даного виду ІСІ.

Інформація відповідно до:

«Положення про склад та структуру активів інституту спільного інвестування», затвердженого Рішенням НКЦПФР від 10.09.2013р. №1753;

«Положення про порядок визначення вартості чистих активів інститутів спільного інвестування», затвердженого Рішенням НКЦПФР від 30.07.2013р. за №1336;

«Положення про склад і розмір витрат, що відшкодовуються за рахунок активів інституту спільного інвестування», затвердженого Рішенням НКЦПФР від 13.08.2013р. за №1468;

«Положення про порядок розміщення, обігу та викупу цінних паперів інституту спільного інвестування», затвердженого Рішенням НКЦПФР від 30.07.2013р. за №1338.

Дотримання вимог нормативно-правових актів НКЦПФР, що регулюють порядок визначення вартості чистих активів інститутів спільного інвестування (ІСІ)

Для визначення вартості чистих активів Фонду ТОВ «КУА «ЮНІТІ» (яка управляє активами Фонду) керується «Положенням про порядок визначення вартості чистих активів інститутів спільного інвестування», затвердженим Рішенням НКЦПФР від 30.07.2013р. за №1336. Чисті активи Фонду на дату балансу складають 69831 тис. грн. При визначенні вартості чистих активів Фонду вимоги вищезазначеного Положення витримано.

Відповідність складу та структури активів, що перебувають у портфелі ІСІ, вимогам законодавства, що висуваються до окремих видів ІСІ

Склад та структура активів АТ «ЗНВКІФ «ОРІОН» станом на 31.12.2019 року повністю відповідають вимогам Рішення НКЦПФР від 10.09.2013 №1753 «Про затвердження Положення про склад та структуру активів інституту спільного інвестування» в редакції, яка була чинна на звітну дату.

Дотримання вимог законодавства щодо суми витрат, які відшкодовуються за рахунок активів ІСІ

Вимоги щодо складу і розміру витрат, які відшкодовуються за рахунок активів АТ «ЗНВКІФ «ОРІОН», які встановлені Рішенням ДКЦПФР від 13.08.2013 року №1468 «Про затвердження Положення про склад та розмір витрат, що відшкодовуються за рахунок активів інституту спільного інвестування» у редакції, яка була чинна на звітну дату, дотримані в повному обсязі. Максимальний розмір винагороди ТОВ «КУА «ЮНІТІ» не перевищував лімітів, який допускається вищезазначеним нормативним актом Комісії.

Дотримання законодавства в разі ліквідації ІСІ

Під час планування та виконання аудиторських процедур виявлено що Фонд у звітному періоді не планував і не проводив процедуру ліквідації.

Відповідність розміру активів ІСІ мінімальному обсягу активів, встановленому законом

Активи АТ «ЗНВКІФ «ОРІОН» відповідають мінімальному обсягу активів, який встановлений чинним законодавством. Згідно Закону України «Про інститути спільного інвестування» (ст. 41 п.2.) мінімальний обсяг активів пайового фонду становить 1250 мінімальних заробітних плат у місячному розмірі, встановленому законом на день реєстрації фонду як інституту спільного інвестування. Активи ІСІ станом на 31.12.2019 року перевищують мінімальний обсяг активів Фонду, що відповідає вимогам законодавства.

Наявність та відповідність системи внутрішнього аудиту (контролю), необхідної для складання фінансової звітності, яка не містить суттєвих викривлень унаслідок шахрайства або помилки

Відповідно до вимог законів України «Про державне регулювання ринку цінних паперів в Україні», Положення про особливості організації та проведення внутрішнього аудиту (контролю) в професійних учасниках фондового ринку, затвердженого рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку №996 від 19.07.2012 року, Загальними зборами учасників ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ЮНІТІ» розроблено та затверджено Протоколом №2 від 03.05.2018р. Положення про службу внутрішнього аудиту (контролю), яке визначає та регламентує порядок створення і організацію роботи Служби внутрішнього аудиту (контролю), визначає статус, функціональні обов'язки та повноваження Служби внутрішнього аудиту (контролю).

Служба внутрішнього аудиту (контролю) Компанією створена та функціонує, представлена окремою посадовою особою – внутрішній аудитор (контролер). Аудитор підтверджує наявність та відповідність системи внутрішнього аудиту (контролю), необхідною для складання фінансової звітності, яка не містить суттєвих викривлень унаслідок шахрайства або помилки.

За підсумками року проводиться зовнішній аудит.

Допоміжна інформація, яка розкривається в аудиторському висновку:

Інформація про пов'язаних осіб

Відповідно до МСБО 24 «Розкриття інформації про зв'язані сторони» зв'язана сторона – це фізична або юридична особа, зв'язані з суб'єктом господарювання, що складає свою фінансову звітність. Зв'язаними особами зазвичай є: особи, частка яких становить понад 10% у капіталі Фонду; посадові особи та члени їхніх сімей; особи, що діють від імені Фонду за відповідним дорученням, або особи, від імені яких діє Фонд; особи, які відповідно до законодавства України контролюють діяльність Фонду; юридичні особи, що контролюються Фондом або разом з ним перебувають під контролем третьої особи; ТОВ «КУА «ЮНІТІ», його керівники та посадові особи.

Перелік пов'язаних осіб визначається Фондом враховуючи сутність відносин, а не лише юридичну форму.

Пов'язаними особами Фонду є:

Вінідор Лімітед, (WINIDOR LIMITED), HE328129, Кіпр – власник акцій, що становить 13,33% статутного капіталу.

ТОВ «КУА «ЮНІТІ» - компанія з управління активами;

Ковальчук Микола Миколайович, що володіє часткою у статутному капіталі КУА у розмірі 50%, або 3 500 000,00 грн.

Мегеря Артур Валерійович, що володіє часткою у статутному капіталі КУА у розмірі 50%, або 3 500 000,00 грн.

Директор ТОВ «КУА «ЮНІТІ» – Мітін Андрій Геннадійович;

Голова Наглядової Ради – Гайворонська Олена Сергіївна.

Інформація про наявність подій після дати балансу, які не знайшли відображення у фінансовій звітності, проте можуть мати суттєвий вплив на фінансовий стан Фонду

Щодо інформації про наявність подій після дати балансу, які не знайшли відображення у фінансовій звітності, проте можуть мати суттєвий вплив на фінансовий стан Фонду – керівництвом інформації не надано.

В той же час зауважуємо, що керуючись Міжнародним стандартом аудиту 560 «Подальші події» аудитор не несе відповідальності за здійснення процедур або запитів стосовно фінансових звітів після дати аудиторського висновку. Протягом періоду, починаючи з дати надання звіту незалежних аудиторів до дати оприлюднення фінансових звітів, відповідальність за інформування аудитора про факти, які можуть вплинути на фінансові звіти, несе управлінський персонал.

Інформація про ступінь ризику ІСІ на основі аналізу результатів пруденційних показників діяльності таких ІСІ

Нормативним документом який встановлює порядок розрахунку обов'язкових до виконання пруденційних нормативів, визначення ризиків та порядок нагляду НКЦПФР за їх дотриманням є «Положення щодо пруденційних нормативів професійної діяльності на фондовому ринку та вимог до системи управління ризиками», затверджене Рішенням НКЦПФР №1597 від 01.10.2015р.

Дія цього Положення не поширюється на пайові та корпоративні інвестиційні фонди.

В ході аудиторської перевірки у відповідності до МСА 720 «Інша інформація в документах, що містять перевірені фінансові звіти» ми здійснили аудиторські процедури щодо виявлення наявності суттєвих невідповідностей між фінансовою звітністю, що підлягала аудиту, та іншою інформацією, що розкривається Фондом. На нашу думку, ми отримали достатню впевненість у відсутності суттєвих невідповідностей між фінансовою звітністю, що підлягала аудиту, та іншою інформацією, що розкривається Фондом та подається до НКЦПФР разом з фінансовою звітністю.

ІІІ. ІНШІ ЕЛЕМЕНТИ

Основні відомості про аудиторську фірму:

Таблиця 5

Повне найменування юридичної особи відповідно до установчих документів:	Товариство з обмеженою відповідальністю «Аудиторська фірма «Аудит-Стандарт»
Код за ЄДРПОУ:	32852960
Свідоцтво про відповідність системи контролю якості	Номер бланку 0795, Рішення АПУ №362/4 від 25.06.18, дійсне до 31.12.2023
Включено до розділів Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності під реєстраційним номером 3345	Розділ: СУБ'ЄКТИ АУДИТОРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ Розділ: СУБ'ЄКТИ АУДИТОРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ, ЯКІ МАЮТЬ ПРАВО ПРОВОДИТИ ОБОВ'ЯЗКОВИЙ АУДИТ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ
Прізвище, ім'я, по батькові аудиторів, що брали участь в аудиті; номер, серія, дата видачі сертифікатів аудитора, виданих Аудиторською палатою України:	аудитор Титаренко В.М. (сертифікат аудитора № 006083, серія «А», номер в реєстрі 100406); аудитор Саса Н.А. (сертифікат аудитора № 007132, серія «А», номер в реєстрі 100392)

◆-----◆
Основні відомості про умови договору на проведення аудиту:

- дата та номер договору на проведення аудиту	Додаткова угода №1 від 03.01.2020 до договору №1-12/1 від 19.12.2019
- дата початку аудиту	03.01.2020 р.
- дата закінчення проведення аудиту	05.03.2020 р.

Ключовий Партнер з завдання

Н.А. Саса

Директор
ТОВ «АФ «АУДИТ-СТАНДАРТ»

В.М. Титаренко

Адреса аудитора: Україна, 04080, м. Київ, вул. Юрківська/Фрунзе, буд. 2-6/32. Літ. «А»
Дата складання звіту: 05 березня 2020 року



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

Підприємство АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ
ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ОРІОН"
Територія Шевченківський район м. Київ
Організаційно-правова форма господарювання Інші організаційно-правові форми
Вид економічної діяльності Трасти, фонди та подібні фінансові суб'єкти
Середня кількість працівників 1
Адреса, телефон 04119, м.Київ, вул. Зоологічна, будинок 4-А, (044) 465-52-95

за ЄДРПОУ

за КОАТУУ

за КОПФГ

за КВЕД

Дата (рік, місяць, число)

КОДИ		
2020	01	01
41823343		
8039100000		
995		
64.30		

Одиниця виміру: тис. грн. без десяткового знака (окрім розділу IV Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід) (форма N 2), грошові показники якого наводяться в гривнях з копійками)

Складено (зробити позначку "v" у відповідній клітинці):
за положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку
за міжнародними стандартами фінансової звітності

v

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

Форма N 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	-	-
первісна вартість	1011	-	-
знос	1012	-	-
Інвестиційна нерухомість	1015	-	85
Довгострокові біологічні активи	1020	-	-
Довгострокові фінансові інвестиції: які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1030	-	-
і інші фінансові інвестиції	1035	-	-
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040	-	2 421
Відстрочені податкові активи	1045	-	-
Інші необоротні активи	1090	-	-
Усього за розділом I	1095	-	2 506
II. Оборотні активи			
Запаси	1100	-	-
Поточні біологічні активи	1110	-	-
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	-	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками: за виданими авансами	1130	2	6
з бюджетом	1135	-	-
у тому числі з податку на прибуток	1136	-	-
з нарахованих доходів	1140	-	-
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	600	44 150
Поточні фінансові інвестиції	1160	81 096	36 949
Гроші та їх еквіваленти	1165	2	462
Витрати майбутніх періодів	1170	-	-
Інші оборотні активи	1190	-	-
Усього за розділом II	1195	81 700	81 567
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття			
Баланс	1300	81 700	84 073

Пасив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Власний капітал			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	30 000	30 000
Капітал у дооцінках	1405	-	-
Додатковий капітал	1410	-	-
Резервний капітал	1415	-	-
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	18 028	65 831
Неоплачений капітал	1425	(26 000)	(26 000)
Вилучений капітал	1430	-	-
Усього за розділом I	1495	22 028	69 831
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення			
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	-	-
Довгострокові кредити банків	1510	-	-
Інші довгострокові зобов'язання	1515	-	-
Довгострокові забезпечення	1520	-	-
Цільове фінансування	1525	-	-
Усього за розділом II	1595	-	-
III. Поточні зобов'язання і забезпечення			
Короткострокові кредити банків	1600	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за: довгостроковими зобов'язаннями	1610	-	-
товари, роботи, послуги	1615	59 424	13 999
розрахунками з бюджетом	1620	-	-
у тому числі з податку на прибуток	1621	-	-
розрахунками зі страхування	1625	-	-
розрахунками з оплати праці	1630	-	-
із внутрішніх розрахунків	1645	248	243
Поточні забезпечення	1660	-	-
Доходи майбутніх періодів	1665	-	-
Інші поточні зобов'язання	1690	-	-
Усього за розділом III	1695	59 672	14 242
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття			
	1700	-	-
Баланс	1900	81 700	84 073

Директор ТОВ "КУА
"ЮНІТІ"

Бухгалтер ТОВ "КУА
"ЮНІТІ"

Мігін А.Г.

Сміла Л.І.

Підприємство

АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ
НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ
ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ОРИОН"
(найменування)

Дата (рік, місяць, число)

за СДРПОУ

КОДИ		
2020	01	01
41823343		

**Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)
за 2019 рік**

Форма N 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	111 049	18 346
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	(-)	(-)
Валовий:			
прибуток	2090	111 049	18 346
збиток	2095	(-)	(-)
Інші операційні доходи	2120	6	8
Дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	2121	3	-
Адміністративні витрати	2130	(637)	(307)
Витрати на збут	2150	(-)	(-)
Інші операційні витрати	2180	(61 979)	(19)
Витрати від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	2181	(-)	(-)
Фінансовий результат від операційної діяльності:			
прибуток	2190	48 439	18 028
збиток	2195	(-)	(-)
Дохід від участі в капіталі	2200	-	-
Інші фінансові доходи	2220	17	-
Інші доходи	2240	-	-
Фінансові витрати	2250	(-)	(-)
Втрати від участі в капіталі	2255	(-)	(-)
Інші витрати	2270	(653)	(-)
Фінансовий результат до оподаткування:			
прибуток	2290	47 803	18 028
збиток	2295	(-)	(-)
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	(-)	(-)
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	-	-
Чистий фінансовий результат:			
прибуток	2350	47 803	18 028
збиток	2355	(-)	(-)

II. СУКУПНИЙ ДОХІД

Стаття	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	47 803	18 028

III. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Матеріальні затрати	2500	-	-
Витрати на оплату праці	2505	-	-
Відрахування на соціальні заходи	2510	-	-
Амортизація	2515	-	-
Інші операційні витрати	2520	62616	326
Разом	2550	62616	326

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 ТОВ "КУА
"ЮНІТІ"

Бухгалтер ТОВ "КУА
"ЮНІТІ"



Мігін А.Г.

Сміла Л.І.

Дата (рік, місяць, число)

КОДИ		
2020	01	01
41823343		

Підприємство **АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ОРІОН"** за ЄДРПОУ
(найменування)

**Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)
за рік 20 19 р.**

Форма N 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	57619	18740
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	5	7
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	6	-
Витрачання на оплату:			
Товарів (робіт, послуг)	3100	(761)	(51)
Праці	3105	(-)	(-)
Відрахувань на соціальні заходи	3110	(-)	(-)
Зобов'язань з податків і зборів	3115	(3)	(26)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	(-)	(-)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	(-)	(-)
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3118	(-)	(-)
Витрачання на оплату авансів	3135	(-)	(-)
Витрачання на оплату повернення авансів	3140	(69)	(-)
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	(2474)	(600)
Чистий рух коштів від операційної діяльності	3195	54323	18070
II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності			
Надходження від реалізації:			
фінансових інвестицій	3200	800	600

необоротних активів	3205	-	-
Надходження від отриманих: відсотків	3215	15	-
дивідендів	3220	-	-
Надходження від деривативів	3225	-	-
Надходження від погашення позик	3230	-	-
Надходження від вибуття дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3235	-	-
Інші надходження	3250	-	-
Витрачання на придбання: фінансових інвестицій	3255	(54678)	(22668)
необоротних активів	3260	(-)	(-)
Виплати за деривативами	3270	(-)	(-)
Витрачання на надання позик	3275	(-)	(-)
Витрачання на придбання дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3280	(-)	(-)
Інші платежі	3290	(-)	(-)
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	3295	(53863)	(22068)
III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності			
Надходження від:			
Власного капіталу	3300	-	-
Отримання позик	3305	-	-
Надходження від продажу частки в дочірньому підприємстві	3310	-	-
Інші надходження	3340	-	-
Витрачання на:			
Викуп власних акцій	3345	(-)	(-)
Погашення позик	3350	(-)	(-)
Сплату дивідендів	3355	(-)	(-)
Витрачання на сплату відсотків	3360	(-)	(-)
Витрачання на сплату заборгованості з фінансової оренди	3365	(-)	(-)
Витрачання на придбання частки в дочірньому підприємстві	3370	(-)	(-)
Витрачання на виплати неконтрольованим часткам у дочірніх підприємствах	3375	(-)	(-)
Інші платежі	3390	(-)	(-)
Чистий рух коштів від фінансової діяльності	3395	-	-

1	2	3	4
Чистий рух грошових коштів за звітний період	3400	460	(3998)
Залишок коштів на початок року	3405	2	4000
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	-	-
Залишок коштів на кінець року	3415	462	2

Директор ТОВ "КУА
"ЮНІТІ"

Мігін А.Г.

Бухгалтер ТОВ "КУА
"ЮНІТІ"

Сміла Л.І.

КОДИ

Дата (рік, місяць, число) 2020 01 01

Підприємство

АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ
НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ
ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ОРІОН"

за ЄДРПОУ

41823343

(найменування)

Звіт про власний капітал
за 2019 р.

Форма N 4

Код за ДКУД

1801005

Стаття	Код рядка	Зареєстрований 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 початок року	4000	30 000	-	-	-	18 028	-26 000	-	22 028
Коригування:									
Зміна облікової політики	4005	-	-	-	-	-	-	-	-
Виправлення помилок	4010	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни	4090	-	-	-	-	-	-	-	-
Скоригований залишок на початок року	4095	30 000	-	-	-	18 028	-26 000	-	22 028
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100	-	-	-	-	47 803	-	-	47 803
Інший сукупний дохід за звітний період	4110	-	-	-	-	-	-	-	-
Поділ прибутку:									
Виплати власникам (дивіденди)	4200	-	-	-	-	-	-	-	-
Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205	-	-	-	-	-	-	-	-
Відрахування до резервного капіталу	4210	-	-	-	-	-	-	-	-
Внески учасників:									
Внески до капіталу	4240	-	-	-	-	-	-	-	-
Погашення заборгованості з капіталу	4245	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення капіталу:									
Викуп акцій (часток)	4260	-	-	-	-	-	-	-	-
Перепродаж викуплених акцій	4265	-	-	-	-	-	-	-	-

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Анулювання викуплених акцій (часток)	4270	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення частки в капіталі	4275	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни в капіталі	4290	-	-	-	-	-	-	-	-
Разом змін у капіталі	4295	-	-	-	-	47 803	-	-	47 803
Залишок на кінець року	4300	30 000	-	-	-	65 831	-26 000	-	69 831

Директор ТОВ "КУА
"ЮНІТІ"

Бухгалтер ТОВ "КУА
"ЮНІТІ"



Мігін А.Г.

Сміла Л.І.

**Примітки до річної фінансової звітності
АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТОГО
НЕДИВЕРСИФІКОВАНОГО ВЕНЧУРНОГО КОРПОРАТИВНОГО
ІНВЕСТИЦІЙНОГО ФОНДУ
«ОРІОН»**

**Товариства з обмеженою відповідальністю «Компанії з управління
активами «ІЮНІТІ»
за 2019 рік**

1. Загальна інформація та економічне середовище, в якому Товариство проводить свою діяльність.

Повне найменування Товариства:

АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ОРІОН" (далі – Товариство).

Рішення про створення Товариства:

Товариство створено згідно з Рішенням №1 засновника АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ОРІОН" від 09.11.2017 року.

Мета створення Товариства: Отримання прибутку шляхом здійснення діяльності зі спільного інвестування.

Напрями інвестиційної діяльності:

- фінансова та страхова діяльність;
- будівництво;
- сільськогосподарська діяльність;
- переробна промисловість;

Ризики, що пов'язані з інвестуванням:

Ризики, що пов'язані з інвестування підпадають під вплив зовнішніх факторів, в тому числі, що пов'язані з:

- світовими фінансовими кризами;
- можливістю дефолту держави за своїми зобов'язаннями;
- банкрутством емітента;
- змінами світової кон'юнктури на товарних та фінансових ринках;
- діями, що підпадають під статус форс-мажорних обставин;
- будь-які операції Товариства пов'язані з ризиком відхилення фактичних результатів діяльності від запланованих.

Обмеження інвестиційної діяльності:

Товариство здійснює інвестиційну діяльність з урахуванням обмежень, передбачених чинним законодавством України та нормативно-правовими актами Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку, для закритих корпоративних недиверсифікованих венчурних інвестиційних фондів.

Ідентифікаційний код за ЄДРПОУ	41823343
--------------------------------	----------

Реєстраційний код за Єдиним державним реєстром інститутів спільного інвестування (далі - ІСІ)	13300586
Дата внесення ІСІ до Єдиного державного реєстру ІСІ	26.01.2018р.

Економічне середовище, в якому Товариство функціонує.

За 2019р. економічне середовище характеризується позитивними тенденціями: сповільненням інфляційних показників, відносна стабільність національної валюти, зростання внутрішнього валового продукту та попиту населення.

Ця звітність відображає поточну оцінку керівництвом можливого впливу економічних умов на операції та фінансове положення Товариства. Майбутні умови можуть відрізнятися від оцінок керівництва. Дана фінансова звітність не включає ніяких коригувань, які могли б мати місце як результат такої невизначеності.

2. Основи підготовки, затвердження та подання фінансової звітності.

2.1. Достовірність подання та відповідність МСФЗ

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

Концептуальною основою фінансової звітності Товариства є Міжнародні стандарти фінансової звітності (МСФЗ), включаючи Міжнародні стандарти бухгалтерського обліку (МСБО) та Тлумачення (КТМФЗ, ПКТ), видані Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (РМСБО), в редакції чинній на 01 січня 2019 року, що офіційно оприлюдненні на веб-сайті Міністерства фінансів України.

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

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

2.2. Валюта подання звітності та функціональна валюта, ступінь округлення

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

2.3. Припущення про безперервність діяльності

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

2.4. Звітний період фінансової звітності

Звітний період, за який формується ця фінансова звітність, вважається період з 01 січня 2019 року по 31 грудня 2019 року.

2.5. Рішення про затвердження фінансової звітності

31 січня 2020 року – дата затвердження Загальними зборами Товариства фінансової звітності за 2019 рік до випуску, відповідно до Протоколу № 1-орг від 31.01.2020р. «Про затвердження річної звітності».

Ні власники, ні інші особи не мають повноваження вносити зміни до фінансової звітності після її випуску.

3. Суттєві положення облікової політики

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

Ця фінансова звітність підготовлена на основі справедливої вартості відповідно до МСФЗ 9 «Фінансові інструменти», 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.

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 згідно наказу № 1-ОП від 03.01.2019р. розроблена та затверджена керівництвом Товариства відповідно до вимог МСБО 8 «Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки» та інших чинних МСФЗ, зокрема, МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» та МСФО 15 «Дохід від договорів з клієнтами».

3.2.2. Інформація про зміни в облікових політиках

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

У зв'язку з початком застосування з 01.01.2019 року МСФЗ 16 «Оренда» Товариством були внесені відповідні зміни до облікової політики.

На підставі професійної компетенції та досвіду керівництва Товариства нами були обрані такі облікові політики та оцінки, які, на нашу думку, дозволяють розкривати повно та достовірно всю фінансову інформацію щодо діяльності Товариства, а також забезпечують всі якісні характеристики фінансової звітності відповідно до МСФЗ.

3.2.3. Форма та назви фінансових звітів

Перелік та назви форм фінансової звітності Товариства відповідають вимогам встановленим ПСБО 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності», окрім форми Приміток, що розроблені у відповідності до МСФЗ.

3.2.4. Методи подання інформації у фінансових звітах

Згідно МСФЗ Звіт про сукупний дохід передбачає подання витрат, визнаних у прибутку або збитку, за класифікацією, основою на методі «функції витрат» або «собівартості реалізації», згідно з якими 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 Товариства.

3.3. Облікові політики щодо фінансових інструментів

3.3.1. Визнання та оцінка фінансових інструментів

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

Товариство визнає такі категорії фінансових активів:

❖ Фінансові активи, що оцінюються за амортизаційною собівартістю.

Фінансовий актив оцінюється за амортизованою собівартістю в разі одночасного дотримання обох зазначених умов:

1) фінансовий актив утримується в рамках бізнес-моделі, метою якої є утримання фінансових активів для одержання договірних грошових потоків; і

2) договірні умови фінансового активу генерують у певні дати грошові потоки, котрі є суто виплатами основної суми та процентів на непогашену частку основної суми.

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

Товариство під час первісного визнання має право безвідклично призначити фінансовий актив як такий, що оцінюється за справедливою вартістю через прибуток або збиток, якщо таке рішення усуває або значно зменшує невідповідність в оцінці або визнанні (яку подекуди називають «неузгодженістю обліку»), що в іншому випадку виникла б при оцінці активів або зобов'язань, або при визнанні прибутків і збитків за ними на різних основах.

Товариство 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.

Фінансові інструменти за строком використання поділяються на:

- поточні (зі строком утримання менше 12 місяців);
- довгострокові (зі строком утримання більше 12 місяців).

Під час первісного визнання фінансового активу або фінансового зобов'язання Товариство оцінює їх за їхньою справедливою вартістю.

Рівень суттєвості для фінансового активу складає 10 тис. грн.

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 коштів на поточному рахунку у банку та з короткострокового депозиту у банку.

Еквіваленти грошових коштів - це короткострокові, високоліквідні інвестиції, які вільно конвертуються у відомі суми грошових коштів і яким притаманний 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.

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

Подальша оцінка грошових коштів здійснюється за справедливою вартістю і відповідає номінальній сумі залишку грошових коштів на поточному рахунку Товариства в банку.

У разі обмеження права використання коштів на поточних рахунках у 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

Фінансові активи, які оцінюються за амортизованою собівартістю, являють собою непохідні фінансові активи з фіксованими або обумовленими платежами та фіксованим терміном погашення, які Товариство твердо має намір і здатний утримувати до строку погашення.

Після первісного визнання Товариство оцінює фінансові активи, які утримуються до погашення, за амортизованою вартістю з використанням методу ефективного відсотка, за вирахуванням збитків від знецінення.

До категорії фінансові активи, які оцінюються за амортизованою собівартістю, Товариство також відносить дебіторську заборгованість.

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

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

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

Застосовуючи аналіз дисконтованих грошових потоків, Товариство 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 валюту, в якій здійснюватимуться платежі.

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

Ставка дисконтування очікуваних грошових потоків – це середня річна депозитна ставка у банку, в якому Товариство утримує власний депозит.

Для фінансових активів, що оцінюються за амортизованою собівартістю Товариство 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 Товариства за договором; і грошовими потоками, які Товариство очікує одержати.

До доказів кредитного знецінення, належать наявні дані про такі події:

- (а) значні фінансові труднощі емітента чи позичальника;
- (б) порушення договору на кшталт дефолту або прострочення;
- (в) надання кредитором (кредиторами) позичальника поступки (поступок) із економічних чи договірних причин у зв'язку з фінансовими труднощами позичальника, можливість надання яких в іншому випадку кредитор (кредитори) не розглядали б;
- (г) зростання ймовірності оголошення позичальником банкрутства або іншої фінансової реорганізації;
- (г) зникнення активного ринку для фінансового активу внаслідок фінансових труднощів, в тому числі заборона торгів Державним регулятором.

Ідентифікація єдиної конкретної події може виявитись неможливою, але сукупний вплив кількох подій може призвести до кредитного знецінення фінансових активів.

У випадку фінансових активів кредитним збитком є теперішня вартість різниці між договірними грошовими потоками, належними до сплати на користь

Товариства за договором; і грошовими потоками, які Товариство очікує одержати.

При наявності впливу подій кредитного знецінення, Товариство нараховує резерв під збитки за фінансовим активом, в наступному порядку:

Строк впливу подій кредитного знецінення	Відсоток нарахування резерву від балансової вартості активу, %	від
до 30 днів	25	
до 60 днів	50	
до 90 днів	75	
до 120 днів	100	

Якщо протягом 150 днів ознаки знецінення не втратили свій вплив на вартість активу, то такий актив списується за рахунок резерву.

Витрати від нарахування резерву по кредитному знеціненню відображаємо в статті «Інші операційні витрати». Реверсування витрат в разі припинення впливу ознак знецінення відбувається за рахунок статті «Інші операційні доходи».

Станом на кожну звітну дату Товариство оцінює, чи зазнав кредитний ризик за фінансовим інструментом значного зростання з моменту первісного визнання. При виконанні такої оцінки Товариство замість зміни суми очікуваних кредитних збитків використовує зміну ризику настання дефолту (невиконання зобов'язань) протягом очікуваного строку дії фінансового інструмента. Для виконання такої оцінки Товариство 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.

Товариство 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, Товариство 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.

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, Товариство відносить:

а) боргові цінні папери, акції та інші цінні папери з нефіксованим прибутком, що використовуються Товариством для отримання прибутків у результаті короткотермінових коливань ціни або дилерської маржі та продажу в найближчий час;

б) будь-які інші цінні папери, що визначаються Товариством на етапі первісного визнання як такі, щодо яких Товариство має намір і змогу обліку за справедливою вартістю з визнанням переоцінки через прибутки/збитки.

Після первісного визнання Товариство оцінює їх за справедливою вартістю.

Справедлива вартість акцій, які внесені до біржового списку, оцінюється за біржовим курсом організатора торгівлі. Якщо на звітну дату біржовий курс відсутній, то для оцінки беремо найближчий біржовий курс до звітної дати.

Витрати на операцію, які прямо відносяться до придбання фінансових активів, які призначені для торгівлі, не включаються до їх вартості при первісному визнанні, а визнаються у складі прибутку або збитку в момент їх виникнення.

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 Товариство 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, Товариство 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'юктурі 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.

Справедлива вартість корпоративних прав визначається на основі порівняння річної фінансової звітності підприємств, чії корпоративні права утримуються на балансі Товариства. .

3.3.5. Зобов'язання

Кредиторська заборгованість визнається як зобов'язання тоді, коли Товариство 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 Товариства сподівається погасити зобов'язання або зобов'язання підлягає погашенню протягом дванадцяти місяців після звітного періоду;

- Керівництво Товариства 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.

Подальша оцінка поточних зобов'язань здійснюється за амортизованою собівартістю.

Ставка дисконтування – це середня депозитна ставка перших трьох банків у рейтингу стійкості банків Міністерства фінансів України.

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

3.3.6. Припинення визнання фінансових активів

Товариство припиняє визнання фінансових активів, коли:

(а) активи погашені або права на отримання грошових потоків від активів інакше втратили свою чинність,

або

(б) Товариство передало права на отримання грошових потоків від фінансових активів або уклало угоду про передачу, і при цьому:

- Товариство передало в основному всі ризики та вигоди, пов'язані з володінням активами, або

- Товариство не передало та не залишило в основному всі ризики та вигоди володіння, але припинило здійснювати контроль. Контроль вважається збереженим, якщо контрагент не має практичної можливості повністю продати актив непов'язаній стороні без внесення додаткових обмежень на перепродаж.

3.3.7. Припинення визнання фінансових зобов'язань

Визнання фінансового зобов'язання припиняється в разі погашення, анулювання або закінчення терміну погашення відповідного зобов'язання.

3.3.8. Згортання фінансових активів та зобов'язань

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

3.4. Облікові політики щодо інвестиційної нерухомості

3.4.1 Визнання інвестиційної нерухомості

До інвестиційної нерухомості Товариство відносить нерухомість (землю чи будівлі, або частину будівлі, або їх поєднання), утримувану на правах власності або згідно з угодою про фінансову оренду з метою отримання орендних платежів або збільшення вартості капіталу чи для досягнення обох цілей, а не для:

(а) використання у виробництві чи при постачанні товарів, при наданні послуг чи для адміністративних цілей, або

(б) продажу в звичайному ході діяльності.

Інвестиційна нерухомість визнається як актив тоді і тільки тоді, коли:

(а) є ймовірність того, що Товариство отримає майбутні економічні вигоди, які пов'язані з цією інвестиційною нерухомістю,

(б) собівартість інвестиційної нерухомості можна достовірно оцінити.

Якщо будівлі включають одну частину, яка утримується з метою отримання орендної плати та другу частину для використання у процесі діяльності Товариства або для адміністративних цілей, в бухгалтерському обліку такі частини об'єкту нерухомості оцінюються та відображаються окремо, якщо вони можуть бути продані окремо.

Рівень суттєвості для статті «Інвестиційна нерухомість» в фінансовій звітності складає 6 000,00 грн.

3.4.2 Первісна та послідуєча оцінка інвестиційної нерухомості

Первісна оцінка інвестиційної нерухомості здійснюється за собівартістю. Витрати на операцію включаються до первісної вартості. Собівартість придбаної інвестиційної нерухомості включає ціну її придбання та будь-які витрати, які безпосередньо віднесені до придбання. Безпосередньо віднесені витрати охоплюють, наприклад, винагороди за надання професійних юридичних послуг, податки, пов'язані з передачею права власності, та інші витрати на операцію.

Оцінка після визнання здійснюється за справедливою вартістю на дату оцінки. Прибуток або збиток від зміни в справедливій вартості інвестиційної нерухомості визнається в прибутку або збитку. Амортизація на такі активи не нараховується.

Справедлива вартість інвестиційної нерухомості зазвичай визначається із залученням незалежного оцінювача. Періодичність перегляду справедливої вартості зумовлюється суттєвими для обліку коливаннями цін на ринку подібної нерухомості. Справедлива вартість незавершеного будівництва дорівнює вартості завершеного об'єкта за вирахуванням витрат на закінчення будівництва.

Якщо оцінити справедливу вартість неможливо, Товариство обрає для оцінки об'єктів інвестиційної нерухомості модель оцінки за собівартістю відповідно до МСБО 16 та застосовує такий підхід до всієї інвестиційної нерухомості, при цьому розкриваються причини, з яких не використовується справедлива вартість.

3.5 Облікові політики щодо інших активів та зобов'язань

3.5.1 Забезпечення

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

3.5.2 Облікові політики щодо оренди

На початку дії договору Товариство має оцінити чи є договір орендою, або чи містить договір оренду. Договір є, чи містить оренду, якщо договір передає право контролювати користування ідентифікованим активом протягом певного періоду часу в обмін на компенсацію.

Визнання. На дату початку оренди орендар визнає актив з права користування та орендне зобов'язання.

Для договору, який є, або містить оренду, Товариство обліковує кожний

компонент оренди в договорі, як оренду окремо від компонентів що не пов'язані з орендою цього договору, окрім випадків, коли застосовується практичний прийом.

Для договору, який містить компонент оренди, а також один або більше додаткових компонентів оренди і або, що не пов'язані з орендою Товариство розподіляє компенсацію, передбачену в договорі, на кожний компонент оренди на підставі відносної окремо взятої ціни компонента оренди та агрегованої окремо взятої ціни компонентів, що не пов'язані з орендою.

Як практичний прийом, Товариство може вирішити, за класом базового активу, не розмежовувати компоненти що не пов'язані з орендою та оренди, а натомість обліковувати кожний компонент оренди та будь-які пов'язані з ним компоненти, що не пов'язані з орендою як єдиний компонент оренди.

Первісна оцінка активу з права користування. На дату початку оренди орендар оцінює актив з права користування за собівартістю.

Собівартість активу з права користування складається з:

- а) суми первісної оцінки орендного зобов'язання;
- б) будь-яких орендних платежів, здійснених на, або до дати початку оренди, за вирахуванням отриманих стимулів до оренди;
- в) будь-які первісні прямі витрати, понесені орендарем;
- г) оцінку витрат, які будуть понесені орендарем у процесі демонтажу та переміщення базового активу, відновлення місця, на якому він розташований, або відновлення базового активу до стану, що вимагається умовами оренди, окрім випадків, коли такі витрати здійснюються з метою виробництва запасів. Орендар визнає витрати, як частину собівартості активу з права користування тоді, коли він відображає зобов'язання за цими витратами.

Первісна оцінка орендного зобов'язання. На дату початку оренди орендар оцінює орендне зобов'язання за теперішньою вартістю орендних платежів, не сплачених на таку дату. Орендні платежі дисконтуються, застосовуючи припустиму ставку відсотка в оренді, якщо таку ставку можна легко визначити. Якщо таку ставку не можна легко визначити, то Товариство застосовує ставку додаткових запозичень. На дату початку оренди орендні платежі, включені в оцінку орендного зобов'язання, складаються з вказаних далі платежів за право використання базового активу протягом строку оренди, які не були сплачені на дату початку оренди:

- а) фіксовані платежі, за вирахуванням будь-яких стимулів до оренди, що підлягають отриманню;
- б) зміні орендні платежі, які залежать від індексу чи ставки, первісно оцінені з використанням такого індексу чи ставки на дату початку оренди;
- в) сум, що, як очікується, будуть сплачені за гарантіями ліквідаційної вартості;
- г) ціну виконання можливості придбання, якщо орендар обґрунтовано впевнений у тому, що він скористається такою можливістю;
- г) платежі в рахунок штрафів за припинення оренди, якщо строк оренди відображає реалізацію орендарем можливості припинення оренди.

Змінні орендні платежі, що залежать від індексу або ставки, включають, наприклад, платежі, пов'язані з індексом споживчих цін, платежі, пов'язані з

еталонною ставкою відсотка (такою як LIBOR), або платежами, які змінюються зі змінами ринкових орендних ставок.

Подальша оцінка активу з права користування.

Після дати початку оренди Товариство оцінює актив з права користування, застосовуючи модель собівартості. Щоб застосувати модель собівартості, Товариство оцінює актив з права користування за собівартістю:

а) з вирахуванням будь-якої накопиченої амортизації та будь-яких накопичених збитків внаслідок зменшення корисності;

б) з коригуванням на будь-яку переоцінку орендного зобов'язання.

Товариство, нараховуючи амортизацію активу з права користування, повинно застосувати вимоги щодо амортизації МСБО 16 Основні засоби, з урахуванням вимоги параграфу 32. Якщо оренда передає право власності на базовий актив Товариству наприкінці строку оренди або якщо собівартість активу з права користування відображає той факт, що Товариство скористається можливістю його придбати, то Товариство має амортизувати актив з права користування від дати початку оренди і до кінця строку корисного використання базового активу. В інших випадках Товариство має амортизувати актив з права користування з дати початку оренди до більш ранньої з двох таких дат: кінець строку корисного використання активу з права користування та кінець строку оренди.

Подальша оцінка орендного зобов'язання.

Після дати початку оренди Товариство оцінює орендне зобов'язання, а) збільшуючи балансову вартість з метою відобразити процент за орендним зобов'язанням; б) зменшуючи балансову вартість з метою відобразити здійснені орендні платежі; в) переоцінюючи балансову вартість з метою відобразити будь-які переоцінки або модифікації оренди, або з метою відобразити переглянуті по суті фіксовані орендні платежі.

Процентом за орендним зобов'язанням у кожному періоді протягом строку оренди є сума, яка продукує постійну періодичну ставку відсотка за відповідним залишком орендного зобов'язання. Періодична ставка відсотка це ставка дисконту, або, якщо це може бути застосовано, – переглянута ставка дисконту.

Після дати початку оренди Товариство визнає у прибутку або збитку – окрім випадків, коли ці витрати включаються в балансову вартість іншого активу, застосовуючи інші відповідні стандарти, – такі обидві складові: а) проценти за орендним зобов'язанням; та б) змінні орендні платежі, не включені в оцінку орендного зобов'язання у тому періоді, у якому сталася подія чи умови, які спричинили здійснення таких платежів.

Переоцінка орендного зобов'язання. Товариство визнає суму переоцінки орендного зобов'язання як коригування активу з права користування. Однак якщо балансова вартість активу з права користування зменшилася до нуля і відбувається подальше зменшення оцінки орендного зобов'язання, то Товариство визнає будь-яку решту суми переоцінки у прибутку або збитку. Товариство переоцінює орендне зобов'язання, дисконтуючи переглянуті орендні платежі з використанням переглянутої ставки дисконту, якщо виконується будь-яка з таких двох умов:

а) змінився строк оренди. Товариство визначає переглянуті орендні платежі на основі переглянутого строку оренди;

б) змінилася оцінка можливості придбання базового активу оцінена з урахуванням подій та обставин, у контексті можливості придбання. Товариство має визначити переглянуті орендні платежі з метою відобразити зміну сум, що мають бути сплачені у разі використання можливості придбання.

Строк оренди. Визначаючи строк оренди та оцінюючи тривалість невідмовного періоду оренди, Товариство застосовує визначення договору та встановлює період, протягом якого договір є забезпеченим правовою санкцією. Оренда більше не є забезпеченою правовою санкцією, коли орендар і орендодавець – кожний має право припинити дію оренди без дозволу іншої сторони, заплативши не більше ніж незначний штраф.

Якщо лише Товариство має право припинити дію оренди, то таке право вважається можливістю припинити дію оренди, яка є в Товариства, при визначенні строку оренди. Якщо лише орендодавець має право припинити дію оренди, то невідмовний період оренди включає період, якого стосується ця можливість припинити дію оренди.

Строк оренди починається з дати початку оренди та включає будь-які орендні канікули, що надаються Товариство орендодавцем.

На дату початку оренди Товариство оцінює, чи обґрунтовано впевнене воно у тому, що воно реалізує можливість продовжити оренду або придбати базовий актив або у тому, що воно не реалізує можливість припинити дію оренди.

Звільнення від визнання. Товариство може вирішити застосовувати звільнення від визнання до:

- а) короткострокової оренди;
- б) оренди, за якою базовий актив є малоцінним.

Якщо Товариство вирішує застосовувати звільнення від визнання до короткострокової оренди чи оренди, за якою базовий актив є малоцінним, то Товариство визнає орендні платежі, пов'язані з такою орендою, як витрати на прямолінійній основі протягом строку оренди або на іншій систематичній основі. Товариство застосовує іншу систематичну основу, якщо така основа більше відображає модель отримання вигоди.

Вибір щодо короткострокової оренди здійснюється за класом базового активу з яким пов'язане право на використання. Клас базового активу – це група базових активів що мають подібну природу та використання в діяльності суб'єкта господарювання. Вибір щодо оренди, для якої базовий актив є малоцінним, може бути здійснений для кожного окремого випадку оренди.

Товариством було прийнято рішення використовувати звільнення від визнання до Договору оренди нежитлового приміщення до короткострокової оренди, так як строк договору один рік, і по закінченню року як орендодавець так и орендар без штрафних санкцій можуть розірвати договір. Обґрунтованої впевненості у Товариства в тому, що воно реалізує можливість продовжити оренду на даний період немає.

3.5.3 Доходи та витрати

Дохід - збільшення економічних вигід протягом звітного періоду у формі надходжень або покращення активів або зменшення зобов'язань, що веде до збільшення власного капіталу, окрім збільшення власного капіталу, пов'язаного з отриманням внесків від учасників власного капіталу.

Товариство визнає дохід від звичайної діяльності, коли (або у міру того, як) він задовольняє зобов'язання щодо виконання, передаючи обіцяний товар або послугу (тобто актив) клієнтові. Актив передається, коли (або у міру того, як) клієнт отримує контроль над таким активом.

Коли (або як тільки) зобов'язання щодо виконання задоволене, Товариство визнає як дохід від звичайної діяльності, суму ціни операції (яка не включає оцінок змінної компенсації), яка віднесена на це зобов'язання щодо виконання.

Ціна операції – це сума компенсації, яку Товариство очікує отримати право в обмін на передачу клієнтові обіцяних товарів або послуг за винятком сум, зібраних від імені третіх осіб (деяких податків на продаж). Характер, час і сума компенсації, обіцяної клієнтом, впливає на оцінку ціни операції. Визначаючи ціну операції, Товариство має враховувати вплив усього переліченого далі:

- (а) змінну компенсацію;
- (б) обмежувальні оцінки змінної компенсації;
- (в) наявність у договорі суттєвого компоненту фінансування;
- (г) не грошову компенсацію; та
- (ґ) компенсацію, що має бути сплачена клієнтові.

Для цілей визначення ціни операції Товариство припускає, що товари або послуги будуть передані клієнтові, як обіцяно відповідно до чинного договору, і що договір не буде скасовано, оновлено або змінено.

Для кожного зобов'язання щодо виконання, Товариство визначає на момент укладення договору, чи задовольнить він це зобов'язання щодо виконання з плином часом, чи ж він задовольнить це зобов'язання щодо виконання у певний момент часу. Якщо Товариство не задовольнить зобов'язання щодо виконання з плином часу, то це зобов'язання щодо виконання задовольняється у певний момент часу.

Виручка визнається протягом певного періоду якщо:

- 1) клієнт отримує та споживає вигоди від результатів роботи виконавця в міру виконання ним робіт;
- 2) результати роботи виконавця створюють або поліпшують актив під час роботи (наприклад, будівництва), контрольований клієнтом;
- 3) актив, що створюється у міру виконання робіт, не може бути використаний виконавцем з іншою метою, плюс виконавець має право на оплату робіт, виконаних на поточну дату.

Якщо угода не відповідає жодному з вищеописаних сценаріїв, виручка визнаватиметься одномоментно під час переходу контролю над товаром клієнту.

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

- а) Товариство передає договірні права на одержання грошових потоків від такого фінансового активу;
- б) Товариство передав покупцеві ризики та переваги від володіння, пов'язані з фінансовим активом;

в) за Товариством не залишається ані подальша участь управлінського персоналу у формі, яка зазвичай пов'язана з володінням, ані ефективний контроль за проданими фінансовими інструментами, інвестиційною нерухомістю або іншими активами;

г) суму доходу можна достовірно оцінити;

г) ймовірно, що до Товариства надійдуть економічні вигоди, пов'язані з операцією;

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

Дохід у вигляді відсотків та дивідендів, який виникає в результаті використання третіми сторонами активів Товариства, визнається на такій основі:

а) відсотки мають визнаватися із застосуванням ефективної ставки відсотка;

б) дивіденди визнаються доходом лише у разі, якщо:

- право Товариства на одержання виплат за дивідендами встановлено;
- є ймовірність, що економічні вигоди, пов'язані з дивідендами, надійдуть до Товариства;

- суму дивідендів можна достовірно оцінити.

Дохід за фінансовим активом, що оцінюється за справедливою вартістю (переоцінка) визнається у прибутку або збитку.

Для фінансового активу, який оцінюється за амортизованою собівартістю, прибуток або збиток визнається у прибутку чи збитку, коли припиняється визнання або зменшується корисність фінансового активу а також у процесі амортизації чи проведенні його перекласифікації.

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.

Нарахування винагороди КУА розраховується як відсоток вартості чистих активів Товариства та приросту вартості чистих активів Товариства.

Винагорода КУА розрахована як відсоток вартості чистих активів Товариства нараховується щомісяця грошовими коштами. Винагорода КУА

розрахована до приросту вартості чистих активів Товариства нараховується грошовими коштами за результатами діяльності за звітний рік.

Максимальний розмір винагороди КУА, розрахований як відсоток вартості чистих активів Товариства, не може перевищувати 10 % середньорічної вартості чистих активів фонду протягом фінансового року, визначеної відповідно до нормативно-правових актів Національної комісії цінних паперів та фондового ринку. Остаточний розмір винагороди КУА, розрахованої у співвідношенні до вартості чистих активів Товариства, визначається за рішенням Наглядової ради (єдиного учасника).

Визначення вартості чистих активів для розрахунку винагороди КУА здійснюється на підставі даних середньомісячних розрахунків вартості чистих активів Товариства станом на кінець останнього робочого дня звітного місяця.

За рішенням наглядової ради Товариства, крім винагороди, може вплачуватись премія. Розмір премії не може перевищувати 15% розміру прибутку, отриманого Товариством за результатами діяльності за звітний рік понад прибуток, який було заплановано в інвестиційній декларації на відповідний фінансовий рік.

3.5.4 Умовні зобов'язання та активи

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

3.6 МСФЗ, які прийняті, але ще не набули чинності

Зміни до стандартів, ефективна дата застосування яких наступає з 01 січня 2020 року:

- Концептуальна основа фінансової звітності - у новій редакції оновлено структуру документа, визначення активів і зобов'язань, а також додано нові положення з оцінки та припинення визнання активів і зобов'язань, подання і розкриття даних у фінансовій звітності за МСФЗ;

- МСФЗ 3 «Об'єднання бізнесу» - зміни запроваджують переглянуте визначення бізнесу.

- МСБО 1 «Подання фінансової звітності» та МСБО 8 «Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки» - зміни уточнюють визначення суттєвості, пояснення до цього визначення та застосування цього поняття завдяки включенню рекомендацій щодо визначення, які раніше були наведені в інших стандартах МСФЗ;

- МСБО 10 «Події після звітного періоду»; МСБО 34 «Проміжна фінансова звітність»; МСБО 37 «Забезпечення, умовні зобов'язання та умовні активи»; МСФЗ 2 «Платіж на основі акцій»; Посібник з застосування МСФЗ 4 «Договори страхування»; Основи для висновків до МСФЗ 17 «Страхові контракти» - у всіх випадках словосполучення «економічні рішення» замінено словом «рішення», а поняття «користувачі» звужено до «основних користувачів»;

МСФЗ 9 «Фінансові інструменти»; МСФЗ 7 «Фінансові інструменти: розкриття інформації»; МСБО 39 «Фінансові інструменти: визнання та оцінка» - зміни стосуються процентних ставок (такі як LIBOR, EURIBOR і TIBOR), що використовуються в різних фінансових інструментах: від іпотечних кредитів до похідних інструментів.

Поправки:

-змінили вимоги до обліку хеджування: при обліку хеджування передбачається, що контрольний показник процентної ставки, на якому засновані грошові потоки, що хеджуються і грошові потоки від інструменту хеджування, не зміниться в результаті реформи;

-обов'язкові для всіх відносин хеджування, на які безпосередньо впливає реформа внутрішньобанківської ставки рефінансування;

-не можна використовувати для усунення будь-яких інших наслідків реформи;

вимагають розкриття інформації про ступінь впливу поправок на відносини хеджування.

Керівництво Товариства достроково не застосовує зміни до стандартів та вважає, що зазначені зміни не будуть мати суттєвого впливу на фінансову звітність Товариства в майбутньому.

4 Основні припущення, оцінки та судження

При підготовці фінансової звітності Товариство здійснює оцінки та припущення, які мають вплив на елементи фінансової звітності, ґрунтуються на МСФЗ, МСБО та тлумаченнях, розроблених Комітетом з тлумачень міжнародної фінансової звітності. Оцінки та судження базуються на попередньому досвіді та інших факторах, що за існуючих обставин вважаються обґрунтованими і за результатами яких приймаються судження щодо балансової вартості активів та зобов'язань. Хоча ці розрахунки базуються на наявній у керівництва Товариства інформації про поточні події, фактичні результати можуть зрештою відрізнятись від цих розрахунків. Области, 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 Товариства застосовує судження під час розроблення та застосування облікової політики, щоб інформація була доречною для потреб користувачів для прийняття економічних рішень та достовірною, у тому значенні, що фінансова звітність:

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

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

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

Операції, що не регламентовані МСФЗ, Товариством не здійснювалися.

4.2. Судження щодо справедливої вартості активів Товариства

Справедлива вартість інвестицій, що активно обертаються на організованих фінансових ринках, розраховується на основі поточної ринкової вартості і 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 Товариства вважає, що облікові оцінки та припущення, які мають стосунок до оцінки фінансових інструментів, де ринкові котирування не доступні, є ключовим джерелом невизначеності оцінок.

Розуміючи важливість використання облікових оцінок та припущень щодо справедливої вартості фінансових активів в разі відсутності вхідних даних щодо справедливої вартості першою рівня, керівництво Товариства планує використовувати оцінки та судження які базуються на професійній компетенції працівників Товариства, 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.

4.4. Судження щодо очікуваних термінів утримання фінансових інструментів

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

4.5. Судження щодо виявлення ознак знецінення активів

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

Товариство 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 Товариства або ніж кредитний ризик юрисдикції, в якій Товариство 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 Товариство 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 Товариства щодо кредитних збитків.

5 Розкриття інформації щодо використання справедливої вартості

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

Товариство здійснює виключно безперервні оцінки справедливої вартості активів та зобов'язань, тобто такі оцінки, які вимагаються МСФЗ 9 та МСФЗ 13 у звіті про фінансовий стан на кінець кожного звітного періоду. Товариство відбирає вхідні дані, які відповідають характеристикам активу чи зобов'язання, що їх брали б до уваги учасники ринку в операції з активом чи зобов'язанням.

Активи, що оцінюються за справедливою вартістю Товариство поділяє за наступними групами:

Грошові кошти - ринковий метод оцінки. Первісна та подальша оцінка грошових коштів та їх еквівалентів здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює їх номінальній вартості.

Корпоративні права - дохідний підхід. Первісна та подальша оцінка здійснюється за справедливою вартістю.

Житлові приміщення - ринковий метод оцінки. Класифіковані як інвестиційна нерухомість, первісна та подальша оцінка здійснюється за справедливою вартістю з використанням вхідних даних другого рівня. Оцінка справедливої вартості здійснюється на періодичній основі, відповідно до облікової політики один раз на рік при відносно стабільній ситуації на ринку нерухомості. За потреби, при істотному коливанні ринку нерухомості (більше 15%) - частіше, шляхом звернення до незалежного оцінювача.

Нежитлові приміщення - ринковий метод оцінки. Класифіковані як інвестиційна нерухомість, первісна та подальша оцінка здійснюється за справедливою вартістю з використанням вхідних даних другого рівня. Оцінка справедливої вартості здійснюється на періодичній основі, відповідно до облікової політики один раз на рік при відносно стабільній ситуації на ринку нерухомості. За потреби, при істотному коливанні ринку нерухомості (більше 15%) - частіше, шляхом звернення до незалежного оцінювача.

5.2. Вплив періодичних оцінок справедливої вартості на прибуток або збиток

У зв'язку з відсутністю активного ринку та відкритих даних, для оцінки активу «корпоративні права» використовуються вхідні дані 3-го рівня.

На основі фінансової звітності компаній, корпоративні права яких утримує Товариство, було здійснено їх переоцінку.

Відповідно до річної звітності ТОВ «Базис Фінанс» (ЄДРПОУ 39398756) за 2019 рік справедлива вартість корпоративних прав була дооцінена на 2 тис. грн. Частка Товариства у статутному капіталі ТОВ «Базис Фінанс» складає 24%. Балансова вартість корпоративних прав на кінець 2019 року - 19 442 тис. грн. Розмір інвестиції в ТОВ «Базис Фінанс» не дає Товариству контролю та суттєвого впливу над ним.

Відповідно до річної звітності за 2019 рік ТОВ «ПЕАСУКР» (ЄДРПОУ 35141498) справедлива вартість корпоративних прав була дооцінена на 1 тис. грн. Частка Товариства у статутному капіталі ТОВ «ПЕАСУКР» 24%. Балансова вартість корпоративних прав на кінець 2019 року - 17 410 тис. грн.

Розмір інвестиції в ТОВ «ПЕАСУКР» не дає Товариству контролю та суттєвого впливу над ним.

Відповідно до фінансової звітності ТОВ «ВЛТ ФЛОРА» (ЄДРПОУ 39392529) за 2019 рік справедлива вартість корпоративних прав - 96 тис. грн. Частка Товариства у статутному капіталі ТОВ «ВЛТ ФЛОРА» 24%. Розмір інвестиції в ТОВ «ВЛТ ФЛОРА» не дає Товариству контролю та суттєвого впливу над ним.

5.3. Рівень ієрархії справедливої вартості, до якого належать оцінки справедливої вартості

Товариство використовує ієрархію справедливої вартості згідно вимог МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості». Цей МСФЗ встановлює ієрархію справедливої вартості, у якій передбачено три рівня вхідних даних для методів оцінки вартості, що використовуються для оцінки справедливої вартості. Ієрархія справедливої вартості встановлює найвищий пріоритет для цін

котирування (нескоригованих) на активних ринках на ідентичні активи або зобов'язання (вхідні дані 1-го рівня) та найнижчий пріоритет дія закритих вхідних даних (вхідні дані 3-го рівня).

Вхідні дані 1-го рівня - це ціни котирування (нескориговані) на активних ринках на ідентичні активи або зобов'язання, до яких суб'єкт господарювання може мати доступ на дату оцінки.

Вхідні дані 2-го рівня - це вхідні дані (окрім цін котирування, піднесених до 1-го рівня), які можна спостерігати для активу чи зобов'язання, прямо або опосередковано.

Вхідні дані 3-го рівня - це вхідні дані для активу чи зобов'язання, яких немає у відкритому доступі. Закриті вхідні дані слід використовувати для оцінки справедливої вартості, якщо відповідних відкритих даних немає, що передбачається в ситуаціях, коли діяльність ринку для активу або зобов'язання на дату оцінки незначна, або її взагалі немає. Отже, закриті вхідні дані мають відображати припущення, які використовували б учасники ринку, встановлюючи ціну на актив або зобов'язання, в тому числі припущення про ризик.

5.4. Переміщення між рівнями ієрархії справедливої вартості

У звітному періоді переведення між рівнями ієрархії справедливої вартості відсутні.

5.5. Рух активів, що оцінюються за справедливою вартістю, в межах рівня ієрархії

У звітному періоді, який закінчився 31.12.2019 року, рух активів, що оцінюються за справедливою вартістю, в межах рівня ієрархії не відбувався.

5.6. Розкриття, що вимагаються МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості»

Справедлива вартість фінансових інструментів в порівнянні з їх балансовою вартістю не відрізняється.

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

6. Рекласифікації у фінансовій звітності за звітний рік у порівнянні з фінансовою звітністю попереднього року та виправлення помилок.

У звітному році рекласифікації у фінансовій звітності за звітний рік у порівнянні з фінансовою звітністю попереднього року та виправлення будь-яких помилок відсутні.

7. Розкриття інформації, що підтверджує статті, подані у звітності.

7.1 Баланс (Звіт про фінансовий стан)

Станом на 31.12.2019 року:

7.1.1 «Інвестиційна нерухомість»

У власності Товариства знаходяться житлова та нежитлова нерухомість, класифікована як «Інвестиційна нерухомість» і утримувана з метою приросту

капіталу. Обліковується інвестиційна нерухомість за справедливою вартістю з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку.

Стаття	31.12.2018р., тис. грн.	31.12.2019р., тис. грн.
Інвестиційна нерухомість	-	85

Вище зазначені об'єкти інвестиційної нерухомості станом на 31.12.2019р. не мають обмежень та їх сум щодо спроможності їх реалізувати або перевести дохід і надходження від їх продажу.

7.1.2 «Довгострокова дебіторська заборгованість»

До статті «Довгострокова дебіторська заборгованість» віднесено безвідсоткову довгострокову поворотну фінансову допомогу ТОВ «ВЛТ ФЛОРА» у сумі 3 074 тис. грн, строк погашення 31.12.2021р. Заборгованість продисконтована, згідно облікової політики Товариства. Ставка дисконтування визначена у розмірі 12% річних. Сума дисконту на 31.12.2019р. складає 653 тис. грн. З урахуванням дисконту, в балансі обліковується поточна вартість у розмірі 2 421 тис. грн.

Довгострокова дебіторська заборгованість	Номинальна вартість, тис. грн.	Дисконт на 31.12.2019р, тис.грн.	Поточна вартість на 31.12.2019р, тис.грн.
Поворотна безвідсоткова фінансова допомога	3 074	653	2 421

7.1.3 «Дебіторська заборгованість за розрахунками за виданими авансами»

Дебіторська заборгованість за розрахунками за виданими авансами, в сумі 6 тис. грн., це передплата контрагенту за послуги, оцінюється за амортизованою вартістю. На звітну дату вона обліковується як поточна дебіторська заборгованість без оголошеної ставки відсотка оцінюється за сумою первісного рахунку, оскільки вплив дисконтування є несуттєвим і не змінює балансову вартість даної статті фінансової звітності.

Назва статті	На 31.12.2018р., тис. грн.	На 31.12.2019р., тис. грн.
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги,	2	6

7.1.4 «Інша поточна дебіторська заборгованість»

Інша поточна дебіторська заборгованість в сумі 44 150 тис. грн. складається з короткострокової заборгованості контрагентів перед Товариством за продаж корпоративних прав. На звітну дату вона обліковується як поточна дебіторська заборгованість без оголошеної ставки відсотка оцінюється за сумою первісного рахунку, оскільки вплив дисконтування є несуттєвим і не змінює балансову вартість даної статті фінансової звітності. Крім того, підстав для нарахування резерву від знецінення дебіторської заборгованості немає.

Назва статті	На 31.12.2018р., тис. грн.	На 31.12.2019р., тис. грн.
Інша поточна дебіторська заборгованість	600	44 150

7.1.5 «Поточні фінансові інвестиції»

«Поточні фінансові інвестиції», в сумі 44 150 тис. грн., складаються з корпоративних прав, які оцінюються на балансі підприємства за справедливою вартістю через прибуток або збиток. Товариство проводить оцінку активів компаній, в які було інвестовано, та будь яку зміну їх власного капіталу відображає переоцінкою корпоративних прав. На звітну дату до групи активів входять:

Назва цінних паперів	Балансова вартість на 31.12.2018р., тис. грн.	Балансова вартість на 31.12.2019р., тис. грн.
Корпоративні права ТОВ «Базис Фінанс»	81 000	19 443
Корпоративні права ТОВ «ВЛТ Флора»	96	96
ТОВ «ПЕАСУКР»	-	17 410
Всього:	81 096	36 949

7.1.6 «Гроші та їх еквіваленти»

Гроші та їх еквіваленти на 31.12.2019р. в сумі 462 тис.грн. складають залишок коштів на поточних рахунках Товариства в сумі 62 тис. грн. Та коштів, розміщених на короткостроковому депозиті у банку у сумі 400 тис. грн.

Грошові кошти	На 31.12.2018р., тис. грн.	На 31.12.2019р., тис. грн.
Поточний рахунок	2	62
Строковий депозит	-	400

7.1.7 «Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги»

Поточна кредиторська заборгованість Товариства на звітну дату складає 13 999 тис. грн. Короткострокова (поточна) кредиторська заборгованість без оголошеної ставки відсотка оцінюється за сумою первісного рахунку, оскільки вплив дисконтування є несуттєвим.

Стаття	На 31.12.2018р., тис. грн.	На 31.12.2019р., тис. грн.
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	59 424	13 999

7.1.8 «Поточна кредиторська заборгованість із внутрішніх розрахунків»

Стаття фінансової звітності «Поточна кредиторська заборгованість із внутрішніх розрахунків» у сумі 243 тис. грн. складається з

Поточна кредиторська заборгованість із внутрішніх розрахунків	На 31.12.2018р., тис. грн.	На 31.12.2019р., тис. грн.
Винагорода КУА	22	20
Премія КУА	226	223

7.2 Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)

7.2.1 «Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)»

До складу статті «Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)» відносяться доходи, отримані від операційної діяльності у сумі 111 049 тис. грн.

Стаття	За 2018р., тис. грн.	За 2019р., тис. грн.
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	18 346	111 049

7.2.2 «Інші операційні доходи»

До складу інших операційних доходів, в сумі 6 тис. грн., входить дохід у вигляді відсотків за залишками коштів на рахунку в банку у розмірі 3 тис. грн. Та дохід від зміни справедливої вартості корпоративних прав у сумі 3 тис. грн.

Стаття	За 2018р., тис. грн.	За 2019р., тис. грн.
Інші операційні доходи (відсотки по залишкам коштів на банківському рахунку)	8	6
Дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	-	3

7.2.3 «Адміністративні витрати»

До складу адміністративних витрат, в сумі 637 тис. грн., входять наступні витрати: аудиторські послуги – 16 тис. грн.; витрати на інформаційно-консультаційні послуги – 326 тис. грн.; депозитарні послуги – 4 тис. грн.; винагорода КУА – 53 тис. грн.; оренда – 2 тис. грн.; розрахунково-касове обслуговування банку – 11 тис. грн.; премія КУА – 223 тис. грн.; податок на нерухомість – 2 тис. грн.

Стаття адміністративних витрат	За 2018р., тис. грн.	За 2019р., тис. грн.
Аудиторські послуги	-	16
Інформаційно-консультаційні витрати	14	326
Депозитарні послуги	3	4
Державне мито за реєстрацію випуску акцій	26	-
Винагорода КУА	31	53
Оренда	-	2
Розрахунково-касове обслуговування банку	7	11
Премія КУА	226	223
Податок на нерухомість	-	2
Всього	307	637

7.2.4 «Інші операційні витрати»

До складу інших операційних витрат, в сумі 61 979 тис. грн. входить собівартість реалізованих фінансових інвестицій.

Стаття	За 2018р., тис. грн.	За 2019р., тис. грн.
Інші операційні витрати	19	61 979

7.2.5 «Інші фінансові доходи»

До складу інших фінансових доходів, в сумі 17 тис. грн., входить дохід у вигляді відсотків за короткостроковими депозитами у банку.

7.2.6 «Інші витрати»

До статті «Інші витрати» віднесено суму дисконту довгострокової безвідсоткової поворотної фінансової допомоги у сумі 653 тис. грн.

7.3 Звіт про рух грошових коштів

Товариство звітує про грошові потоки від операційної діяльності застосовуючи прямий метод.

Грошові потоки, відображенні в звітності на нетто-основі, відсутні.

Компоненти грошових коштів:

- залишки грошових коштів на поточному рахунку Товариства.
- короткострокові депозити у банку.

Стаття фінансового звіту	За 2018р., тис. грн.	За 2019р., тис. грн.
Рух коштів у результаті операційної діяльності		
Надходження від: Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	18 740	57 619
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточному рахунку	7	5
Інші надходження	-	6
Витрачання на оплату:		
Товарів (робіт, послуг)	-51	-761
Зобов'язань з податків і зборів (Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів)	-26	-3
Витрачання на оплату повернення авансів	-	-69
Інші витрачання	-600	-2474
Чистий рух коштів від операційної діяльності	18 070	54 323
Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності		
Надходження від реалізації: фінансових інвестицій	600	800
Надходження від отриманих: відсотків	-	15
Витрачання на придбання: фінансових інвестицій	-22 668	-54 678
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	- 22 068	-53 863
Чистий рух грошових коштів за звітний період	-3 998	460
Залишок коштів на початок року	4 000	2
Залишок коштів на кінець року	2	462

До статті «Інші надходження» віднесено суму повернутих коштів при розірванні форвардних контрактів

До статті «Інші витрачання» віднесено суму наданої позики.

7.4 Звіт про власний капітал

На звітну дату 31.12.2019 р. розмір зареєстрованого статутного капіталу 30 000 тис грн.

Сума неоплаченого капіталу – 26 000 тис грн.

Нерозподілений прибуток на 31.12.2019 р. – 65 831 тис. грн.

Інші компоненти власного капіталу відсутні.

Компоненти власного капіталу	На 31.12.2018р., тис. грн.	На 31.12.2019р., тис. грн.
Зареєстрований (пайовий) капітал	30 000	30 000
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	18 028	65 831
Неоплачений капітал	(26 000)	(26 000)
Разом	22 028	69 831

Додатково вкладеного капіталу, іншого додаткового капіталу, та резервного капіталу станом на 31 грудня 2019 року Товариство не має.

Протягом 2019 року виплату дивідендів Товариство не здійснювало.

У 2018 році було здійснено додаткову емісію спільного інвестування на суму 26 000 тис. грн. зі строком розміщення 30 років. На 31.12.2019 року кошти від інвесторів не надходили, розміщення додаткової емісії не здійснювалось.

8 Розкриття іншої інформації

8.1 Розкриття інформації щодо пов'язаних сторін згідно МСБО 24

Пов'язаними сторонами Товариства вважаються підприємства і фізичні особи, які прямо або опосередковано здійснюють контроль над Товариством або суттєво впливають на його діяльність, а також близькі члени родини такої фізичної особи.

У таблиці представлені пов'язані сторони Товариства:

Голова Наглядової ради - Гайворонська Олена Сергіївна

У звітному періоді з пов'язаними особами операції відсутні.

8.2 Цілі та політики управління фінансовими ризиками

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

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

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

Інший ціновий ризик – це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструмента коливатимуться внаслідок змін ринкових цін (окрім тих, що виникають унаслідок відсоткового ризику чи

валютного ризику), незалежно від того, чи спричинені вони чинниками, характерними для окремого фінансового інструмента або його емітента, чи чинниками, що впливають на всі подібні фінансові інструменти, з якими здійснюються операції на ринку.

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

Аналіз чутливості не проводився, фінансові інвестиції Товариства не мають котирувань і не є спостережуваними.

Валютний ризик – це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструменту коливатимуться внаслідок змін валютних курсів. Товариство не має операцій з іноземною валютою.

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

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

8.3 Управління капіталом

Керівництво КУА здійснює управління капіталом з метою досягнення наступних цілей:

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

Керівництво КУА здійснює огляд структури капіталу на щорічній основі. При цьому керівництво аналізує вартість капіталу та притаманні його складовим ризики. На основі отриманих висновків Фонд здійснює регулювання капіталу шляхом залучення додаткового капіталу або фінансування, а також виплати дивідендів та погашення існуючих позик.

8.4 «Події після дати балансу»

Події після дати балансу, які могли б вплинути на фінансовий стан, результати діяльності та рух коштів Товариства, та які відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності Товариство повинно розкривати, не відбувалися.

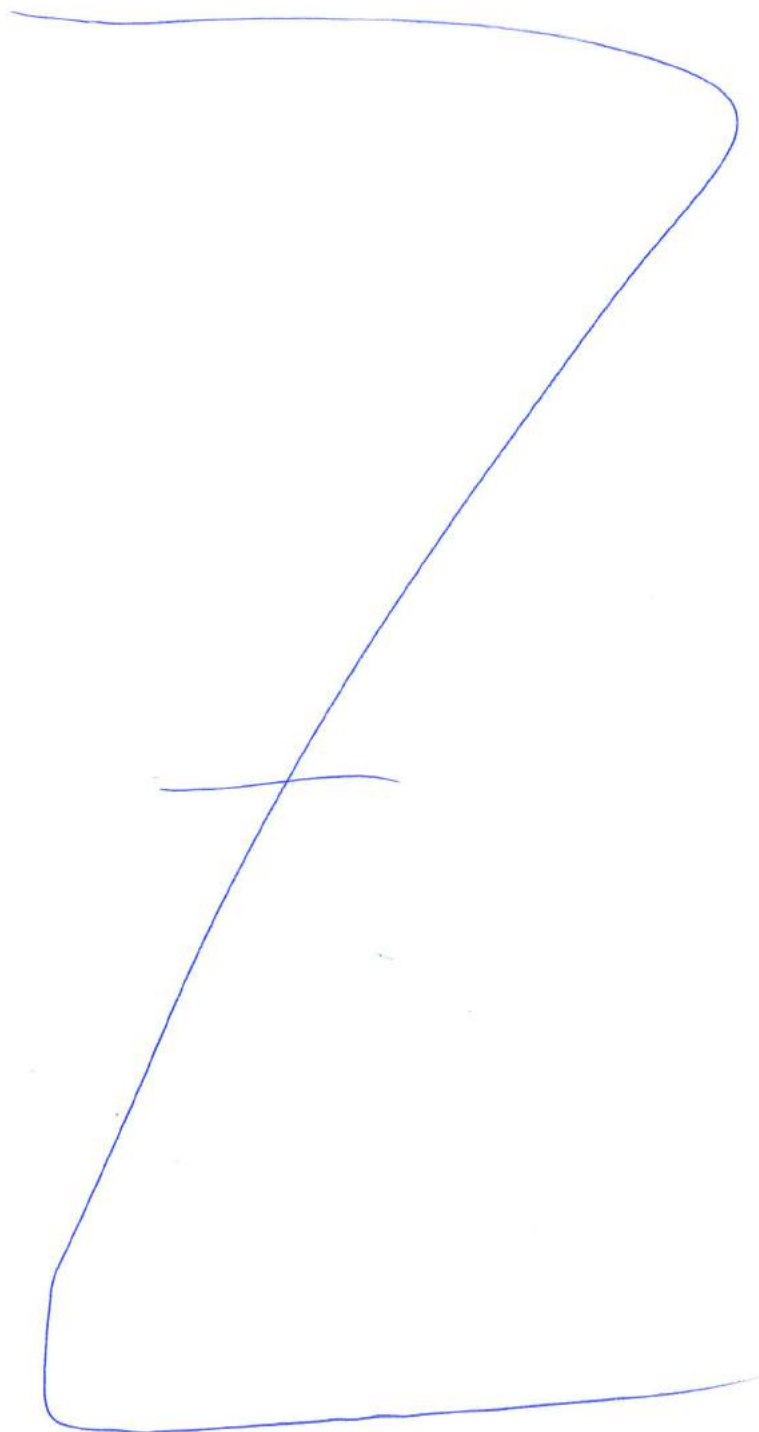
Директор
ТОВ "КУА "ЮНІТІ"

Бухгалтер
ТОВ "КУА "ЮНІТІ"



Мітін А.Г

Сміла Л.І



сього в цьому документі пронумеровано,
проінеровано та скріплено печаткою та
підписом 10 (п'ятьдесят) аркушів
Директор ТОВ «ДФ «Аудит-Стандарт»
[Підпис] В.М. Титаренко

