

ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА
щодо річної фінансової звітності
ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
"УКРАЇНСЬКА ІНОВАЦІЙНО-ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ"
станом на 31 грудня 2020 року

Адресат:

- Учасники та Управлінський персонал ТОВ «УІФК»

Звіт щодо аудиту фінансової звітності

Думка із застереженням

Ми провели аудит фінансової звітності Товариства з обмеженою відповідальністю «Українська інноваційно - фінансова компанія» (в подальшому ТОВ «УІФК», Товариство або Компанія), що складається зі звіту про фінансовий стан на 31 грудня 2020 р., звіту про сукупний дохід, звіту про власний капітал та звіту про рух грошових коштів за рік, що закінчився зазначеною датою, і приміток до фінансової звітності, включаючи стислий виклад значущих облікових політик.

На нашу думку, за винятком можливого впливу питання, описаного в розділі «Основа для думки із застереженням» нашого звіту, фінансова звітність, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан ТОВ «УІФК» на 31 грудня 2020 р., та його фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Національних Положень (стандартів) бухгалтерського обліку (П(с)БО), та відповідає вимогам Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16.07.1999 № 996-XIV щодо складання фінансової звітності».

Основа для думки із застереженням

Поточні фінансові інвестиції Товариства на звітну дату становлять 136 573 тис. грн., і являють собою цінні папери (іменні інвестиційні сертифікати – 99,6% та акції інших підприємств - 0,4%), де Товариство не має суттєвого впливу. Компанія вважає, що собівартість, яка є справедливою вартістю при первісному визнанні фінансових активів, є найкращою оцінкою у цьому діапазоні, ризику знецінення не існує. Зважаючи на невизначеність, пов'язану із неможливістю достовірної оцінки цих активів альтернативними аудиторськими процедурами (через відсутність відкритих джерел визначення справедливої вартості), ми не можемо обґрунтувати думку щодо їх балансової вартості, що не дає нам можливості надати визначення фінансового впливу стосовно викривлення витрат, чистого прибутку та нерозподіленого прибутку Товариства.

У Звіті про фінансові результати за 2020 рік по рядку 2050 «Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг) відображено лише частину вартості послуг за оренду приміщень, які Товариство здає в суборенду іншим підприємствам, а не всі елементи собівартості послуг, що передбачені у п.п.11-16 П(с)БО 16 «Витрати», а по рядку 2000 «Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)» відображено дохід, що на 17 тис. грн. менше, ніж за результатами аудиторської перевірки.

Ми провели аудит відповідно до Міжнародних стандартів аудиту (МСА). Нашу відповідальність згідно з цими стандартами викладено в розділі «Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності» нашого звіту. Ми є незалежними по відношенню до компанії згідно з Кодексом етики професійних бухгалтерів Ради з Міжнародних стандартів етики для бухгалтерів (Кодекс РМСЕБ) та етичними вимогами, застосовними в Україні до нашого аудиту фінансової звітності, а також виконали інші обов'язки з етики відповідно до цих вимог та Кодексу РМСЕБ.

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

Суттєва невизначеність щодо безперервності діяльності

Не змінюючи нашої думки щодо фінансової звітності, звертаємо увагу на те, що Товариство здійснює свою діяльність в умовах фінансово-економічної та політичної кризи, що відбуваються в країні, та поширення пандемії вірусу COVID-19 у світовому масштабі, що на момент складення аудиторського звіту привело до призупинення виробництва у багатьох галузях економіки у всьому світі. Враховуючи зазначене та у зв'язку з нестабільною ситуацією в Україні, діяльність Товариства супроводжується ризиками. Передбачити на даний час масштаби впливу ризиків на майбутню діяльність Товариства з достатньою достовірністю неможливо. Тому фінансова діяльність Товариства не містить коригувань, які могли б бути результатами таких ризиків. Вони будуть відображені у фінансовій звітності, як тільки будуть ідентифіковані і зможуть бути оцінені.

Ключові питання аудиту

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

За винятком питання, викладеного у розділі «Основа для думки із застереженням», ми визначили, що немає інших ключових питань аудиту, інформацію щодо яких необхідно надати у нашому звіті.

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 П(с)БО 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 Компанії.

Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності

Нашими цілями є отримання обґрунтованої впевненості, що фінансова звітність у цілому не містить суттєвого викривлення внаслідок шахрайства або помилки, та випуск звіту аудитора, що містить нашу думку. Обґрунтована впевненість є високим рівнем впевненості, проте не гарантує, що аудит, проведений відповідно до МСА, завжди виявить суттєве викривлення, коли воно існує. Викривлення можуть бути результатом шахрайства або помилки; вони вважаються суттєвими,

якщо окремо або в сукупності, як обґрунтовано очікується, вони можуть впливати на економічні рішення користувачів, що приймаються на основі цієї фінансової звітності.

Виконуючи аудит відповідно до вимог МСА, ми використовуємо професійне судження та професійний скептицизм протягом 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, що може поставити під значний сумнів здатність Компанії продовжувати свою діяльність на безперервній основі. Якщо ми доходимо висновку щодо існування такої суттєвої невизначеності, ми повинні привернути увагу в нашому звіті аудитора до відповідних розкриттів інформації у фінансовій звітності або, якщо такі розкриття інформації є неналежними, модифікувати свою думку. Наші висновки ґрунтуються на аудиторських доказах, отриманих до дати нашого звіту аудитора. Втім майбутні події або умови можуть примусити Компанію припинити свою діяльність на безперервній основі.

- оцінюємо загальне подання, структуру та зміст фінансової звітності включно з розкриттями інформації, а також те, чи показує фінансова звітність операції та події, що покладені в основу її складання, так, щоб досягти достовірного подання.

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

Ми також надаємо тим, кого наділено найвищими повноваженнями, 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 застосовано, щодо відповідних застережних заходів.

З переліку всіх питань, інформація щодо яких надавалась тим, кого наділено найвищими повноваженнями, ми визначили ті, що були найбільш значущими під час аудиту фінансової звітності поточного періоду, тобто ті, які є ключовими питаннями аудиту. Ми описуємо ці питання в нашому звіті аудитора крім випадків, якщо законодавчим чи регуляторним актом заборонено публічне розкриття такого питання, або коли за вкрай виняткових обставин ми визначаємо, що таке питання не слід висвітлювати в нашому звіті, оскільки негативні наслідки такого висвітлення можуть очікувано переважити його корисність для інтересів громадськості.

Звіт щодо вимог інших законодавчих та нормативних актів**Основні відомості про Товариство**

Повне найменування	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «УКРАЇНЬСЬКА ІНОВАЦІЙНО-ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ»
Код за ЄДРПОУ	24096743
Місцезнаходження	Україна, 01601, м. Київ, пров. Госпітальний, буд. 4-Б, тел. 044 -247-56-65
Дата державної реєстрації	Акціонерне товариство закритого типу «Українська інноваційно-фінансова компанія» зареєстровано у відповідності з діючим законодавством Печерською районною державною адміністрацією м. Києва 21 лютого 1996 року. Зміни до Статуту Товариства зареєстровані Печерською районною у місті Києві державною адміністрацією 13 квітня 2009 року. Номер запису – 1 070 107 0009 001614. Відповідно до рішення загальних зборів акціонерів Товариства (Протокол № 24 від 27 травня 2010 р.) акціонерне товариство закритого типу «Українська інноваційно-фінансова компанія» припиняється шляхом перетворення, а саме зміни організаційно-правової форми, у Товариство з обмеженою відповідальністю «Українська інноваційно-фінансова компанія», яке буде являтися правонаступником всіх активів та зобов'язань Товариства. Звіт про наслідки обміну акцій АТЗТ «Українська інноваційно-фінансова компанія» на письмові зобов'язання про видачу відповідної частки Товариства з обмеженою відповідальністю «Українська інноваційно-фінансова компанія» затверджено Загальними зборами акціонерів (Протокол № 26 від 17 січня 2011 року.
Дата внесення останніх змін до Статуту (уставних документів)	Останні зміни у статутних документах, пов'язані із прийняттям нової редакції статуту, затверджені Загальними зборами Учасників ТОВ «УІФК» 14 грудня 2018 року (Протокол від 14.12.2018 р.).
Основні види діяльності	Здавання в оренду власного та орендованого нерухомого майна, управління нерухомим майном, інше фінансове посередництво
Отримані ліцензії на здійснення діяльності	Діяльність, що здійснює Товариство не є ліцензованою. Ліцензії відсутні
Генеральний директор	Кобзар Ірина Василівна (з 03.06.2011 р. по теперішній час);
Головний бухгалтер	Сиченко Марина Анатоліївна (з 13.05.2017 року по теперішній час)
Кількість працівників	117 осіб
Відокремлені підрозділи	станом на 31.12.2020 р. Товариство не має відокремлених підрозділів
Рахунок в банку	IBAN UA 833204780000026000924429639 в АБ «Укргазбанк»

Опис питань і висновки, яких дійшов аудитор щодо:

відповідності розміру статутного капіталу установчим документам

На нашу думку, твердження управлінського персоналу Товариства, що статутний капітал станом на 31 грудня 2020 року в сумі 60 000 тис. грн. сплачений повністю у встановлені терміни, відповідно до вимог чинного законодавства, у всіх суттєвих аспектах наведено достовірно.

Розмір статутного капіталу, що відображений у фінансовій звітності за станом на 31.12.2020 р., відповідає даним установчих документів. Формування статутного капіталу здійснено засновниками повністю в 2013 році на момент збільшення розміру Статутного фонду Товариства.

відповідності розміру власного капіталу вимогам законодавства України

На нашу думку, твердження управлінського персоналу Товариства (відповідальної сторони) щодо розміру власного капіталу у сумі 67 948 тис. грн., що відображений у фінансовій звітності станом на 31.12.2020 року, в усіх суттєвих аспектах наведено достовірно.

Розмір власного капіталу Товариства відповідає законодавчим та нормативним вимогам. Вартість чистих активів Товариства є більшою, ніж величина статутного капіталу, що відповідає вимогам чинного законодавства України.

інформація про наявність інших фактів та обставин, які можуть суттєво вплинути на діяльність Товариства у майбутньому

На звітну дату Компанія має поточні зобов'язання у розмірі – 21 408 тис. грн. та довгострокові у сумі – 94 340 тис. грн..

Переважає більшість поточних зобов'язань складається із інших поточних зобов'язань – 86%, або 18 508 тис. грн., які в свою чергу складаються із отриманих передплат за оренду приміщень (хоча для даних оплат є окремий рядок балансу 1635 «Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами») та сальдо по рахунку 644 «Податковий кредит». Поточні зобов'язання Товариства обліковуються за собівартістю.

Довгострокові зобов'язання на 100 % представляють собою довгострокові кредити банків. Генеральний кредитний договір № 27/2017 від 30.11.2017 р. укладено з АБ «Укргазбанк» строком до 29.11.2022 року. Загальний ліміт за даним договором встановлено в розмірі 1 040 000 000 (один мільярд сорок мільйонів) грн.. Базовий розмір процентів за користування кредитними коштами в межах строку кредитування на строкову заборгованість встановлюється в додаткових договорах.

Станом на 31 грудня 2020 року заборгованість по кредиту становить – 94 340 тис. гривень. Обліковується за сумою погашення, так як керівництво Товариства вважає, що ставка відсотків по кредиту суттєво не відрізняється від ринкової.

Поточні фінансові інвестиції станом на 31 грудня 2020 року за даними обліку та звітності ТОВ «УІФК» становлять 136 573 тис. грн., з них 99,6 % становлять інвестиційні сертифікати, а решта – 0,4 % становлять акції. Частина цінних паперів придбані у попередньому році, а частина придбана у грудні 2017 року для перепродажу, на виконання вимог п.5.2.31 Генерального кредитного договору № 27/2017 від 30 листопада 2017 року. Фактично оцінені та відображені на звітну дату за історичною собівартістю, яка на думку управлінського персоналу найкраще виражає справедливу вартість даного активу. За оцінками Керівництва Компанії збитків від зменшення корисності інвестицій на звітну дату не існує. Депозитарною установою видано довідку станом на 31 грудня 2020 року, згідно якої, обтяжень на придбані цінні папери, не існує.

Необоротні активи становлять 11,7 % всіх активів, що становить 21 531 тис. грн., переважну більшість необоротних активів складають основні засоби. Основні засоби у звітності ТОВ «УІФК» станом на 31 грудня 2020 року відображені за собівартістю за вирахуванням зносу.

Основні засоби відображені в обліку за фактичними витратами на їх придбання, доставку, встановлення, спорудження і виготовлення. Нарахування амортизації по основних засобах, згідно з наказом про облікову політику Товариства, проводиться за прямолінійним методом.

З моменту проведення інвентаризації основних засобів (згідно умов генерального кредитного договору з ПАТ АБ «Укргазбанк» від 30.11.2017 р.) всі основні засоби (в кількості 1824 одиниць) надано в заставу відповідно до даного договору. Це привело до обмеження володіння, користування та розпорядження майна Товариством.

інформація про наявність та відповідність системи внутрішнього аудиту (контролю)

Під час планування і виконання аудиторських процедур, ми провели ідентифікацію та оцінку ризиків суттєвих викривлень фінансової звітності внаслідок шахрайства (МСА 240 "Відповідальність аудитора, що стосується шахрайства, при аудиті фінансової звітності") для визначення їх впливу на повноту та відповідність фінансової звітності Компанії шляхом розгляду заходів внутрішнього контролю, а не з метою висловлення думки щодо ефективності внутрішнього контролю Компанії, відповідно, ми не помітили суттєвих проблем, пов'язаних з ідентифікацією та оцінкою ризиків суттєвих викривлень фінансової звітності внаслідок шахрайства, які потребують розкриття в даному аудиторському висновку.

інформація про перелік пов'язаних осіб

Перевірені в процесі виконання процедур аудиту фінансової звітності документи не містять ознак існування відносин і операцій з пов'язаними сторонами (одна юридична особа), що виходять за межі нормальної діяльності. Протягом звітного періоду Товариство не брало на себе істотних зобов'язань по пенсійним виплатам, оплаті вихідної допомоги або інших довгострокових зобов'язань перед ключовим управлінським персоналом, крім сплати внесків до державного пенсійного фонду у складі соціальних внесків із заробітної плати.

інформація про наявність подій після дати балансу

Події після дати балансу, які не відображені у фінансовій звітності ТОВ «УІФК», проте можуть мати суттєвий вплив на фінансовий стан Компанії, на дату підписання аудиторського звіту не ідентифіковані.

інформацію щодо іншої фінансової звітності

Згідно з умовами завдання аудит іншої фінансової звітності нами не проводився.

Ми підтверджуємо, що ми не надавали послуг, що заборонені МСА чи статтею 6, пунктом 4 Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність», та що ключовий партнер з аудиту та аудиторська фірма були незалежними по відношенню до Компанії при проведенні аудиту.

Основні відомості про аудиторську фірму

Повне найменування аудиторської фірми відповідно до установчих документів	Товариство з обмеженою відповідальністю "ТОТАЛ АУДИТ"
код за ЄДРПОУ	40960805
Номер реєстрації в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності	№ 4688, Розділ "Суб'єкти аудиторської діяльності" та Розділ "Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності"
Номер та дата видачі Свідоцтва про відповідність системі контролю якості, виданого Аудиторською палатою України	Номер Свідоцтва: 0675; Дата видачі: Рішення АПУ від 23.02.2017 року №339/3; Чинне до 31.12.2022 року

Товариство з обмеженою відповідальністю

«ТОТАЛ АУДИТ»

Код ЄДРПОУ 40960805

01004, м. Київ, Крутий узвіз, буд. 6/2, літера А/

Total
Audit

Прізвище, ім'я, по батькові аудитора, що проводив аудиторську перевірку; номер реєстрації в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності	Корнієнков Андрій Васильович, Номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності Розділ "Аудитори" 101616
Місцезнаходження	01004, Україна, м. Київ, Крутий узвіз, буд. 6/2 літера А/

Основні відомості про умови договору на проведення аудиту

- Дата та номер договору на проведення аудиту № 21Р-1103-1 від 11.03.2021 р.
- Дата початку проведення аудиту – 11 березня 2021 року.
- Дата закінчення проведення аудиту – 26 квітня 2021 року.

Партнером завдання з аудиту, результатом якого є цей звіт незалежного аудитора, є Корнієнков Андрій Васильович.

Директор

ТОВ «ТОТАЛ АУДИТ»

(Номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності Розділ "Аудитори" 101616)



Корнієнков Андрій Васильович

Адреса аудитора: м. Київ, Крутий узвіз, буд. 6/2 літера А/

26 квітня 2021 року