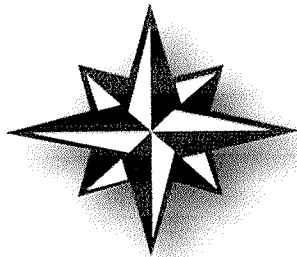


ТОВ «АУДИТОРСЬКА
ФІРМА «ОЛЕСЯ»

Україна, 03028, м. Київ
вул. Саперно- Слобідська, 10, к.137
(044) 334 43 14
(050) 401 95 88
(067) 401 95 88
auditolesya@gmail.com



AUDITING COMPANY
«OLESYA» LTD

Ukraine, 03028, Kyiv
Saperno-Slobidska str., 10,
app. 137
(044) 334 43 14
(067) 401 95 88
(050) 401 95 88
auditolesya@gmail.com

www.auditolesya-kiev.com

АУДИТОРСЬКИЙ ВИСНОВОК
(звіт незалежного аудитора)
щодо фінансової звітності
ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
"УКРАЇНЬСЬКА ІНОВАЦІЙНО-ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ"
за рік, що закінчився 31 грудня 2021 року

Учасникам та керівництву
Товариства з обмеженою
відповідальністю
«Українська іноваційно –
фінансова компанія»

Звіт щодо аудиту фінансової звітності

Думка із застереженням

Ми провели аудит фінансової звітності Товариства з обмеженою відповідальністю «Українська іноваційно - фінансова компанія» (ідентифікаційний код за ЄДРПОУ 24096743, в подальшому ТОВ «УІФК», Товариство або Компанія), що складається з Балансу (Звіту про фінансовий стан), Звіту про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід), Звіту про рух грошових коштів (за прямим методом), Звіту про власний капітал та Приміток до річної фінансової звітності за 2021 рік.

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 2021 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 117 096 тис. грн., і складаються із цінних паперів, а саме: іменних інвестиційних сертифікатів – 99,6% та акцій

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.

Довгострокові зобов'язання представляють собою довгострокові кредити банків. Генеральний кредитний договір № 27/2017 від 30.11.2017 р. укладено з АБ «Укргазбанк» з терміном погашення до 29.11.2022 року, а тому, відповідно до п.4 П(с)БО 11 «Зобов'язання» вони повинні були відображені у балансі Товариства станом на 31 грудня 2021 року у складі поточних зобов'язань.

Ми провели аудит відповідно до «Міжнародних стандартів контролю якості, аудиту, огляду, іншого надання впевненості та супутніх послуг», видання 2016-2017 років, (МСА), прийнятих в якості Національних стандартів аудиту рішенням Аудиторської палати України № 361 від 08.06.2018 року та Листом Державної установи «Органу суспільного нагляду за аудиторською діяльністю» від 16.01.2019 року № 4, для застосування до завдань, виконання яких здійснюється після 1 липня 2018 року.

Нашу відповідальність згідно з цими стандартами викладено в розділі «Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності» нашого звіту. Ми є незалежними по відношенню до Підприємства 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.

Суттєва невизначеність, що стосується безперервності діяльності

Звертаємо увагу на ситуацію щодо майбутньої невизначеності, пов'язаної із початком 24 лютого 2022 року збройної агресії Російської Федерації на території України та введенням воєнного стану в Україні. Триваюча військова агресія створює ризик суттєвої невизначеності стосовно майбутніх подій та умов, які можуть поставити під значний сумнів здатність Фонду продовжувати свою діяльність на безперервній основі, можуть вплинути на майбутні операції та можливість збереження вартості його активів. Характер та масштаби таких подій та їх можливі наслідки наразі є невизначеними.

Ця фінансова звітність не включає жодних коригувань, які можуть виникнути в результаті такої невизначеності. Про такі коригування буде повідомлено, якщо вони стануть відомі та зможуть бути оцінені. Нашу думку щодо цього питання не було змінено.

Ключові питання аудиту

Ключові питання аудиту – це питання, що, на наші професійні судження, були значущими під час нашого аудиту фінансової звітності за поточний період.

Проаналізувавши перелік всіх питань, інформація щодо яких надавалась тим, кого наділено найвищими повноваженнями, та питань, що мали найбільше значення під час аудиту фінансової звітності поточного періоду, ми не ідентифікували ключові питання аудиту, які необхідно висвітлювати в нашому звіті.

Інші питання

Аудит фінансової звітності Товариства за рік, що закінчився 31 грудня 2020 року, було проведено ТОВ «ТОТАЛ АУДИТ» і 26 квітня 2021 року була висловлена думка із застереженням щодо цієї звітності.

Інформація, що не є фінансовою звітністю та звітом аудитора щодо неї

Управлінський персонал Товариства несе відповідальність за іншу інформацію. Наша думка щодо фінансової звітності не поширюється на іншу інформацію та ми не робимо висновок з будь-яким рівнем впевненості щодо цієї іншої інформації. У зв'язку з нашим аудитом фінансової звітності нашою відповідальністю є ознайомитися з іншою інформацією та при цьому розглянути, чи існує суттєва невідповідність між іншою інформацією та фінансовою звітністю або нашими знаннями, отриманими під час аудиту, або чи ця інша інформація виглядає такою, що містить суттєве викривлення. Якщо, на основі проведеної нами роботи, ми доходимо висновку, що існує суттєве викривлення цієї іншої інформації, ми зобов'язані повідомити про цей факт. На дату звіту аудитора нам не було представлено ніякої іншої інформації. Якщо така інформація буде нами отримана пізніше, ми ознайомимся з нею та додатково повідомимо про результати.

Відповідальність управлінського персоналу за фінансову звітність

Управлінський персонал несе відповідальність за підготовку вказаної фінансової звітності відповідно до Національних положень (стандартів) бухгалтерського обліку, нормативно - правових актів Міністерства фінансів України 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 Підприємства продовжувати свою діяльність на безперервній основі, розкриваючи, де це застосовано, питання, що стосуються безперервності діяльності, та використовуючи припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку, окрім випадків, коли управлінський персонал або планує ліквідувати Підприємство чи припинити діяльність, або не має інших реальних альтернатив цьому.

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

Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності

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

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

- ідентифікуємо та оцінюємо ризики суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства чи помилки, розробляємо й виконуємо аудиторські процедури у відповідь на ці ризики, а також отримуємо аудиторські докази, що є достатніми та прийнятними для використання їх як основи для нашої думки. Ризик невиявлення суттєвого викривлення внаслідок шахрайства є вищим, ніж для викривлення внаслідок помилки,

оскільки шахрайство може включати змову, підробку, навмисні пропуски, неправильні твердження або нехтування заходами внутрішнього контролю;

- отримуємо розуміння заходів внутрішнього контролю, що стосуються аудиту, для розробки аудиторських процедур, які б відповідали обставинам, а не для висловлення думки щодо ефективності системи внутрішнього контролю;

- оцінюємо прийнятність застосованих облікових політик та обґрунтованість облікових оцінок і відповідних розкриттів інформації, зроблених управлінським персоналом;

- доходимо висновку щодо прийнятності використання управлінським персоналом припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку та, на основі отриманих аудиторських доказів, робимо висновок, чи існує суттєва невизначеність щодо подій або умов, що може поставити під значний сумнів здатність Товариства 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 Товариство 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 застосовно, 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.

Інша допоміжна інформація

Основні відомості про Товариство

Повне найменування	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «УКРАЇНЬСЬКА ІНОВАЦІЙНО-ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ»
Код за ЄДРПОУ	24096743
Місцезнаходження	Україна, 01601, м. Київ, провулок. 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.

	<p>Києва 21 лютого 1996 року.</p> <p>Зміни до Статуту Товариства зареєстровані Печерською районною у місті Києві державною адміністрацією 13 квітня 2009 року. Номер запису – 1 070 107 0009 001614.</p> <p>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.</p> <p>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).</p>
Дата внесення останніх змін до Статуту	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	110 осіб
Відокремлені підрозділи	станом на 31.12.2021 р. Товариство не має відокремлених підрозділів
Рахунок в банку	IBAN UA 8332047800000260000924429639 в АБ «Укргазбанк»

Розкриття інформації щодо активів Товариства

Необоротні активи та їх знос (амортизація)

Необоротні активи Товариства становлять 18.370 тис. грн., що складає 11,5 % всіх активів. Переважну більшість необоротних активів складають основні засоби.

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. Основні засоби у звітності ТОВ «УІФК» станом на 31 грудня 2021 року відображені за собівартістю за вирахуванням зносу. Первісна вартість їх складає - 37 654 тис. грн, знос становить - 19 887 тис. грн. (52,8 %), балансова вартість – 17 767 тис. грн.

Облік оборотних активів

Оборотні активи Товариства становлять 141.384 тис. грн., що складає 88,5 % всіх його активів. Переважну більшість оборотних активів ТОВ «УІФК» (82,8 %) складають поточні

фінансові інвестиції, які станом на 31 грудня 2021 року за даними обліку та звітності становлять 117 096 тис. грн., з них 99,6 % становлять інвестиційні сертифікати, а решта – 0,4 % становлять акції. Частина цінних паперів придбані у 2019 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 2021 року, згідно якої, обтяжень на придбані цінні папери, не існує.

Загальний розмір дебіторської заборгованості станом на 31.12.2021 року складає 15 608 тис. грн., що складає 11,0 % від оборотних активів Товариства, з них заборгованість:

- за товари, роботи, послуги становить - 1 022 тис. грн
- за розрахунками з бюджетом – 124 тис. грн;
- інша поточна заборгованість – 14 462 тис. грн.

Бухгалтерський облік дебіторської заборгованості здійснюється Товариством відповідно до П(с)БО 10 «Дебіторська заборгованість». Станом на звітну дату прострочена дебіторська заборгованість відсутня.

Станом на 31.12.2021 року залишок грошових коштів на банківських рахунках Товариства становить 3 921 тис. грн., або 2,8 % від поточних активів, який документально підтверджений та відображений у його балансі.

Розкриття інформації щодо капіталу та зобов'язань Товариства

Облік власного капіталу

На нашу думку, твердження управлінського персоналу Товариства, що статутний капітал станом на 31 грудня 2021 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.

Власний капітал ТОВ «УІФК» станом на 31.12.2021 року становить 74 464 тис. грн., у т.ч.:

- Статутний капітал – 60 000 тис. грн.;
- Додатковий капітал – 4 708 тис. грн.;
- Капітал у дооцінках – 4 тис. грн.;
- Нерозподілений прибуток (непокритий збиток) – 9 752 тис. грн.

Облік власного капіталу на Товаристві відповідає вимогам чинного законодавства, облікові дані достовірні та тотожні даним фінансової звітності.

Аудитор вважає, що твердження управлінського персоналу Товариства щодо розміру власного капіталу, що відображений у фінансовій звітності станом на 31.12.2021 року, в усіх суттєвих аспектах наведено достовірно.

Довгострокові та поточні зобов'язання

На звітну дату Товариство має довгострокові зобов'язання у розмірі – 61.340 тис. грн. та поточні у сумі – 23.950 тис. грн.

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 2021 року заборгованість по кредиту становить - 61.340 тис. гривень. Обліковується за сумою погашення, так як керівництво Товариства вважає, що ставка відсотків по кредиту суттєво не відрізняється від ринкової.

Переважна більшість поточних зобов'язань складається із інших поточних зобов'язань – 83 %, або 19.849 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.

Забезпечення наступних витрат та платежів

У 2021 році Товариство формувало забезпечення виплат персоналу (резерв відпускних), що відповідає нормам П(С)БО 11 «Зобов'язання». Станом на 31.12.2021 року їх розмір становить - 1 022 тис. грн.

Фінансові результати діяльності Товариства

При визначенні фінансових результатів діяльності Товариства дотримано вимоги П(С)БО №15 «Дохід» та П(С)БО №16 «Витрати» на відповідність визнання доходів одночасно з виникненням витрат.

Структура доходів та витрат, відображених у «Звіті про фінансові результати» за 2021 рік наступна:

- Чистий дохід (виручка) від реалізації товарів, робіт та послуг склав - 77 414 тис. грн.
- Інші операційні доходи – 10 079 тис. грн.
- Інші доходи – 19 501 тис. грн.
- Собівартість реалізованої продукції – 22 167 тис. грн.
- Адміністративні витрати – 19 147 тис. грн.
- Витрати на збут – 15 690 тис. грн.
- Інші операційні витрати – 10 058 тис. грн.
- Інші витрати – 19 477 тис. грн.
- Фінансові витрати – 12 498 тис. грн.

За результатами роботи Товариство у 2021 році отримало чистий прибуток у сумі 6 516 тис. грн.

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, 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