



ТОВ Аудиторська фірма “Бліскор”

Свідоцтво про внесення в Реєстр суб'єктів аудиторської діяльності
№ 1992 (рішенням Аудиторської Палати) від 26.01.2001р. за № 98

Україна, 07300, Київська обл.,
м. Вишгород, “Карат”, буд. 5-А,
тел/факс (099) 501-84-81,
e-mail: bliskor@gmail.com

Адресат

Звіт незалежного аудитора призначається
Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку України,
власникам та керівництву

ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА

щодо річної фінансової звітності

**АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНІЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ
ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ФРЕЯ ЕСТЕЙТ», АКТИВИ ЯКОГО ПЕРЕБУВАЮТЬ В УПРАВЛІННІ ТОВАРИСТВА
З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «РІЧМОНД»
станом на 31.12.2020 р.**

ДУМКА ІЗ ЗАСТЕРЕЖЕННЯМ

Ми провели аудит фінансової звітності АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНІЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ФРЕЯ ЕСТЕЙТ», що складається з балансу (звіт про фінансовий стан) станом на 31.12.2020 р., звіту про фінансові результати (звіт про сукупний дохід), звіту про зміни у власному капіталі та звіту про рух грошових коштів за рік, що закінчився зазначеною датою, і приміток до фінансової звітності, включаючи стислий виклад значущих облікових політик.

На нашу думку, фінансова звітність АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНІЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ФРЕЯ ЕСТЕЙТ», що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНІЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ФРЕЯ ЕСТЕЙТ» на 31 грудня 2020 р., та її фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності, 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

Компанією не розкрито інформацію щодо аналізу чутливості, як цього вимагає МСФЗ 7.40, а саме:

- аналіз чутливості для кожного типу ринкового ризику, на який наражається суб'єкт господарювання на кінець вітного періоду, показуючи, як зміни у відповідній змінній ризику, що були обґрунтовано можливими на цю дату, впливатимуть на прибуток або збиток та власний капітал;
- методи та припущення, використані при складанні аналізу чутливості;
- зміни (у порівнянні з попереднім періодом) у використаних методах та припущеннях і причини таких змін.

Також, Товариством не розкрито інформацію про дату схвалення звітності до випуску, як цього вимагає МСФО (IAS) 10.17, а саме: процедури та повноваження власників та інших осіб, що мають повноваження вносити поправки до фінансової звітності після її випуску.

Дані невизначеності обмежують користувачів в доступі до інформації, представлення якої в примітках до фінансової звітності вимагається відповідними міжнародними стандартами. Аудитор, доходить висновку, що взяті окремо або в сукупності не розкриття є суттєвим, проте не всеохоплюючим щодо фінансової звітності.

Ми провели аудит відповідно до Міжнародних стандартів аудиту (МСА) та Вимог до аудиторського висновку, що подається до НКЦПФР при розкритті інформації про результати діяльності інститутів спільногоЯ інвестування (пайових та корпоративних інвестиційних фондів) та компаній з управління активами, затверджених рішенням НКЦПФР № 991 від 11.06.2013р. зі змінами та доповненнями. Нашу відповідальність згідно з цими стандартами викладено в розділі Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності нашого звіту. Ми є незалежними по відношенню до Товариства 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.

КЛЮЧОВІ ПИТАННЯ АУДИТУ

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

Крім питань, викладених у розділі «Основа для думки або розділі «Безперервність діяльності», ми визначили, що немає інших ключових питань аудиту, інформацію щодо яких слід надати в нашому звіті.

ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ УПРАВЛІНСЬКОГО ПЕРСОНАЛА

Управлінський персонал несе відповідальність за складання фінансової звітності відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності та Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» № 996-ХІ 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 застосовано, питання, що стосуються безперервності діяльності, та використовуючи припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку, крім випадків, якщо управлінський персонал або планувальник відповідно чи припинити діяльність або не має інших реальних альтернатив цьому.

Ті, кого наділено найвищими повноваженнями, несуть відповідальність за нагляд за процесом фінансової звітування компанії.

ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ КОМПАНІЇ

Нашиими цілями є отримання обґрунтованої в 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, 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 виконуємо аудиторські процедури у відповідь на ці ризики, а також отримуємо аудиторські докази, що є останніми та прийнятніми доказами використання їх як основи для нашої думки. Ризик не виявлення суттєвого викривлення внаслідок шахрайства є вищим, ніж доказування викривлення внаслідок помилки, оскільки шахрайство може включати змову, підробку, навмисні пропуски, неправильні твердження чи нехтування заходами внутрішнього контролю;
- отримуємо розуміння заходів внутрішнього контролю, що стосуються аудиту, для розробки аудиторських процедур, які 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 під сумнів можливість компанії продовжувати безперервну діяльність. Якщо ми доходимо висновку щодо існування такої суттєвої невизначеності, ми повинні привернути увагу в своєму звіті аудитора до відповідних розкриттів інформації та фінансової звітності або, якщо розкриття інформації є неналежними, модифікувати свою думку. Наши 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 розкриттям інформації. А також те, що показує фінансова звітність операції і подій, що покладені в основу її складання, так, щоб досягти достовірності та відображення.

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 норми щодо незалежності, та повідомляємо їм про всі стосунки й інші питання, які могли б обґрунтовано вважатись таким чином, 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 мали найбільше значення під час аудиту фінансової звітності поточного періоду, тобто ті, які є ключовими питаннями аудиту. Ми описуємо ці питання в своєму звіті аудитора, крім випадків, якщо законодавчим чи регуляторним актом заборонено публічне розкриття такого питання, або якщо за вкрай виняткових обставин ми визначаємо, що таке питання не слід висвітлювати в нашому звіті, оскільки негативні наслідки такого висвітлення можуть очікувати переважної корисність для інтересів громадськості.

ОСНОВНІ ВІДОМОСТІ ПРО ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД

с нашог
вітності
питань.
чили, ш
народни
996-ХІ
заспічіт
вати сво
їстовую
бо плану
ансової
крайлес
им рів
таке існу
пності, :
рінансов
ептициз
обляємо
тними д
м, ніж д
верджен
едур, я
озкрит
рервніс
, чи існ
довжи
пови
нкцс
доказа
ти свс
ож те, «
говірно
роведен
і нами г
нні етич
сь таким
нями, м
почовим
ляторни
, що та
реважи

Повне найменування: АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНІЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ФРЕЯ ЕСТЕЙТ»

Код за ЄДРПОУ: 43731050

Вид діяльності за КВЕД: 64.30 Трасти, фонди та подібні фінансові суб'єкти; 64.99 Надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення), н. в. і. у.

Тип, вид та клас фонду: Закритий недиверсифікований венчурний корпоративний інвестиційний фонд

Дата та номер свідоцтва про внесення інвестиційного фонду до ЄДРІСІ: свідоцтво № 00968 від «19» серпня 2020 року

Реєстраційний код за ЄДРІСІ: 13300968

Місцезнаходження: 03067, м. Київ, бульвар Гавела Вацлава, будинок 7Б, приміщення 92

ОСНОВНІ ВІДОМОСТІ ПРО КОМПАНІЮ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ

Повне найменування: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «РІЧМОНД»

Скорочене найменування: ТОВ «КУА «РІЧМОНД»

Код за ЄДРПОУ: 40829391

Вид діяльності за КВЕД: 66.30 Управління фондами; 64.99 Надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення), н.в.і.у.;

Серія, номер, дата видачі та термін чинності ліцензії на здійснення професійної діяльності на ринку цінних паперів – діяльності з управління активами інституційних інвесторів: № 384, видана 30.05.2017 р., строк дії ліцензії: з 30.05.2017 р. - необмежений, видана НКЦПФР України

Місцезнаходження: 01054, Україна, м. Київ, вул. Дмитрівська, буд.56-Б, поверх 11

ЗВІТ ЩОДО ВИМОГ ІНШИХ ЗАКОНОДАВЧИХ І НОРМАТИВНИХ АКТИВІВ

Відповідно 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 компаніями з управління активами, затвердженим Рішенням НКЦПФР № 991 від 11.06.2013р. (зі змінами та доповненнями), у складі звіту незалежного аудитора при розкритті інформації про результати діяльності компанії з управління активами (розділ II Вимог) розкривається «Звіт про інші правові та регуляторні вимоги».

Інформація щодо статутного капіталу (п. 5 розділу II 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 НКЦПФР № 991 від 11.06.2013 р.)

Розмір зареєстрованого статутного капіталу складає 145 000 000,00 грн. (Сто сорок п'ять мільйонів гривень 00 копійок). Статутний капітал поділяється на 1 450 000 (Один мільйон чотириста п'ятдесят тисяч) штук простих іменних акцій, номінальною вартістю 100,00 грн. (сто) грн., 00 копійок кожна.

Станом на 31.12.2020 року:

- розмір зареєстрованого статутного капіталу складає 145 000 тис. грн.;
- розмір сплаченої частини статутного капіталу складає 60 460 тис. грн.;
- розмір неоплаченої частини статутного капіталу складає – 84 540.

Інформація про активи, зобов'язання та чистий прибуток (збиток) відповідно до МСФЗ (п. 5 розділу II 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 НКЦПФР № 991 від 11.06.2013 р.)

Бухгалтерський облік у періоді, що перевіряється Інвестиційний фонд здійснював відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності та інших нормативних документів з питань організації бухгалтерського обліку.

У 2020 році Інвестиційним фондом застосовувався План рахунків бухгалтерського обліку активів, капіталу, зобов'язань та господарських операцій, затверджений наказом Міністерства фінансів України №291 від 30.11.1999. (зі змінами та доповненнями).

Фінансова звітність у 2020 р. відповідає вимогам МСФЗ. Показники фінансової звітності відповідають обліковим нормам.

АТ «ФРЕЯ ЕСТЕЙТ» здійснює фінансово-господарську діяльність на основі повного госпрозрахунку, самофінансування і самооплатності.

Станом на 31.12.2020 р. незавершенні капітальні інвестиції (рядок 1005) становить в розмірі 23 988 тис. грн..

Станом на 31.12.2020 р. інвестиційна нерухомість (рядок 1016) становить в розмірі 5 467 тис. грн..

Станом на 31.12.2020 р. довгострокові фінансові інвестиції, що представлені частками участі в статутному капіталі інших суб'єктів господарювання станом на дату звітності відсутні.

Станом на 31.12.2020 р. Інвестиційний фонд обліковує дебіторську заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів (рядок 1140) становить в розмірі 174 тис. грн.

Станом на 31.12.2020 р. інша поточна дебіторська заборгованість (рядок 1155) становить в розмірі 20 762 тис. грн.

Станом на 31.12.2020 р. поточні фінансові інвестиції (рядок 1160) становить в розмірі 6 тис. грн.

Станом на 31.12.2020 р. у балансі Інвестиційного фонду значиться залишок грошових коштів на поточному рахунку банку (рядок 1167) в сумі 5 263 тис. грн.

Зміни активів, які відбулися порівняно з попереднім періодом, відображені в таблиці нижче:

Активи	Сума активів станом на 28.07.2020 року	Сума активів станом на 31.12.2021 року	Зміна активів порівняно з попереднім періодом
незавершені капітальні інвестиції	0	23 988	+ 23 988
інвестиційна нерухомість	0	5 467	+ 5 467
довгострокові фінансові інвестиції, що представлені частками участі в статутному капіталі інших суб'єктів господарювання	0	0	0
дебіторську заборгованість за розрахунками з нарахованими доходами	0	174	+ 174
інша поточна дебіторська заборгованість	0	20 762	+ 20 762
поточні фінансові інвестиції	0	6	+ 6
Гроші та їх еквівалент	0	5 263	+ 5 263

Довгострокові зобов'язання та забезпечення за станом на 31.12.2020 р. у балансі Інвестиційного фонду не значаться

Станом на 31.12.2020 р. поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги (рядок 1615) становить в розмірі 3 тис. грн.

Станом на 31.12.2020 р. поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з бюджетом (рядок 1620) становить в розмірі 21 тис. грн.

Зміни зобов'язань і забезпечень, які відбулися порівняно з попереднім періодом, відображені в таблиці нижче:

Зобов'язання	Сума зобов'язань/забезпечень станом на 28.07.2020	Сума зобов'язань/забезпечень станом на 31.12.2020	Зміна зобов'язань/забезпечень порівняно з попереднім періодом
поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	0	35	+ 35
поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	0	21	+ 21

Станом на 31.12.2020 р. у балансі Інвестиційного фонду значиться нерозподілений прибуток, отриманий результатами всієї діяльності фонду у розмірі (-4 856) тис. грн., відображенний у рядку 1420 балансу «Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)».

Доходи підприємства визнаються і нараховуються відповідно до МСФЗ 18 «Доходи». Дохід відображається бухгалтерському обліку в сумі справедливої вартості активів (відшкодування), що отримані або підлягають отриманню.

Оцінка відповідності системи внутрішнього контролю (п. 5 розділу II Вимог до аудиторського висновку, і подається до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку при розкритті інформації про результат діяльності інститутів спільногоЯ інвестування (пайових та корпоративних інвестиційних фондів) та компанії управління активами), затверджених рішенням НКЦПФР № 991 від 11.06.2013 р.)

Згідно до Закону України «Про акціонерні товариства» Наглядова рада акціонерного товариства може прийняти рішення щодо запровадження в товаристві посади внутрішнього аудитора (створення служби внутрішнього аудиту). Створення служби внутрішнього аудиту не передбачено внутрішніми документами АТ «ФРЕЯ ЕСТЕЙТ», тому Наглядова рада Товариства не прийняла рішення щодо запровадження в товаристві посади внутрішнього аудитора.

Порядок створення та організації роботи служби внутрішнього аудиту регламентовано Положенням про службу внутрішнього аудиту (контролю) ТОВ «КУА «РІЧМОНД», затвердженого позачерговими загальними зборами учасників Товариства від 02.04.2018 р. (Протокол № 9 від «02» квітня 2018 року).

ТОВ «КУА «РІЧМОНД» Рішення Загальних зборів учасників від «02» квітня 2018 року) затверджене Положенням про службу внутрішнього аудиту (контролю) та призначено внутрішнього аудитора, з метою складання фінансової звітності, яка не містить суттєвих викривлень унаслідок шахрайства або помилок. Внутрішнього аудитора, яка займає посаду до цього часу, призначено на посаду Протокол № 9 від «02» квітня 2018 року.

Внутрішній аудит (контроль), як система контролю за діяльністю Товариства має на меті оцінку та удосконалення системи внутрішнього контролю Товариства.

Служба внутрішнього аудиту (контролю) бере участь в удосконаленні системи управління ризиками, внутрішнього контролю і корпоративного управління з метою забезпечення:

- ефективності процесу ризиками;
- надійності, адекватності та ефективності системи внутрішнього контролю;
- ефективного корпоративного управління;
- повноти та достовірності фінансової і управлінської інформації;

- дотримання вимог законодавства України.

Наявна система внутрішнього аудиту, розроблена та запроваджена ТОВ «КУА «РІЧМОНД», відповідає вимогам чинного законодавства, мінімізує ризики, пов'язані з діяльністю Товариства, та є достатньою для складання фінансової звітності, яка не містить суттєвих викривлень унаслідок шахрайства або помилки.

Інформація щодо відповідності стану корпоративного управління, у тому числі стану внутрішнього аудиту вимогам законодавства (п. 5 розділу II 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), затверджені рішенням НКЦПФР № 991 від 11.06.2013 р.)

АТ «ФРЕЯ ЕСТЕЙ» дотримується принципів корпоративного управління, які затверджені Загальними зборами акціонерів. Інвестиційний фонд застосовує систему внутрішнього контролю, яка полягає в перевірці вже виконаних операцій з метою перевірки їх на відповідність інструктивним матеріалам, вказівкам та нормативним актам діючого законодавства.

Інформація про перелік пов'язаних осіб, які були встановлені аудитором у процесі виконання процедур аудиту фінансової звітності (п. 5 розділу II 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), затверджені рішенням НКЦПФР № 991 від 11.06.2013 р.)

Компанія з управління активами

Найменування пов'язаної особи фонду	Код ЄДРПОУ юридичної особи, ідентифікаційний код фізичної особи	Частка в статутному капіталі корпоративного фонду %
Компанія з управління активами		
ТОВ «КУА «РІЧМОНД»	40829391	X
Керівник компанії з управління активами		
Косенко Олексій Григорович	3024115657	X
Учасники компанії з управління активами		
Сарнавська Ніна Іванівна	1944520043	100

Інформація про пов'язаних юридичних осіб, у яких беруть участь учасники, які володіють часткою, що становить не менше 20 % статутного капіталу корпоративного інвестиційного фонду

Найменування учасника корпоративного інвестиційного фонду	Найменування пов'язаної особи фонду	Код за ЄДРПОУ юридичної особи, ідентифікаційний код фізичної особи	Частка в статутному капіталі юридичної особи
X	X	X	X

Інформація про осіб, які володіють не менше 20% статутного капіталу юридичних осіб - учасників, які володіють часткою, що становить не менше 20% статутного капіталу корпоративного інвестиційного фонду

Найменування учасника корпоративного інвестиційного фонду	Повне найменування юридичної особи або ПІБ фізичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Код ЄДРПОУ юридичної особи, ідентифікаційний код фізичної особи	Частка в стутному капіталі юридичної особи, %
X	X	X	X

Глядяcs **Інформація про юридичних осіб, у яких корпоративний інвестиційний фонд бере участь**

Найменування пов'язаних осіб фонду	Код за ЄДПРОУ юридичної особи, ідентифікаційний код фізичної особи	Частка у статутному капіталі юридичної особи
ТОВ «РА ДЕВ'ЯТА ПЛАНЕТА»	43390433	60%

Відповідно до Закону України «Про інститути спільного інвестування», пов'язані особи – це юридичні та/або фізичні особи, відносини між якими можуть впливати на умови або економічні результати їх діяльності чи діяльності осіб, яких вони представляють і які відповідають будь-якій з таких ознак:

юридична особа, що здійснює контроль за іншою юридичною особою або контролюється іншою юридичною особою чи перебуває під спільним контролем з такою юридичною особою;

фізична особа або члени її сім'ї, які здійснюють контроль за іншою юридичною особою. Членами сім'ї фізичної особи вважаються її чоловік або дружина, прямі родичі (діти або батьки) фізичної особи, її чоловіка або дружини, а також чоловік або дружина будь-якого прямого родича фізичної особи;

посадова особа іншої юридичної особи, уповноважена здійснювати від її імені юридичні дії, спрямовані на встановлення, зміну або припинення правовідносин, а також члени сім'ї такої особи.

Аудитором в процесі виконання процедур аудиту фінансової звітності було встановлено пов'язаних осіб Товариства, а саме:

Учасники корпоративного інвестиційного фонду та Голова Наглядової ради		
Найменування пов'язаної особи фонду	Код ЄДРПОУ юридичної особи, ідентифікаційний код фізичної особи	Частка в статутному капіталі корпоративного фонду %
ТВІНГ ІСТЕЙТ ЛІМІТЕД (КІПР)	НЕ 410202	100 %
Представник єдиного учасника, на якого покладено повноваження Наглядової ради та Голови наглядової ради Дружиніна Катерина Олексіївна	3136417085	0 %

(Інформація щодо інших висновків, яких дійшов аудитор (п. 5 розділу II Вимог до аудиторського висновку, що подається до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку при розкритті інформації про результат діяльності інститутів спільнотного інвестування (пайових та корпоративних інвестиційних фондів) та компанії управління активами), затверджених рішенням НКЦПФР № 991 від 11.06.2013 р.)

Аудитори звертають увагу на те, що:

- Фонд дотримувався вимог Положення про порядок визначення вартості чистих активів інститутів спільного інвестування, затвердженого рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку за № 1336 від 30 липня 2013 року.
- Склад та структура активів, що перебувають у портфелі Фонду відповідає вимогам Положення про склад та структуру активів інституту спільнотного інвестування, затвердженого рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку за № 1753 від 10 вересня 2013 року.
- Суми витрат, які відшкодовуються за рахунок активів АТ «ФРЕЯ ЕСТЕЙТ» відповідають вимогам Положення про склад і розмір витрат, що відшкодовуються за рахунок активів інституту спільнотного інвестування, затвердженого рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку за № 1468 від 13 серпня 2013 року.
- Відповідно до ст. 10 Закону України «Про Інститути спільнотного інвестування» мінімальний розмір актива Корпоративного інвестиційного фонду не може бути менше розміру, встановленого законодавством. Відповідно ст. 24 Закону України «Про господарські товариства» загальна номінальна вартість випущених акцій становить статутний фонд Акціонерного Товариства, який не може бути меншим суми, еквівалентної 1250 мінімальним заробітним платам, виходячи зі ставки мінімальної заробітної плати, діючої на момент створення.

Виходячи з даних наданих до перевірки аудитором не було встановлено невідповідності розміру активів ICI мінімально обсягу активів.

Аудитори звертають увагу на події після дати балансу, що можуть вплинути на діяльність АТ «ФРЕЯ ЕСТЕЙТ» в майбутньому та які не знайшли відображення у фінансовій звітності Інвестиційного фонду. Це є наслідки пандемії COVID-19 та запровадження нового режиму надзвичайної ситуації по всій території України. Суттєві наслідки глобальної світової пандемії COVID-19, падіння фондового ринків по всьому світу, закриття сполучення між країнами, призупинення діяльності підприємств в Україні та в зв'язку з цим зниження платоспроможності населення та підприємств, може суттєво вплинути на діяльність АТ «ФРЕЯ ЕСТЕЙТ» в майбутньому.

ОСНОВНІ ВІДОМОСТІ ПРО АУДИТОРСЬКУ ФІРМУ

Повне найменування: Товариство з обмеженою відповідальністю АУДИТОРСЬКА ФІРМА «БЛІСКОР»
Код за ЄДРПОУ: 30116289

Свідоцтво про внесення до Реєстру суб'єктів аудиторської діяльності № 1992, виданого згідно з рішенням Аудиторської палати України від 26.01.2001 р. за № 98.

Включено до розділів Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності під реєстраційним номером 1992:

- розділ «Суб'єкти аудиторської діяльності»,
- розділ «Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності».

Свідоцтво про відповідність системи контролю якості: номер бланку 0686, рішення АПУ № 343/4 від 27.04.2017 р.

Ключовий партнер із завдання: Кушнір Роман Степанович здійснює діяльність на підставі сертифіката аудитора № 0073 виданого рішенням Аудиторської палати України № 171/3 від 19.01.2007 р. та чинного до 19.01.2022 р. Номер реєстра в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності № 100877.

Адреса: 07300, Київська область, Вишгородський район, м. Вишгород, «КАРАТ» ПРОМИСЛОВИЙ МАЙДАНЧИК, буд. 5-А

ОСНОВНІ ВІДОМОСТІ ПРО УМОВИ ДОГОВОРУ НА ПРОВЕДЕННЯ АУДИТУ

Аудит річної фінансової звітності АТ «ФРЕЯ ЕСТЕЙТ» станом на 31.12.2020 р. проведено Аудиторською фірмою Товариством з обмеженою відповідальністю АУДИТОРСЬКА ФІРМА «БЛІСКОР», відповідно до умов Додаткової угоди № 1 від 26.01.2021 р. Дата початку проведення аудиту – 26.01.2021 р., дата закінчення – 31.03.2021 р.

Дата аудиторського висновку – 31.03.2021 р.

Директор
ТОВ АФ «БЛІСКОР»

«31» березня 2021 року

Р. С. Кушнір



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

		Дата (рік, місяць, число)	Коди
Підприємство	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАННІЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ФРЕЯ ЕСТЕЙТ"	за ЄДРПОУ	2021 01 01 43731050
Територія	СОЛОМ'ЯНСЬКИЙ РАЙОН	за КОАТУУ	8038900000
Організаційно-правова форма господарювання	ІНШІ ОРГАНІЗАЦІЙНО-ПРАВОВІ ФОРМИ	за КОПФГ	240
Вид економічної діяльності	Трасти, фонди та подібні фінансові суб'єкти	за КВЕД	64.30
Середня кількість працівників	(основний)		
Адреса, телефон	03067, м.Київ, бульвар Вацлава Гавела, будинок 7 В, приміщення 92,		

Одниниця 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 2020 р.

Форма №1 Код за ДКУД 1801001

Актив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Необоротні активи			
Нематеріальні активи	1000	-	-
первинна вартість	1001	-	-
накопичена амортизація	1002	-	-
Незавершені капітальні інвестиції	1005	-	23 988
Основні засоби	1010	-	-
первинна вартість	1011	-	-
знос	1012	-	-
Інвестиційна нерухомість	1015	-	-
первинна вартість інвестиційної нерухомості	1016	-	5 467
знос інвестиційної нерухомості	1017	-	5 485
Довгострокові біологічні активи	1020	-	(18)
Довгострокові фінансові інвестиції: які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1030	-	-
інші фінансові інвестиції	1035	-	-
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040	-	-
Відстрочені податкові активи	1045	-	-
Інші необоротні активи	1090	-	-
Усього за розділом I	1095	-	29 455
II. Оборотні активи			
Запаси	1100	-	-
Поточні біологічні активи	1110	-	-
Дебіторська заборгованість за продукцією, товари, роботи, послуги	1125	-	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками: за виданими авансами	1130	-	-
з бюджетом	1135	-	-
у тому числі з податку на прибуток	1136	-	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	1140	-	174
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	-	20 762
Поточні фінансові інвестиції	1160	-	6
Гроші та їх еквіваленти	1165	-	5 263
Рахунки в банках	1167	-	5 263
Витрати майбутніх періодів	1170	-	-
Інші оборотні активи	1190	-	-
Усього за розділом II	1195	-	26 205
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	1200	-	-
Баланс	1300	-	55 660

Пасив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Власний капітал			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	-	145 000
Капітал у дооцінках	1405	-	-
Додатковий капітал	1410	-	-
Резервний капітал	1415	-	-
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	-	(4 856)
Неоплачений капітал	1425	-	(84 540)
Вилучений капітал	1430	-	-
Усього за розділом I	1495	-	55 604
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	-	35
розрахунками з бюджетом	1620	-	21
у тому числі з податку на прибуток	1621	-	-
розрахунками зі страхування	1625	-	-
розрахунками з оплати праці	1630	-	-
Поточні забезпечення	1660	-	-
Доходи майбутніх періодів	1665	-	-
Інші поточні зобов'язання	1690	-	-
Усього за розділом III	1695	-	56
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття			
Баланс	1700	-	55 660
	1900	-	

Представник единого участника

Директор ТОВ «КУА «РІЧМОНД»

Головний бухгалтер ТОВ «КУА «РІЧМОНД»

Дружиніна К.О.

Косенко О.Г.

Попова С.В.

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

Підприємство

АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНІЙ
ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ФРЕЯ
ЕСТЕЙТ"

(найменування)

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

Коди		
Дата (рік, місяць, число)	2021	01
за ЄДРПОУ	43731050	01

**Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)
за 2020 р.**

I. ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ

Форма №2 Код за ДКУД 1801003

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	30	-
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	-	-
Валовий :			
прибуток	2090	30	-
збиток	2095	-	-
Інші операційні доходи	2120	-	-
Адміністративні витрати	2130	(577)	-
Витрати на збут	2150	-	-
Інші операційні витрати	2180	(123)	-
Фінансовий результат від операційної діяльності:			
прибуток	2190	-	-
збиток	2195	(670)	-
Дохід від участі в капіталі	2200	-	-
Інші фінансові доходи	2220	174	-
Інші доходи	2240	-	-
Фінансові витрати	2250	-	-
Втрати від участі в капіталі	2255	-	-
Інші витрати	2270	-	-
Фінансовий результат до оподаткування:			
прибуток	2290	-	-
збиток	2295	(496)	-
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	-	-
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	-	-
Чистий фінансовий результат:			
прибуток	2350	-	-
збиток	2355	(496)	-

II. СУКУПНИЙ ДОХІД

Найменування показника	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	2400	-	-
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	2405	-	-
Накопичені курсові різниці	2410	-	-
Частка іншого сукупного доходу асоційованих та спільних підприємств	2415	-	-
Інший сукупний дохід	2445	-	-
Інший сукупний дохід до оподаткування	2450	-	-
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом	2455	-	-
Інший сукупний дохід після оподаткування	2460	-	-
Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)	2465	(496)	-

III. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ

Найменування показника	Код рядка	За звітний	За аналогічний
		період	період попереднього року
1	2	3	4
Матеріальні затрати	2500	-	-
Витрати на оплату праці	2505	-	-
Відрахування на соціальні заходи	2510	295	-
Амортизація	2515	18	-
Інші операційні витрати	2520	387	-
Разом	2550	700	-

IV. РОЗРАХУНОК ПОКАЗНИКІВ ПРИБУТКОВОСТІ АКЦІЙ

Назва статті	Код рядка	За звітний	За аналогічний
		період	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	-	-

Представник єдиного участника

Директор ТОВ «КУА «РІЧМОНД»

Головний бухгалтер ТОВ «КУА «РІЧМОНД»

Дружиніна К.О.

Косенко О.Г.

Попова С.В.



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

Дата (рік, місяць, число) 2020 12 31
за ЄДРПОУ 43731050

Підприємство АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ
НЕДИВЕРСИФІКОВАНІЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ
ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ФРЕЯ ЕСТЕЙТ"
(найменування)

Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)
за 2020 р.

Форма №3 Код за ДКУД 1801004

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
I. Рух коштів у результаті операційної діяльності			
Надходження від:			
Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3000	35	
Повернення податків і зборів	3005	-	
у тому числі податку на додану вартість	3006	-	
Цільового фінансування	3010	-	
Надходження від отримання субсидій, дотацій	3011	-	
Надходження авансів від покупців і замовників	3015	-	
Надходження від повернення авансів	3020	-	
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	3025	-	
Надходження від боржників неустойки (штрафів, пені)	3035	-	
Надходження від операційної оренди	3040	-	
Надходження від отримання роялті, авторських винагород	3045	-	
Надходження від страхових премій	3050	-	
Надходження фінансових установ від повернення позик	3055	-	
Інші надходження	3095	2	
Витрачання на оплату:			
Товарів (робіт, послуг)	3100	(97)	
Праці	3105	-	
Відрахувань на соціальні заходи	3110	(295)	
Зобов'язань із податків і зборів	3115	(2 028)	
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	-	
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	(26)	
Чистий рух коштів від операційної діяльності	3195	(2 409)	
II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності			
Надходження від реалізації:			
фінансових інвестицій	3200	50 000	
необоротних активів	3205	-	
Надходження від отриманих:			
відсотків	3215	-	
дивідендів	3220	-	
Надходження від деривативів	3225	-	
Надходження від погашення позик	3230	-	
Надходження від викупу дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3235	-	
Інші надходження	3250	6 090	
Витрачання на придбання:			
фінансових інвестицій	3255	(6 096)	
необоротних активів	3260	(27 558)	
Виплати за деривативами	3270	-	
Витрачання на надання позик	3275	(20 864)	
Витрачання на придбання дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3280	-	
Інші платежі	3290	-	
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	3295	1 572	

III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності			
Надходження від:			
Власного капіталу	3300	6 100	-
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	6 100	-
Чистий рух грошових коштів за звітний період	3400	5 263	-
Залишок коштів на початок року	3405	-	-
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	-	-
Залишок коштів на кінець року	3415	5 263	-

Представник єдиного участника

Директор ТОВ «КУА «РІЧМОНД»

Головний бухгалтер ТОВ «КУА «РІЧМОНД»

Дружиніна К.О.

Косенко О.Г.

Попова С.В.



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

Дата (рік, місяць, число)	Коди		
	2021	01	01
за ЄДРПОУ	43731050		

Підприємство АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДІВЕРСИФІКОВАНІЙ
ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ФРЕЯ
ЕСТЕЙТ"

(найменування)

Звіт про власний капітал
за 2020 р.

Форма №4

Код за ДКУД 1801005

Стаття	Код рядка	Зареєстрований (пайовий) капітал	Капітал у дооцінках	Додатковий капітал	Резервний капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Неоплачений капітал	Вилучений капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Залишок на початок року	4000	-	-	-	-	-	-	-	-
Коригування :									
Зміна облікової політики	4005	-	-	-	-	-	-	-	-
Виправлення помилок	4010	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни	4090	-	-	-	-	-	-	-	-
Скоригований залишок на початок року	4095	-	-	-	-	-	-	-	-
чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100	-	-	-	-	(7)	-	-	(7)
інший сукупний дохід за звітний період	4110	-	-	-	-	-	-	-	-
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	4111	-	-	-	-	-	-	-	-
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	4112	-	-	-	-	-	-	-	-
Наюочінені курсові різниці	4113	-	-	-	-	-	-	-	-
частка іншого сукупного доходу асоційованих і спільних підприємств	4114	-	-	-	-	-	-	-	-
інший сукупний дохід	4116	-	-	-	-	-	-	-	-
Розподіл прибутку :									
Виплати власникам (дивіденди)	4200	-	-	-	-	-	-	-	-
Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205	-	-	-	-	-	-	-	-
Відрахування до резервного капіталу	4210	-	-	-	-	-	-	-	-
Сума чистого прибутку, належна до бюджету відповідно до законодавства	4215	-	-	-	-	-	-	-	-
Сума чистого прибутку на створення спеціальних (цільових) фондів	4220	-	-	-	-	-	-	-	-
Сума чистого прибутку на матеріальне заохочення	4225	-	-	-	-	-	-	-	-
Внески учасників:									
Внески до капіталу	4240	6 100	-	-	-	-	-	-	6 100
Погашення заборгованості з капіталу	4245	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення капіталу:									
Викуп акцій (часток)	4260	-	-	-	-	-	-	-	-
Перепродаж викуплених акцій (часток)	4265	-	-	-	-	-	-	-	-
Анулювання викуплених акцій (часток)	4270	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення частки в капіталі	4275	-	-	-	-	-	-	-	-
Зменшення номінальної вартості акцій	4280	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни в капіталі	4290	-	-	-	-	-	-	-	-
Придбання (продаж) неконтрольованої частки в дочірньому підприємстві	4291	-	-	-	-	-	-	-	-
Разом змін в капіталі	4295	6 100	-	-	-	(7)	-	-	6 093
Залишок на кінець року	4300	6 100	-	-	-	(7)	-	-	6 093

Представник єдиного учасника

Директор ТОВ «КУА «РІЧМОНД»

Головний бухгалтер ТОВ «КУА «РІЧМОНД»

Дружинна К.О.

Косенко О.Г.

Попова С.В.



ПРИМІТКИ
до фінансової звітності
АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНІЙ
ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ФРЕЯ ЕСТЕЙТ»
за рік, що закінчився **31.12.2020р.**

Вступ

З метою забезпечення відповідності звітності вимогам МСФЗ, які неможливо виконати, використовуючи встановлений загальнодержавний формат фінансової звітності, у цих Примітках наводиться проміжна фінансова звітність у форматі, що відповідає МСФЗ, у складі:

- Звіт про фінансовий стан станом на 31 грудня 2020 року;
- Звіт про сукупні доходи за рік, який закінчився 31 грудня 2020 року;
- Звіт про рух грошових коштів за рік, який закінчився 31 грудня 2020 року;
- Звіт про зміни у власному капіталі за рік, який закінчився 31 грудня 2020 року.



ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВИЙ СТАН
на 31.12.2020 року

<u>В тис. грн.</u>	<u>Примітки</u>	<u>31.12.2020 р.</u>	<u>31.12.2019</u>
АКТИВИ			
Необоротні активи			
<i>Незавершені капітальні інвестиції</i>		23 988	-
<i>Інвестиційна нерухомість</i>		5 467	-
<i>Первісна вартість інвестиційної нерухомості</i>		5 485	-
<i>Знос інвестиційної нерухомості</i>		(18)	-
Усього необоротних активів		29 455	-
Оборотні активи			
<i>Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів</i>		174	-
<i>Поточні фінансові інвестиції</i>		6	-
<i>Гроші та їх еквіваленти</i>	6.1	5 263	-
<i>Інша поточна дебіторська заборгованість</i>	6.2	20 762	-
Всього оборотних активів		26 205	-
ВСЬОГО АКТИВІВ		55 660	-
ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ ТА ЗОБОВ'ЯЗАННЯ			
Власний капітал			
<i>Зареєстрований капітал</i>	6.3	145 000	-
<i>Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)</i>	6.4	(4 856)	-
<i>Неоплачений капітал</i>	6.5	(84 540)	-
Всього власного капіталу		55 604	-
Поточні зобов'язання та забезпечення			
<i>Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги</i>	6.6	35	-
<i>Розрахунками з бюджетом</i>		21	-
Всього поточні зобов'язання та забезпечення		56	-
ВСЬОГО ВЛАСНОГО КАПІТАЛУ ТА ЗОБОВ'ЯЗАНЬ		55 660	-

Підписано та затверджено до випуску 15.02.2021р. від імені АТ «ФРЕЯ ЕСТЕЙТ»

Представник єдиного участника

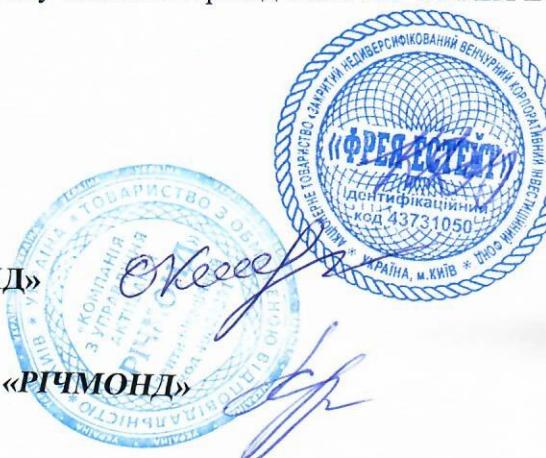
Директор ТОВ «КУА «РІЧМОНД»

Головний бухгалтер ТОВ «КУА «РІЧМОНД»

Дружиніна К.О.

Косенко О.Г.

Попова С.В.



**ЗВІТ ПРО СУКУПНІ ДОХОДИ
за рік що закінчився 31.12.2020 року**

В тис. грн.

2.2019

	<u>Примітки</u>	<u>на 31.12.2020 р.</u>	<u>на 31.12.2019 р.</u>
Дохід від реалізації послуг		30	-
Собівартість послуг		-	-
Валовий прибуток (збиток)		30	-
Адміністративні витрати	6.7	(577)	-
<i>Інші операційні витрати</i>			-
<i>Інші операційні доходи</i>		(123)	-
<i>Інші фінансові доходи</i>	6.8	-	-
Прибуток (збиток) до оподаткування:		174	-
		(496)	-
<i>Витрати (дохід) з податку на прибуток</i>		-	-
Чистий прибуток (збиток)		(496)	-
Інший сукупний дохід до оподаткування		-	-
ВСЬОГО СУКУПНИХ ДОХОДІВ		(496)	-

Підписано та затверджено до випуску 15.02.2021 р. від імені АТ «ФРЕЯ ЕСТЕЙТ»

Представник єдиного участника

Директор ТОВ «КУА «РІЧМОНД»

Головний бухгалтер ТОВ «КУА «РІЧМОНД»

Дружиніна К.О.

Косенко О.Г.

Попова С.В.



ЗВІТ ПРО РУХ ГРОШОВИХ КОШТІВ
за рік що закінчився 31.12.2020 року

Найменування статті, в тис. грн.

Примітка

на 31.12.2020 р.

на 31.12.2019

I. Рух коштів у результаті операційної діяльності

<i>Надходження від реалізації товарів (робіт, послуг)</i>	35	-
<i>Інші надходження</i>	2	-
<i>Витрачання на оплату товарів (робіт, послуг)</i>	(97)	-
<i>Відрахування на соціальні заходи</i>	(295)	-
<i>Зобов'язань з податків та зборів</i>	(2 028)	-
<i>Витрачання на оплату повернення авансів</i>	-	-
<i>Інші витрачання</i>	(26)	-
Чистий рух коштів від операційної діяльності	(2 409)	-

II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності

<i>Надходження від реалізації фінансових інвестицій</i>	50 000	-
<i>Інші надходження</i>	6 090	-
<i>Витрачання на придбання фінансових інвестицій</i>	(6 096)	-
<i>необоротних активів</i>	(27 558)	-
<i>Витрачання на надання позик</i>	(20 864)	-
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	1 572	-

III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності

<i>Надходження від власного капіталу</i>	6 100	-
Чистий рух коштів від фінансової діяльності	6 100	-
Чистий рух коштів за звітний період	5 263	-

Залишок коштів на початок року

Вплив зміни валютних курсів на залишки коштів

Залишок коштів на кінець періоду

Підписано та затверджено до випуску 15.02.2021 р. від імені АТ «ФРЕЯ ЕСТЕЙТ»

Представник єдиного участника

Директор ТОВ «КУА «РІЧМОНД»

Головний бухгалтер ТОВ «КУА «РІЧМОНД»

Дружиніна К.О.

Косенко О.Г.

Попова С.В.



**ЗВІТ ПРО ЗМІНИ В КАПІТАЛІ
за рік що закінчився 31.12.2020 р.**

2.201

Примітки	Статутний капітал	Додатковий капітал	Несплачений капітал	Нерозподле- ний прибуток (непокритий збиток)	Всього
<i>В тис. грн.</i>					
Залишок на 31 грудня 2019 року	-	-	-	-	-
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	6.4	-	-	(4 856)	(4 856)
Внески учасників:					
Внески до капіталу	6.3	145 000	-	(84 540)	-
Погашення заборгованості з капіталу		-	-	-	-
Разом змін в капіталі		145 000	-	(84 540)	(4 856)
Залишок на 31 грудня 2020 року		145 000	-	(84 540)	(4 856)
					55 604

Підписано та затверджено до випуску 15.02.2021 р. від імені АТ «ФРЕЯ ЕСТЕЙТ»

Представник єдиного учасника

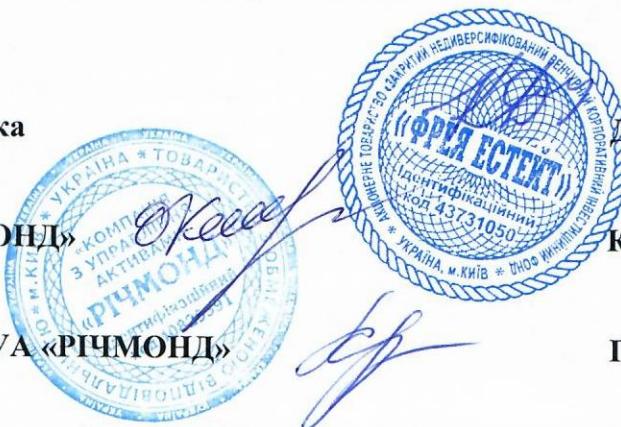
Директор ТОВ «КУА «РІЧМОНД»

Головний бухгалтер ТОВ «КУА «РІЧМОНД»

Дружиніна К.О.

Косенко О.Г.

Попова С.В.



1. Інформація про АТ «ФРЕЯ ЕСТЕЙТ».

АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНІЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ФРЕЯ ЕСТЕЙТ» (надалі – Товариство (ідентифікаційний код юридичної особи 43731050) зареєстроване 28.07.2020 року (номер запису: 1 07 102 0000 042839) відповідно до чинного законодавства України.

Місцезнаходження: 03067, м.Київ, бульвар Вацлава Гавела, будинок 7В, приміщення 92.

Основний вид діяльності Товариства за КВЕД 64.30 – Трасти, фонди та подібні фінансові суб'єкти. Вищим органом Товариства є Загальні Збори учасників.

Станом на 31 грудня 2020 р. згідно з реєстром кінцевий бенефіціарний власник (контролер) учасника (засновника) юридичної особи, у тому числі відомості про юридичних осіб, через яких здійснюється опосередкований вплив на юридичну особу Білоруська Катерина, Кіпр, 4531, Лімасол Мутаяка, Аматунтос Авеню, 8, кв. 602, що володіє 100 % від загальної кількості голосуючих акцій Товариства, тип володіння – не пряме.

Відомості про юридичних осіб, через яких здійснюється опосередкований вплив на юридичну особу TWIG ESTATE LIMITED/TWIG ESTATE LIMITED НЕ 410202, Країна: Кіпр

У Товариства немає відокремлених підрозділів та філій.

У Товариства станом на 31 грудня 2020 року, зареєстрований статутний капітал становить 145 00 000,00 (сто сорок п'ять мільйонів) гривень, поділений на 1 450 000 (один мільйон чотириста п'ятдесяти тисяч) штук акцій номінальною вартістю 100,00 гривень.

Загальний розмір оплаченого статутного капіталу Товариства становить 60 459 600,00 (шістдесят мільйонів чотириста п'ятдесяти дев'ять тисяч шістсот) гривень 00 копійок. Статутний капітал Товариства поділений на 604 596 (шістсот чотири тисячі п'ятсот дев'яносто шість) штук простих іменних акцій номінальною вартістю 100,00 (сто) гривень 00 копійок кожна. Акції випущені в бездокументарній формі.

Відповідно до Закону України «Про інститути спільногоЯ інвестування», Рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 1414 від 06.08.2013 року «Про затвердження Положення про особливості здійснення діяльності з управління активами інституційних інвесторів» активам Товариства від імені, в інтересах та за рахунок останнього на підставі Договору про внесення змін №1 д договору № 29/07-2020-1 від 29.07.2020 р. про управління активами АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНІЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ФРЕЯ ЕСТЕЙТ» від 07.10.2020 року, управляє ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «РІЧМОНД», ідентифікаційний код за ЄДРПОУ: 4082939 (надалі – КУА), Ліцензія на здійснення професійної діяльності на фондовому ринку - діяльність управління активами інституційних інвесторів (діяльність з управління активами), № 384 від 30.05.2017 року, строк дії з 30.05.2017 року – необмежений.

2. Загальна основа формування фінансової звітності

2.1. Достовірне подання та відповідність МСФЗ

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

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

Згідно чинного законодавства Товариство складає звітність за МСФЗ.

Підготовлена Товариством фінансова звітність чітко та без будь-яких застережень відповідає всім вимогам чинних МСФЗ з врахуванням змін, внесених РМСБО станом на 01 січня 2019 року дотримання яких забезпечує достовірне подання інформації в фінансовій звітності, а саме, доречно, 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 значень.

2.3. Припущення про безперервність діяльності

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

З кінця 2019 року розпочалося поширення нового коронавірусу, який отримав назву COVID-19, здатного викликати важкі наслідки, що призводять до загибелі людини. На кінець 2019 р Всесвітня організація охорони здоров'я повідомляла про обмежене число випадків зараження COVID-19, але 31 січня 2020 року оголосила надзвичайну ситуацію в області охорони здоров'я, а 13 березня 2020 року - про початок пандемії з зв'язку зі стрімким поширенням COVID-19 в Європі та інших регіонах. Заходи, що вживаються по всьому світу з метою боротьби з поширенням COVID-19, призводять до необхідності обмеження ділової активності, що впливає на Товариство, а також до необхідності профілактичних заходів, спрямованих на запобігання поширенню інфекції. Для зменшення ризику щодо впливу подій на фінансову діяльність Товариства, пов'язаних зі споюлом коронавірусу COVID-19, Товариство вживає належні заходи на підтримку стабільності та безперервності його діяльності. Зазначені вище події, не є такими що мають суттєвий вплив на діяльність і розвиток Товариства, не є такими, що спричиняють будь-які невизначеності щодо безперервної діяльності Товариства, і не потребують коригування або розкриття у проміжній фінансовій звітності, та примітках до неї.

Керівництво Товариства не володіє інформацією про намір ліквідувати Товариство, чи припинити діяльність та не має реальної альтернативи таким заходам. Оцінюючи доречність припущення про безперервність, управлінський персонал бере до уваги всю наявну інформацію щодо майбутнього – щонайменше на 12 місяців з кінця звітного періоду, але не обмежуючись цим періодом.

Ознаки наявності умов або подій, що викликають сумніви в здатності Товариства продовжувати свою діяльність безперервно, відсутні.

2.4. Звітний період фінансової звітності

Звітним періодом, за який сформована фінансова звітність Товариства, є період з 01.01.2020 року по 31.12.2020 року.

2.5. Рішення про затвердження фінансової звітності

Фінансова звітність Товариства затверджена до випуску (з метою оприлюднення) керівництвом Товариства 15.02.2021 року. Ні учасники, ні інші особи не мають права вносити зміни до цієї фінансової звітності після її затвердження до випуску.

3. Суттєві положення облікової політики.

3.1. Основа оцінки, застосована при складанні фінансової звітності

Ця фінансова звітність підготовлена на основі історичної собівартості, за винятком оцінки за справедливою вартістю окремих фінансових інструментів відповідно до МСФЗ 9 «Фінансові інструменти». Оцінка справедливої вартості здійснюється з використанням методів оцінки фінансових інструментів, дозволених МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості». Такі методи оцінки включають використання біржових котирувань або даних про поточну ринкову вартість іншого аналогічного за характером інструменту, аналіз дисконтованих грошових потоків або інші моделі визначення справедливої вартості. Передбачується справедлива вартість фінансових активів і зобов'язань визначається з використанням наявної інформації про ринок і відповідних методів оцінки.

3.2. Загальні положення щодо облікових політик

3.2.1. Основа формування облікових політик

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

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

Протягом звітного періоду Товариство дотримувалось наступних принципів діяльності, обліку та складання фінансової звітності: автономність, безперервність, періодичність, нарахування та

відповідності доходів і витрат, повного висвітлення, послідовності, превалювання сутності над формою та єдиного грошового вимірника.

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 дірочними.

З 01 січня 2020 року Товариство застосовує зміни до МСБО 8 «Облікова політика, зміни в облікових оцінках та помилки», зміни до МСФЗ 9 «Фінансові інструменти», зміни до МСФЗ 7 «Фінансові інструменти : розкриття інформації», зміни до МСБО 39 «Фінансові інструменти : визнання та оцінка».

Також з 01 січня 2020 року Товариство застосовує доповнення до МСБО 23 «Витрати на позики», зміни до МСБО 40 «Інвестиційна нерухомість» та зміни до МСБО 1 «Подання фінансової звітності».

3.2.3. Форма та назви фінансових звітів

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

3.2.4. Методи подання інформації у фінансових звітах

Згідно НП(С)БО 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності» Звіт про сукупний дохід передбачає подання витрат, визнаних у прибутку або збитку, за класифікацією, основаною на методі «функції витрат або »собівартості реалізації», згідно з яким витрати класифікують відповідно до їх функцій як частин 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 воно стає стороною контрактних положень щодо фінансового інструмента. Операції з придбання або продажу фінансових інструментів визнаються із застосуванням обліку за датою розрахунку.

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

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

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

Товариство визнає такі категорії фінансових активів:

- фінансові активи, що оцінюються за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку;
- фінансові активи, що оцінюються за справедливою вартістю з переоцінкою в іншому сукупному прибутку;
- фінансовий актив, що оцінюється за амортизованою собівартістю.

Товариство визнає такі категорії фінансових зобов'язань:

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

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

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

3.3.2. Грошові кошти та їх еквіваленти

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

Еквіваленти грошових коштів – це короткострокові, високоліквідні інвестиції, які вільно конвертуються у відомі суми грошових коштів і яким притаманний незначний ризик зміни вартості. Інвестиція визначається зазвичай як еквівалент грошових коштів тільки в разі короткого стро-

погашення, наприклад, протягом не більше ніж на три місяці з дати придбання.

Грошові кошти та їх еквіваленти можуть утримуватися, а операції з ними проводитися 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, яка дорівнює їх номінальній вартості.

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

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

У разі обмеження права використання коштів на поточних рахунках 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. Фінансовий актив, що оцінюється за амортизованою собівартістю

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

До фінансових активів, що оцінюються за амортизованою собівартістю, Товариство відносить облігації, депозити, дебіторські заборгованості, у тому числі позики, та векселі.

Після первісного визнання Товариство оцінює їх за амортизованою собівартістю, застосовуючи метод ефективного відсотка.

Застосовуючи аналіз дисконтованих грошових потоків, Товариство використовує одну чи кілька ставок дисконту, які 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.

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

- 12-місячним очікуванням кредитним збиткам у разі, якщо кредитний ризик на звітну дату не зазнав значного зростання з моменту первісного визнання;
- Очікуванням кредитним збиткам за весь строк дії фінансового інструменту, якщо кредитний ризик за таким фінансовим інструментом значно зрос з 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 на свою користь.

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

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

Дебіторська 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.

Після первісного визнання подальша оцінка дебіторської заборгованості відбувається за амортизованою вартістю. Поточну дебіторську заборгованість без встановленої ставки відсотка Товариство оцінює за сумою первісного рахунку фактури, якщо вплив дисконтування є несуттєвим.

3.3.4. Фінансові активи, що оцінюються за справедливою вартістю з переоцінкою в іншому сукупному прибутку

Фінансовий актив оцінюється за справедливою вартістю через інший сукупний дохід у разі одночасного дотримання обох зазначених нижче умов:

- фінансовий актив утримується в рамках бізнес-моделі, мета якої досягається як шляхом одержання договірних грошових потоків, так і шляхом продажу фінансових активів;

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

Товариство може на власний розсуд прийняти під час первісного визнання певних інвестицій в інструменти власного капіталу, які в іншому випадку оцінювалися б за справедливою вартістю через прибуток або збиток, безвідкличне рішення про відображення подальших змін справедливої вартості в іншому сукупному доході.

Товариство на власний розсуд приймає безвідкличне рішення про відображення в іншому сукупному доході змін у справедливій вартості інвестиції в інструмент власного капіталу, що не утримується для торгівлі. Таке рішення приймається на рівні кожного інструмента. Відповідні суми відображені в іншому сукупному доході, після цього в прибуток або збиток не передаються. Натомість Товариство може передати кумулятивний прибуток або збиток у власному капіталі. Дивіденди на такі інвестиції визнаються в прибутку або збитку крім випадків, коли дивіденди явно являють собою відшкодування частини собівартості інвестицій.

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

До фінансових активів, що оцінюються за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку, відносяться акції, пай (частки) господарських товариств, облігації підприємств, які Товариство утримує для продажу або є похідними інструментами.

Після первісного визнання Товариство оцінює їх за справедливою вартістю.

Оцінка фінансових активів, що оцінюються за офіційним біржовим курсом організатора торгувлі.

Оцінка вартості фінансових активів, що внесені до біржового списку організатора торгувлі проводиться за офіційним біржовим курсом, оприлюдненим відповідно до вимог законодавства.

Оцінка вартості фінансових інвестицій, що обертаються більш як на одній фондовій біржі, проводиться за найменшим з біржових курсів.

Оцінка фінансових активів, що не внесені до біржового списку організатора торгувлі

Для оцінки акцій, що входять до складу активів Товариства та не перебувають у біржовому списку організатора торгувлі, та пайв (часток) господарських товариств за обмежених обставин наближено оцінкою справедливої вартості може бути собівартість. Це може бути тоді, коли наявної останньої інформації недостатньо, щоб визначити справедливу вартість, або коли існує широкий діапазон можливих оцінок справедливої вартості, а собівартість є найкращою оцінкою справедливої вартості у цьому діапазоні.

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'юнктурі фондового ринку.

Для оцінки балансової вартості таких акцій та пайв (часток) Товариство аналізує дані підтвердженні ринком та фінансову звітність емітента офіційно оприлюднену або надану емітентом.

Оцінка фінансових активів обіг яких зупинено та/або щодо яких прийнято рішення зупинення внесення змін до системи реєстру та цінних паперів, які включені до списку емітентів, що мають ознаки фіктивності

Товариство проводить аналіз щодо строків відновлення обігу фінансових активів емітентів, о чиєму зупинено, у тому числі фінансових активів емітентів, які включені до списку емітентів, що мають

ознаки фіктивності, перевіряє інформацію щодо подання фінансової звітності таких емітентів, результатів їх діяльності, аналізує ймовірність надходження майбутніх економічних вигід.

Якщо відсутня імовірність відновлення обігу таких фінансових активів, не можливо отримати фінансову звітність і перевірити результати діяльності емітента, для оцінки ймовірності надходження економічних вигід таких фінансові активи оцінюються за нульовою вартістю.

Оцінка фінансових активів у разі ліквідації та/або визнання емітента/векселедавця банкрутом та відкриття щодо нього ліквідаційної процедури

Фінансові активи, обіг яких на дату оцінки не зупинено та реєстрація випуску яких не скасована, але емітент/векселедавець таких фінансових активів ліквідований та/або був визнаний банкрутом та щодо нього відкрито ліквідаційну процедуру за рішенням суду, оцінюються за нульовою вартістю.

3.3.6. 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 вищепереліканих ознак:

- Товариство сподівається погасити зобов'язання або зобов'язання підлягає погашенню протягом 12 місяців після звітного періоду;

- Товариство не має безумовного права відстрочити погашення зобов'язання протягом щонайменше 12 місяців після звітного періоду.

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

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

3.3.7. Згортання фінансових активів та зобов'язань

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

3.3. Облікові політики щодо основних засобів та нематеріальних активів

3.3.1. Визнання та оцінка основних засобів

Товариство визнає матеріальний об'єкт основним засобом, якщо він утримується з метою використання їх у процесі своєї діяльності, надання послуг або для здійснення адміністративних і соціально-культурних функцій, очікуваний строк корисного використання (експлуатації) яких більше одного року та вартість яких більше шести тисяч гривень.

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

3.3.2. Подальші витрати.

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

3.3.3. Амортизація основних засобів.

Амортизація основних засобів Товариства нараховується прямолінійним методом.

Товариство застосовує наступні терміни корисного використання основних засобів для розрахунку амортизації:

Клас основних засобів	Строк планової корисної експлуатації ОЗ, (років)
Земля	Не амортизується
земля та будівлі	від 15- 20 років
машини та обладнання	від 5-10 років
транспортні засоби	від 5-10 років

меблі та приладдя	від 4-10 років
офісне обладнання	від 4-10 років

Капітальні вкладення в орендовані приміщення амортизуються протягом терміну їх корисного використання. Амортизацію активу починають коли він стає придатним для використання.

3.3.4. Нематеріальні активи.

Нематеріальні активи оцінюються за собівартістю за вирахуванням будь-якої накопиченої амортизації та будь-яких накопичених збитків від зменшення корисності. Амортизація нематеріальних активів здійснюється із застосуванням прямолінійного методу.

Нематеріальні активи, які виникають у результаті договірних або інших юридичних прав, амортизуються протягом терміну чинності цих прав.

3.3.5. Зменшення корисності основних засобів та нематеріальних активів.

Товариство зменшує балансову вартість активу до суми його очікуваного відшкодування, якщо сума очікуваного відшкодування активу менша від його балансової вартості. Таке зменшення негайні визнається в прибутках чи збитках, якщо актив не обліковують за переоціненою вартістю. Збиток від зменшення корисності, визнаний для активу (за винятком гудвілу) в попередніх періодах, Товариство зторнус, якщо і тільки якщо змінилися попередні оцінки, застосовані для визначення суми очікуваного відшкодування. Після визнання збитку від зменшення корисності амортизація основних засобів коригується в майбутніх періодах з метою розподілення переглянутої балансової вартості необоротного активу на систематичній основі протягом строку корисного використання.

3.6. Облікові політики щодо податку на прибуток

Згідно до положень пп. 141.6.1 п 141.6 ст. 146 Податкового кодексу України, звільняються від оподаткування кошти спільногоЯ інвестування, а саме: кошти, внесені засновниками корпоративного фонду, кошти та інші активи, залучені від учасників інституту спільногоЙ інвестування, доходи від здійснення операцій з активами інституту спільногоЙ інвестування, доходи, нараховані за активами інституту спільногоЙ інвестування, та інші доходи від діяльності інституту спільногоЙ інвестування (відсотки за позиками, орендні (лізингові) платежі, роялті тощо).

У зв'язку із цим у Товариства не виникають витрати з податку на прибуток. Визначення поточного та відстроченого податку на прибуток не здійснюється. Податкові різниці, згідно вимог національного податкового законодавства, що не суперечить вимогам МСФЗ, не виникають.

3.7. Облікові політики щодо інших активів та зобов'язань

Забезпечення визнаються, коли Товариство має теперішню заборгованість (юридичну або конструктивну) внаслідок минулой 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.

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

3.8.1 Доходи та витрати

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

При визначенні вартості послуги Товариство відповідно до МСФЗ 15 використовує метод оцінювання за результатом. До методу оцінювання за результатом належить зокрема, аналіз виконання завершеного на сьогоднішній день, оцінки досягнутих результатів.

Результат надання послуги оформлюється актом виконаних робіт, в якому відображається розрахунок (оцінка) досягнутих результатів на звітну дату.

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

- Товариство передає договірні права на одержання грошових потоків від такого фінансового активу;
- Товариство передало покупцеві ризики та переваги від володіння, пов'язані з фінансовим активом;
- за Товариством не залишається ані подальша участь управлінського персоналу у формі, зазвичай пов'язана з володінням, ані ефективний контроль за проданими фінансовими інструментами, інвестиційною нерухомістю або іншими активами;
- суму доходу можна достовірно оцінити;
- ймовірно, що до Товариства надійдуть економічні вигоди, пов'язані з операцією;

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

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 визнається у Звіті про прибутки та збитки за умови відповідності визначеню та критеріям визнання. Визнання доходу відбувається одночасно з визнанням збільшення активів або зменшенням зобов'язань.

Витрати – це зменшення економічних вигід протягом облікового періоду у вигляді вибуття чи амортизації активів або у вигляді виконання 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 визначеню 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 випадку, коли виникають зобов'язання без визнання активу.

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

3.8.2 Витрати за позиками

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

3.8.3 Операції з іноземною валютою

Операції в іноземній валюті обліковуються в українських гривнях за офіційним курсом обміну Національного банку України на дату проведення операцій.

Монетарні активи та зобов'язання, виражені в іноземних валютах, перераховуються в гривні за відповідними курсами обміну НБУ на дату балансу. Немонетарні статті, які оцінюються за історичною собівартістю в іноземній валюті, відображаються за курсом на дату операції, немонетарні статті, які оцінюються за справедливою вартістю в іноземній валюті, відображаються за курсом на дату визначення справедливої вартості. Курсові різниці, що виникли при перерахунку за монетарними статтями, визнаються в прибутку або збитку в тому періоді, у якому вони виникають.

Товариство протягом звітного періоду не проводило операцій з іноземною валютою.

3.8.4 Умовні зобов'язання та активи

Товариство не визнає умовні активи та 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. Списка інформація про умовний актив розкривається, коли надходження економічних вигід є ймовірним.

3.9. Оренда

З 01 січня 2019 року вступив в дію МСФЗ 16 «Оренда». МСФЗ 16 був випущений у січні 2016 року і замінив собою МСБО 17 «Оренда». МСФЗ 16 встановлює принципи визнання, оцінки, подання та розкриття інформації про оренду і вимагає, щоб орендарі відображали всі договори оренди в балансі, на початку оренди визнається актив з права користування і орендне зобов'язання з визнанням витрат по амортизації активу в формі права користування та окремо нарахуванням процентних витрат за зобов'язанням. Стандарт передбачає два звільнення від визнання для орендарів – щодо оренди активів з низькою вартістю і короткострокові оренди (тобто оренди з терміном не більше 12 місяців).

Орендарі також повинні переоцінювати зобов'язання по оренді при настанні певної події (наприклад, зміна термінів оренди, зміна майбутніх орендних платежів в результаті зміни індексу або ставки, що використовуються для визначення таких платежів). У більшості випадків орендар враховує суми переоцінки зобов'язання по оренді в якості коригування активу в формі права користування.

Товариство використовує звільнення, запропоновані в стандарті щодо договорів оренди, термін яких закінчується протягом 12 місяців з дати першого застосування, а також щодо договорів оренди базових активів з низькою вартістю та не визнає актив з права користування та зобов'язання з визнанням витрат по амортизації активу.

3.10. Застосування нових і переглянутих МСФЗ

12 лютого 2021 р. Рада з МСФЗ опублікувала вузькі зміни до стандартів МСФЗ. Метою поправок є удосконалення розкриття інформації щодо облікової політики для надання більше корисної інформації користувачам фінансової звітності, і допомога в питаннях розмежування змін в бухгалтерських оцінках від змін в обліковій політиці.

Рада з МСФЗ отримувала зворотній зв'язок від зацікавлених сторін стосовно необхідності додаткового керівництва щодо розкриття облікових політик. Так, МСБО 1 вимагає розкриття суттєвих облікових політик, проте не розтлумачує, які саме політики є суттєвими. 12 лютого 2021 р. Рада з МСФЗ випустила поправки до МСБО 1 «Подання фінансової звітності» щодо розкриття інформації про облікові політики.

Суть поправок полягає в тому, що компанії зобов'язані розкривати свої суттєві (material) облікові політики, а не значущі (significant) її принципи. Відповідно додано декілька абзаців, які пояснюють, що таке «суттєва облікова політика», та приклади, які ілюструють суттєвість інформації про облікову політику. Внесені поправки уточнюють, що інформація про облікову політику є суттєвою, якщо користувачам фінансової звітності вона буде потрібна для розуміння іншої суттєвої інформації, що міститься у фінансовій звітності. Зверніть увагу, що інформація про облікові політики може бути суттєвою за своїм характером, навіть якщо відповідні суми несуттєві. І пам'ятасмо про ризики вуалювання інформації – поправки наголошують, що якщо компанія розкриває несуттєву інформацію про облікову політику, така інформація не повинна затъмарювати суттєву інформацію про облікову політику.

Рада з МСФЗ також видала поправки до МСБО 8 «Облікова політика, зміни в бухгалтерських оцінках та помилки». Поправки пояснюють, як компанії повинні відрізняти зміни в обліковій політиці від змін в бухгалтерських оцінках. До речі, визначення змін облікових оцінок замінюється нарешті визначенням самих облікових оцінок.

Так, облікова політика – це конкретні принципи, основи вимірювання та практики, що застосовуються суб'єктом господарювання при підготовці та поданні фінансової звітності. А облікові оцінки – це грошові суми у фінансовій звітності, які піддаються невизначеності вимірювань. Компанії мають формувати бухгалтерські оцінки у тих випадках, коли облікова політика вимагає оцінки статей у фінансовій звітності таким чином, що включає невизначеність оцінки. Важливість розрізнятися облікові політики і облікові оцінки викликана, перш за все, різницею в способах відображення їх змін (перспективно чи ретроспективно).

Ефективна дата поправок до МСБО 1 та МСБО 8 – для річних звітних періодів, що починаються з січня 2023 р. або пізніше, а також змін облікової політики та змін бухгалтерських оцінок, що відбуваються на початок цього періоду або після цього. Дострокове застосування дозволено. Чекаємо оновлення стандартів на сайті Ради з МСФЗ і після цього Міністерства фінансів України.

Товариство використовує звільнення, запропоновані в стандарті щодо договорів оренди, термін яких закінчується протягом 12 місяців з дати першого застосування, а також щодо договорів оренди базових активів з низькою вартістю та не визнає актив з права користування та зобов'язання з визнанням витрат по амортизації активу.

4. Основні припущення, оцінки та судження

При підготовці фінансової звітності Товариство здійснює оцінки та припущення, які мають вплив на елементи фінансової звітності, ґрунтуючись на МСФЗ, МСБО та тлумаченнях, розроблені Комітетом з тлумачень міжнародної фінансової звітності. Оцінки та судження базуються на попередньому досвіді та інших факторах, що за існуючих обставин вважаються обґрунтованими і результатами яких приймаються судження щодо балансової вартості активів та зобов'язань. Хоча розрахунки базуються на наявній у керівництва Товариства інформації про поточні події, фактичні результати можуть зрештою відрізнятися від цих розрахунків. Області, де такі судження є особливо важливими, області, що характеризуються високим рівнем складності, та області, в яких припущення та 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 умов, 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, тісно мірою, якою вони не суперечать вищезазначеним джерелам.

Операції, що не регламентовані МСФЗ Товариством не здійснювались.

4.2. Судження щодо справедливої вартості активів Товариства

Справедлива вартість інвестицій, що активно обертаються на організованих фінансових ринках, розраховується на основі поточної ринкової вартості на момент закриття торгів на звітну дату. В інших випадках оцінка справедливої вартості ґрунтуються 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, тому що:

а) вони з високим ступенем ймовірності зазнають змін з плином часу, оскільки оцінки базуються на припущеннях керівництва щодо відсоткових ставок, волатильності, змін валютних курсів, показників кредитоспроможності контрагентів, коригувань під час оцінки інструментів, а також специфічних особливостей операцій; та

б) вплив зміни в оцінках на активи, відображені в Звіті про фінансовий стан, а також на доходи (витрати) може бути значним.

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

Розуміючи важливість використання облікових оцінок та припущень щодо справедливої вартості фінансових активів в разі відсутності вхідних даних щодо справедливої вартості першого рівня, Керівництво 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.

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

4.4. Судження щодо очікуваних термінів утримування фінансових інструментів

Керівництво Товариства застосовує професійне судження щодо термінів утримання фінансових інструментів, що входять до складу фінансових активів. Професійне судження за цим питанням залучається 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 знецінення 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 простроченим. Як правило, кредитний ризик значно зростає ще до того, як фінансовий інструмент стане простроченим або буде помічено інші чинники затримки платежів, що є специфічним для позичальника (наприклад, здійснення модифікацій або реструктуризації).

Кредитний ризик за фінансовим інструментом вважається низьким, якщо фінансовий інструмент має низький ризик настання дефолту, позичальник має потужний потенціал виконувати свої зобовязання щодо грошових потоків у короткостроковій перспективі, а несприятливі зміни в економічних і ділових умовах у довгостроковій перспективі можуть знизити, але не обов'язково звітність позичальника виконувати свої зобовязання 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 фінансовими інструментами просто на підставі того, що він вважається інструментом із низьким кредитним ризиком у попередньому звітному періоді, але не вважається таким станом на звітну дату. У такому випадку Товариство з'ясовує, чи місце значне зростання кредитного ризику з моменту первісного визнання, а отже чи постала потреба визнання очікуваних кредитних збитків за весь строк дії.

Очікувані кредитні збитки відображають власні очікуванні Товариства щодо кредитних збитків.

4.6. Використання ставок дисконтування

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

- Вартості грошей у часі;
- Вартості джерел, які які залучаються для фінансування інвестиційного проекту, які вимагають різні рівні компенсації;
- Фактору ризику або міри ймовірності отримання очікуваних у майбутньому доходів.

В Товаристві протягом звітного періоду не обліковувалися активи або зобов'язання, які вимагають дисконтування, внаслідок чого керівництво Товариство не здійснювало професійні судження щодо розміру таких ставок станом на кінець звітного періоду.

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.

Класи активів та зобов'язань, оцінених за справедливою вартістю	Методики оцінювання	Метод оцінки (ринковий, дохідний, витратний)	Вихідні дані
Грошові кошти	Первісна та подальша оцінка грошових коштів здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює їх номінальній вартості	Ринковий	Офіційні курси НБУ
Депозити (крім депозитів до запитання)	Первісна оцінка депозиту здійснюється за його справедливою вартістю, яка зазвичай дорівнює його номінальній вартості. Подальша	Дохідний (дисконтування грошових потоків)	Ставки за депозитами, ефективні ставки за депозитними договорами

	оцінка депозитів у національній валюті здійснюється за справедливою вартістю очікуваних грошових потоків		
Боргові цінні папери	Первісна оцінка боргових цінних паперів як фінансових активів здійснюється за справедливою вартістю, яка зазвичай дорівнює ціні операції, в ході якої був отриманий актив. Подальша оцінка боргових цінних паперів здійснюється за справедливою вартістю.	Ринковий, дохідний	Офіційні біржові курси організаторів торгів на дату оцінки, котирування аналогічних боргових цінних паперів, дисконтовані потоки грошових коштів
Інструменти капіталу	Первісна оцінка інструментів капіталу здійснюється за їх справедливою вартістю, яка зазвичай дорівнює ціні операції, в ході якої був отриманий актив. Подальша оцінка інструментів капіталу здійснюється за справедливою вартістю на дату оцінки.	Ринковий, витратний	Офіційні біржові курси організаторів торгів на дату оцінки, за відсутності визначеного біржового курсу на дату оцінки, використовується остання балансова вартість, ціни закриття біржового торгового дня
Дебіторська заборгованість	Первісна та подальша оцінка дебіторської заборгованості здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює вартості погашення, тобто сумі очікуваних контрактних грошових потоків на дату оцінки.	Дохідний	Контрактні умови, ймовірність погашення, очікувані вхідні грошові потоки
Поточні зобов'язання	Первісна та подальша оцінка поточних зобов'язань здійснюється за вартістю погашення	Витратний	Контрактні умови, ймовірність погашення, очікувані вихідні грошові потоки

5.2. Вплив використання закритих вхідних даних (3-го рівня) для періодичних оцінок справедливої вартості на прибуток або збиток

Товариство має сформувати закриті вхідні дані, користуючись найкращою інформацією, наявною за даних обставин, яка може включати власні дані Товариства. У процесі формування закритих вхідних даних Товариство може розпочати зі своїх власних даних, але воно має скорегувати ці дані, якщо доступна у розумних межах інформація свідчить про те, що інші учасники ринку використали б інші дані або Товариство має щось особливе, чого немає у інших учасників ринку (наприклад, притаманну Товариству синергію). Товариству не потрібно докладати вичерпних зусиль, щоб отримати інформацію про припущення учасників ринку. Проте, Товариство має взяти до уваги всю інформацію про припущення учасників ринку, яку можна достатньо легко отримати. Закриті вхідні дані, сформовані у спосіб, описаний вище, вважаються припущеннями учасників ринку та відповідають меті оцінки справедливої вартості.

Товариство здійснює безперервні оцінки справедливої вартості активів та зобов'язань із використанням закритих вхідних даних 3-го рівня, які протягом поточного звітного періоду не призвели до зміни розміру прибутку або збитку звітного періоду.

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

Класи активів та зобов'язань, оцінених за справедливою вартістю	1 рівень (ті, що мають котирування, та спостережувані)	2 рівень (ті, що не мають котирування, але спостережувані)	3 рівень (ті, що не мають котирування і не є спостережуваними)	Усього

Дата оцінки	31.12.2020р.	31.12.2020р.	31.12.2020р.	31.12.2020р.
Грошові кошти	5 263	-	-	5 263
Інша поточна дебіторська заборгованість	-	-	20 762	20 762

5.4. Переміщення між рівнями ієрархії справедливої вартості

У Товариства за звітний період відсутнє переміщення між 2-м та 3-м рівнями ієрархії справедливої вартості.

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

Справедлива вартість активів та зобов'язань в порівнянні з їх балансовою вартістю

тис. грн

	Балансова вартість	Справедлива вартість
	31.12.2020 р.	31.12.2020 р.
Грошові кошти	5 263	5 263
Інша поточна дебіторська заборгованість	20 762	20 762

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

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

6.1. Грошові кошти

тис. грн

	На 31.12.2020 р.
Поточний рахунок в банку	5 263
Резерв під кредитні збитки	(0)
Всього	5 263

Грошові кошти Товариства розміщені на поточному рахунку UA57351629000000002650726007 в АТ «МЕГАБАНК», МФО 351629.

6.2. Інша поточна дебіторська заборгованість

тис. грн

	На 31.12.2020 р.
Дебіторська заборгованість за	20 762
Всього	20 762

6.3.Статутний капітал

Станом на 31.12.2020 р. зареєстрований статутний капітал складає 145 000 тис. грн.

6.4. Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)

Станом на 31.12.2020 р. непокритий збиток становить 7 тис. грн. Товариство отримало збиток рахунок операційних витрат.

6.5. Неоплачений капітал

Станом на 31.12.2020 р. неоплачений капітал складає 84 540 тис. грн.

6.6. Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги

тис. грн

	На 31.12.2020 р.
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	35
Всього	35

Прострочена кредиторська заборгованість станом на 31.12.2020р. у Товариства не обліковується

6.7.Адміністративні витрати

тис. грн

	на 31.12.2020 р.
Нотаріальні послуги	2
Витрати за РКО	27
Послуги депозитарної установи	1
Аудиторські	16
Винагорода КУА	105
Податки, мито	366
Інші витрати	60
Всього операційних витрат	577

6.8. Інші фінансові доходи

	тис. грн.
	На 31.12.2020 р.
Відсотки нараховані	174
Всього	174

7. Розкриття іншої інформації

7.1. Судові позови

Станом на 31.12.2020р. Товариство від власного імені і за власний рахунок не являється учасником судових процесів та проти Товариства не висувалися претензії та відсутні будь-які судові позови.

7.2. Ступінь повернення дебіторської заборгованості та інших фінансових активів

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

Ступінь повернення активів у значній мірі залежить від ефективності заходів, які знаходяться поза зоною контролю Товариства. Ступінь повернення дебіторської заборгованості Товариству визначається на підставі обставин та інформації, які наявні на дату балансу. На думку керівництва Товариства, виходячи з наявних обставин та інформації, кредитний ризик для фінансових активів Товариством визначений як дуже низький.

7.3. Розкриття інформації про пов'язаними сторонами

У звітному періоді пов'язаними особами Товариства були:

- єдиний учасник юридична особа Товариство з обмеженою відповідальністю "СІГМА ПРОПЕРТІ" (код ЕРПОУ 43626206), Україна, 01032, місто Київ, вул. Жилянська, будинок 118, ПОВЕРХ 9, офіс 409, який володіє 100 % від загальної кількості голосуючих акцій Товариства, у період до 08.10.2020р.
- єдиний учасник іноземна юридична особа ТВІГ ЕСТЕЙ ЛІМІТЕД/TWIG ESTATE LIMITED №E 410202 , Кіпр, Лімассол, який володіє 100 % від загальної кількості голосуючих акцій Товариства, у період з 08.10.2020р. по теперішній час.
- представник єдиного учасника, на якого покладені повноваження Наглядової ради та Голови Наглядової ради - Шкварун Олександр Іванович (ПН 2708607638), Україна, м.Київ, вул. Курчатова Академіка, буд.6 кв. 75, у період до 08.10.2020р.
- представник єдиного учасника, на якого покладені повноваження Наглядової ради та Голови Наглядової ради - Дружиніна Катерина Олексіївна (реєстраційний номер облікової картки платника податків 3136417085) у період з 08.10.2020р. по теперішній час.
- Керівник ТОВ «КУА «РІЧМОНД» - Косенко Олексій Григорович, який володіє 0 % від загальної кількості голосуючих акцій Товариства.

Заробітна плата представнику єдиного учасника, на якого покладені повноваження Наглядової ради та Голови Наглядової ради не нараховувалась та не виплачувалась протягом звітного періоду.

Станом на 31.12.2020 р. дебіторська та кредиторська заборгованість з пов'язаними особами відсутня.

Операції з пов'язаними особами, що виходять за межі нормальної діяльності, за звітний період не здійснювались.

7.4. Цілі та політики управління фінансовими ризиками

Контроль за належним управлінням ризиками Товариства відповідно до інвестиційної декларації та інших документів, що регламентують управління активами Товариства, здійснює КУА.

При управлінні ризиками КУА забезпечує відповідність вартості та структури активів Товариства вимогам законодавства, інвестиційній декларації та іншим документам, що регламентують управління активами Товариства.

Керівництво Товариства визнає, що діяльність Товариства пов'язана з ризиками і вартістю чистих активів у нестабільному ринковому середовищі може суттєво змінитись унаслідок впливу суб'єктивних чинників та об'єктивних чинників, вірогідність і напрямок впливу яких заздалегідь точно передбачити неможливо. До таких фінансових ризиків віднесено кредитний ризик, ринковий ризик та ризик ліквідності.

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

Управління ризиками Товариства включає:

- виявлення (ідентифікація) ризиків, визначення профілю ризиків;
- якісний аналіз та кількісне вимірювання ризиків, оцінка ризиків;
- організація та здійснення заходів з управління ризиками;
- постійний моніторинг ризиків, контроль за прийнятним для Товариства рівнем ризику.

7.4.1. Кредитний ризик

Кредитний ризик - ризик того, що одна сторона контракту про фінансовий інструмент не зможе виконати зобов'язання і це буде причиною виникнення фінансового збитку іншої сторони. Кредитний ризик притаманний таким фінансовим інструментам, як поточні та депозитні рахунки 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 (публічна інформація, що розкривається банками щодо звітності тощо) щодо і спроможності виконувати боргові зобов'язання.

До заходів мінімізації впливу кредитного ризику Товариство відносить:

- встановлення внутрішнього обмеження обсягу дебіторської заборгованості в активах;
- аналіз платоспроможності контрагентів;
- здійснення заходів щодо недопущення наявності в активах Товариства простроченої дебіторської заборгованості.

Станом на 15.02.2021 р. кредитний ризик визначається як низький.

При визначенні рівня кредитного ризику фінансових активів, у вигляді грошових коштів, що знаходяться на поточному рахунку АТ «МЕГАБАНК» в сумі 5 263 тис. грн. враховувався кредитний рейтинг банківської установи на рівні uaAAA Національним рейтинговим агентством «Ріорік».

7.4.2. Ринковий ризик

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

Інший ціновий ризик - це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки в фінансового інструмента коливатимуться внаслідок змін ринкових цін (окрім тих, що виникають унаслідок відсоткового ризику чи валютного ризику), незалежно від того, чи спричинені воно 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 буде використовувати диверсифікацію активів та дотримання лімітів вкладення в акції та інші фінансові інструменти з нефіксованим прибутком.

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

Валютні ризики Товариства виникають у зв'язку з володінням фінансовими інструментами номінованими в іноземній валюті. Товариство у звітному періоді не інвестувало кошти в банківські депозити в іноземній валютах та в цінні папери, номіновані в доларах США.

Відсотковий ризик - це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки в фінансового інструмента коливатимуться внаслідок змін ринкових відсоткових ставок. Керівництво Товариства усвідомлює, що відсоткові ставки можуть змінюватись і це впливатиме як на дохо-

товариства, так і на справедливу вартість чистих активів.

Товариство немає активів, розміщених у боргових зобов'язаннях з відсотковою ставкою.

7.4.3. Ризик ліквідності

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

Основними цілями управління ризиком ліквідності є упередження дефіциту ліквідних коштів для виконання грошових зобов'язань у повному обсязі та в установлені строки, здійснення невідкладних заходів щодо мінімізації негативних наслідків прояву ризику ліквідності.

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

7.5. Управління капіталом

Товариство здійснює управління капіталом з метою досягнення наступних цілей:

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

Керівництво Товариства планує здійснювати огляд структури капіталу на щорічній основі, при цьому керівництво аналізує вартість капіталу та притаманні його складовим ризики. На основі отриманих висновків Товариство буде здійснювати регулювання капіталу шляхом залучення додаткового капіталу або фінансування, а також виплати дивідендів та погашення існуючих позик.

7.6. Події після дати Балансу

Керівництво Товариства вважає, що не існувало подій після звітної дати, які необхідно розкривати в даних Примітках.

Представник єдиного учасника

Директор ТОВ «КУА «РІЧМОНД»

Головний бухгалтер ТОВ «КУА «РІЧМОНД»

Дружиніна К.О.

Косенко О.Г.

Попова С.В.



Просимо, пронумеровано та скрійлено відбитком печатки

Директор ТОВ АФ "Бліскор"

Kyushu
P.C.

