

**Примітки до фінансової звітності,
складеної відповідно до міжнародних стандартів фінансової звітності**

ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

ПАТ «КИЯНИ»

СТАНОМ НА 31 ГРУДНЯ 2017 РОКУ, ЗА 2017 РІК

Опис характеру операцій і основних напрямків діяльності підприємства

Підприємство "Кияни" було створене 80 років тому як державне підприємство. У жовтні 1994 року державне підприємство "Кияни" спільно з торговельним підприємством "Кияни" було перетворене у процесі приватизації у Відкрите акціонерне товариство "Кияни". З 2011 року - Публічне акціонерне товариство "Кияни".

Основні види діяльності

Основними видами послуг ПАТ "Кияни" є здача вільних приміщень в оренду. Попит на офісні приміщення збільшується з кожним роком, але його задоволення обмежене пропозицією. Загальні тенденції: традиційно зберігається сталий попит на якісні офісні приміщення, зростає попит на оренду великих приміщень. Основний попит на офісні приміщення великих розмірів приходить на іноземні компанії, але доля українських офісних орендарів збільшується з кожним роком. На діяльність емітента не впливає сезонність робіт. ПАТ "Кияни" не конкурує з іншими центрами, розташованими в цьому районі міста Києва, має свою цільову групу споживачів.

Персонал та оплата праці

Середня кількість працівників у звітному періоді - 7 осіб. Всього працівників у штаті - 5, та поза штатом (за сумісництвом) - 2. Фонд оплати праці в 2017 році 449 тис. грн.

Органи управління

Вищий орган емітента – загальні збори акціонерів. Поточною діяльністю керує Правління на чолі з головою Правління. Контролює фінансово-господарську діяльність емітента Ревізійна комісія.

Інформація про організаційну структуру емітента

Підприємство має адміністративні підрозділи. Дочірніх підприємств, філій, представництв та інших відокремлених структурних підрозділів немає.

Інформація про факти виплати штрафних санкцій

Протягом звітного періоду фактів порушень діючого законодавства не було. Штрафні санкції не нараховувались і не сплачувались.

Інформація щодо судових справ, стороною в яких виступає емітент

Станом на 31.12.2017р. позовні заяви, подані ПАТ «Кияни» та/або до ПАТ «Кияни» відсутні.

Умови діяльності, основні ризики

Ринки збуту послуг емітента на поточний час характеризується постійним зменшенням та мають негативну перспективу в найближчі роки. Завдяки кризі в Україні, значно зменшився попит на торговельні і офісні приміщення у м. Києві. На діяльність емітента можуть вплинути наступні ризики: зміна кон'юнктури ринку; політичні фактори; нестабільність законодавства, зміна податкової політики, погіршення загальної економічної ситуації в Україні. Емітент веде власні маркетингові дослідження щодо ринку нерухомості, а також проводить різноманітні рекламні компанії та акції.

Основними ризиками в діяльності Товариства є політична та економічна нестабільність; зміни законодавства та оподаткування; інфляційні процеси в економіці України. Для зменшення ризиків, захисту своєї діяльності Товариство підвищує якість послуг, що надаються, проводить постійний пошук орендарів. Канали збуту й методи продажу, які використовує Товариство: варіювання цінової політики, розширення рекламних заходів щодо послуг і продукції емітента. Товариство не впроваджувало у звітному періоді нових технологій, нових товарів. Становище Товариства на ринку послуг із здавання в оренду власного нерухомого майна стабільне.

Товариство планує подальше розширення площ, що здаються в оренду.

Облігації, акції

Товариство у звітному періоді не викупало акції власної емісії, облігації не випускались. Торгівля акціями на зовнішніх та внутрішніх ринках ЦП не здійснювалася. Акції знаходяться на Українській біржі. Останні угоди по акціях мали місце в 2015 році. Змін розміру Статутного

фонду не було. Всі акції розміщені повністю. Інші ЦП не продавались і не випускались. Офіційна сторінка в Інтернеті, на якій доступна інформація про підприємство kyjany.kiev.ua

Адреса електронної пошти

marchenko@forumparkplaza.com.ua

Облікова політика, судження і оцінки

Бухгалтерський облік Товариства відповідає вимогам Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» № 996-XIV від 16.07.99р., міжнародним стандартам фінансової звітності та іншим нормативним документам з питань бухгалтерського обліку.

Ця фінансова звітність спеціального призначення була підготовлена відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФО). Фінансова та бухгалтерська звітність підприємства формується з дотриманням таких принципів: обачності, безперервності діяльності, періодичності, історичної (фактичної) собівартості, принципу нарахування, єдиного грошового вимірника.

Податковий облік

Податковий облік на підприємстві здійснюється відповідно до Податкового Кодексу України №2755 з урахуванням міжнародних стандартів бухгалтерського обліку та фінансової звітності. Витрати на податки включають податки, розраховані у відповідності до діючого податкового законодавства України.

Українські податкові органи все частіше звертають свою увагу на ділові кола, що спричинено загальним економічним середовищем. У зв'язку з цим, місцеве та національне податкові середовища в Україні постійно змінюються умовах через випадки непослідовного застосування, тлумачення та здійснення.

Недотримання українських законів і нормативних актів може призвести до стягнення значних штрафів та пені. Майбутні податкові перевірки можуть прийняти рішення по нарахуванню податків у проблемних моментах чи оцінках, протилежні тим, що було відображено у податковій звітності Товариства. Такі оцінки можуть включати податки, штрафи та пені, і дані суми можуть бути істотними. Товариство вважає, що дотрималась усіх вимог податкового законодавства, проте в останній час набула чинності велика кількість нових норм у податковій та валютній сферах, а також пов'язані з ними нормативні акти, які не завжди чітко прописані.

Мета фінансової звітності

Фінансова звітність була підготовлена в національній валюті України – українській гривні. Суми представлені в тисячах українських гривень. Фінансова звітність є фінансовою звітністю загального призначення.

При складанні фінансової звітності використовувалися виключно МСФЗ та МСБО, які опубліковані на офіційному веб-сайті Міністерства фінансів України. Фінансова звітність складена у відповідності до МСФЗ, що є чинними станом на 31.12.2015 р. Компанія не застосовує жодних МСФЗ достроково. Формат фінансових звітів представлений з урахуванням вимог Міністерства фінансів України, що затверджує форми фінансових звітів в Україні. Статті фінансової звітності за МСФЗ вписані в найбільш доречні рядки форм фінансових звітів, затверджених Міністерством фінансів України. Зміст рядків конкретизовано у Примітках. Рядки не містять посилань на відповідні Примітки, тому що це не передбачено формами, але Примітки структуровано для полегшення користування. Ця фінансова звітність була підготовлена відповідно до принципу оцінки за первісною вартістю (з урахуванням вимог МСФЗ), Відповідальним за ведення даної політики в рамках Товариства є Голова Правління. Контроль виконання політики на підприємстві покладено на головного бухгалтера. Керівництво використовує ряд оцінок і припущень, що базуються на попередньому досвіді керівництва та інших факторах, у тому числі на очікуваннях щодо майбутніх подій, які вважаються обґрунтованими за існуючих обставин, стосовно представлення активів і зобов'язань, розкриття умовних активів і зобов'язань тощо при підготовці фінансової звітності у відповідності з вимогами МСФЗ. Фактичні результати можуть відрізнятися від вказаних оцінок. Припущення та зроблені на їхній основі розрахункові оцінки постійно аналізуються на предмет необхідності їх зміни. Зміни в оцінках визнаються в тому звітному періоді, коли ці оцінки були переглянуті, і в усіх наступних періодах перспективно. Під час підготовки цієї фінансової звітності керівництвом було зроблено наступні судження, оцінки та припущення: 1) Товариство продовжуватиме свою

діяльність на підставі принципу безперервності. 2) Жодний компонент бізнесу та/або група активів чи окремі активи не передбачені на продаж та не класифіковані як групи вибуття. Вся діяльність розглядається як діяльність, що продовжується, інформація з припиненої діяльності не наводиться. 3) Ознаки знецінення нефінансових активів відсутні. 4) Строки корисного використання довгострокових нефінансових активів обґрунтовані; цілком зношені активи продовжують використовуватися та не можуть бути списаними з балансу, так як Товариство їх фактично використовує, підтримує робочий стан. 5) Резерви щорічних відпусток нараховуються. 6) Товариством оцінено, що для тих активів та зобов'язань, що відображені в балансі як довгострокові (крім відстрочених податків), відшкодування активів або погашення зобов'язань, відповідно, відбудеться більш ніж через дванадцять місяців з дати балансу для кожного рядка активів та зобов'язань, а по поточним – не більш ніж протягом календарного року. 7) Товариством оцінено, що договори, за якими вона виступає орендодавцем та орендарем, не містять ознак фінансової оренди та повинні класифікуватися як операційна оренда. Фінансова звітність Товариства складається у відповідності з основними якісними характеристиками, що визначені Принципами підготовки фінансової звітності та МСБО 1:

- зрозумілість;
- умісність (істотність);
- достовірність (правдиве представлення, перевага змісту над формою, нейтральність, обачливість, повнота);
- співставність.

Облікові політики послідовно застосовуються до аналогічних статей, за виключенням випадків, коли Стандарт чи Інтерпретація вимагає/дозволяє проводити категоризацію статей. Облікова політика не підлягає змінню, за виключенням наступних випадків:

- змінення облікової політики вимагається стандартом МСФЗ чи інтерпретацією;
- змінення облікової політики призведе до того, що у фінансовій звітності буде представлена більш надійна та умисна інформація.

Прийнята облікова політика застосовується для повного пакету фінансової звітності за МСФЗ. Надалі планується застосування такої облікової політики, що відповідатиме обліковій політиці, застосованій в цьому звітному році, за винятком добровільної зміни облікової політики, і можливого впливу наведених нижче стандартів та інтерпретацій і поправок (змін) до них, які набирають чинності з 1 січня 2017 року та інших майбутніх дат.

Рішення про оприлюднення фінансової звітності прийнято Головою Правління Товариства 23.02.2017 року. При необхідності можливе внесення змін у звітність. (п. 17 МСБО 10 «Події після звітного періоду»).

Прийняття нових та переглянутих МСФЗ

Нові стандарти МСФО, роз'яснення та поправки до чинних стандартів та роз'яснень, що починаються 1 січня 2017 року або після цієї дати.

В МСФЗ (IAS) 12 «Визнання відстрочених податкових активів щодо нереалізованих збитків» внесено наступні зміни:

- Нереалізовані збитки за борговими інструментами, оцінюваним за справедливою вартістю в МСФЗ та оцінюваним за собівартістю для цілей оподаткування, призводять до тимчасової різниці, незалежно від того, чи очікує утримувач боргового інструмента відшкодування балансової вартості боргового інструменту за допомогою його продажу або використання.
- Оцінка імовірною майбутньої оподатковуваного прибутку не обмежена балансовою вартістю активу.
- В оцінку майбутньої оподатковуваного прибутку не включають податкові відрахування, пов'язані з відновленням тимчасових різниць.
- Організація оцінює відстрочений податковий актив в сукупності з іншими відкладеними податковими активами. Якщо податкове законодавство обмежує використання податкових збитків, організація оцінює відстрочений податковий актив в сукупності з іншими податковими активами того ж типу.

Зміни обов'язкові до застосування з 2017 року і можуть застосовуватися ретроспективно відповідно до МСФЗ (IAS) 8 "Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки".

МСФЗ (IAS) 7 «Ініціатива в сфері розкриття інформації»

- Внесено зміни в зобов'язаннях, обумовлених фінансовою діяльністю.
- "Звіт про рух грошових коштів" (далі - МСФЗ (IAS) 7) доповнений вимогами до розкриття суттєвої інформації щодо змін у зобов'язаннях, пов'язаних з фінансовою діяльністю компанії (п. 44А МСФЗ (IAS) 7). Тепер в звіті необхідно вказувати:
 - зміни в результаті грошових потоків від фінансової діяльності;
 - зміни в результаті отримання або втрати контролю над дочірніми організаціями та іншими бізнесами;
 - впливу змін курсів валют;
 - зміни у справедливій вартості;
 - інші зміни.

Поправки стосуються тих зобов'язань, грошові потоки за якими класифіковані в звіті про рух грошових коштів як потоки від фінансової діяльності. Вимоги про розкриття застосовують також і щодо змін у фінансових активах (наприклад, активах, які хеджують зобов'язання, обумовлені фінансовою діяльністю) в разі, якщо мали місце або майбутні грошові потоки за такими фінансовими активами будуть включені до складу грошових потоків від фінансової діяльності. Ретроспективно вимога не застосовується, і за порівняльний період інформація не наводиться. МСФЗ (IAS) 28: змінено порядок оцінки за справедливою вартістю

В стандарт МСФЗ (IAS) 28 внесено наступні зміни:

- Дозволено інвестиційним організаціям оцінювати інвестиції в наявні асоційовані організації або спільні підприємства за справедливою вартістю через прибуток або збиток відповідно до МСФЗ (IFRS) 9 "Фінансові інструменти". При цьому рішення по кожній інвестиції приймається індивідуально на момент її первісного визнання (п. 18 МСФЗ (IAS) 28);
- Організації, які не є інвестиційними, можуть зберегти оцінку за справедливою вартістю, застосовану їх асоційованими організаціями або спільними підприємствами, які є інвестиційними, до своїх дочірнім організаціям. Рішення доведеться приймати окремо щодо кожної такої інвестиції на найбільш пізню з таких дат:
 - на дату первісного визнання інвестиції в асоційовану організацію або спільне підприємство, є інвестиційною організацією;
 - дату, коли асоційована організація або спільне підприємство стають інвестиційною організацією;
 - коли асоційована організація або спільне підприємство, є інвестиційними, вперше стають материнською компанією.

Зміни в МСФЗ застосовуються для звітності за 2016 рік і пізніше.

Зміни в МСФЗ, які вперше враховуються при складанні річної звітності за 2016 рік і пізніше.

МСФЗ (IFRS) 10 «Консолідована фінансова звітність»

При підготовці звітності за рік, що почався 1 січня 2016 року і пізніше, необхідно враховувати нововведення "Інвестиційні організації: застосування виключення з вимоги про консолідацію". Суть їх у тому, що материнська організація, визнана інвестиційною, звільняється від подання консолідованої фінансової звітності, якщо вона оцінює всі свої дочірні організації за справедливою вартістю через прибуток або збиток (передбачено поправкою МСФЗ (IFRS) 10). Якщо дочірня організація сама є інвестиційною, то її материнська організація, яка також є інвестиційною, повинна оцінювати таку дочірню організацію за справедливою вартістю через прибуток або збиток.

Якщо інвестиційна організація не консолідує звітність дочірніх інвестиційних організацій, вона повинна представити в відношенні об'єктів своїх інвестицій всю інформацію, передбачену МСФЗ (IFRS) 12, а саме:

- основну інформацію про дочірніх інвестиційних організаціях, місці їх діяльності, структурі володіння і узагальнену фінансову інформацію;
- характер і ступінь значних обмежень, пов'язаних з дочірньою організацією;
- характер пов'язаних з дочірніми інвестиційними організаціями ризиків;
- угоди про фінансову підтримку;
- іншу інформацію, передбачену МСФЗ (IFRS) 12.

Поправка в МСФЗ (IAS) 28

Стосується організацій, які не є інвестиційними, але володіють частками в асоційованих або

спільних підприємствах, які є інвестиційними. Звільнення дозволяє таким організаціям при застосуванні методу участі в капіталі зберегти оцінку за справедливою вартістю, застосовану їх асоційованими або спільними підприємствами, які є інвестиційними, до своїх власних дочірнім організаціям.

При цьому залишилася обов'язок готувати консолідовану звітність тієї інвестиційною компанією, у якої є "неінвестиційний" дочірня організація, діяльність якої пов'язана із здійсненням інвестицій.

МСФЗ (IFRS) 5 "Необоротні активи, утримувані для продажу, та припинена діяльність".

Діюча раніше редакція даного стандарту давала підстави вважати, що при відмові від продажу необоротні активи на користь розподілу його між власниками (так само і навпаки, при відмові від розподілу на користь продажу) слід оцінювати актив за найменшою з двох сум: балансової (до включення в групу вибуття) або очікуваного відшкодування (на дату прийняття рішення про відмову від продажу).

Згідно з новою редакцією зміна способу вибуття не вважається зміною початкового плану вибуття (пп. 26-29 МСФЗ (IFRS) 5), а значить, оцінка повинна прийматися:

- за найменшою вартістю - балансову або справедливу вартість за вирахуванням витрат на продаж, якщо об'єкт класифікується як утримуваний для продажу;
- за найменшою вартістю - балансову або справедливу вартість за вирахуванням витрат на розподіл, якщо об'єкт класифікується як призначений для розподілу власникам.

При цьому дата класифікації активу як вибуває зберігається, що не перешкоджає продовженню періоду, необхідного для завершення продажу або розподілу власникам (якщо причиною затримки викликана подіями чи обставинами, які не контролюються організацією, і існує достатнє свідчення того, що план з продажу активу (або ліквідаційної групи) або розподілу на користь власників залишається в силі).

Поправка застосовується перспективно.

МСФЗ (IFRS) 7 «Фінансові інструменти: розкриття інформації».

Поправка роз'яснює виникаючі питання щодо припинення визнання фінансового активу, коли організація зберігає за собою право обслуговувати такий актив після його передачі іншій особі (пп. 44R, B30, B30A МСФЗ (IFRS) 7). В цьому випадку треба оцінити, чи передбачає договір на обслуговування активу наявність подальшої участі чи ні.

Подальша участь зберігається:

- коли винагороду обслуговує фінансовий актив організації залежить від суми отриманих від боржника грошових коштів або від термінів отримання грошей з фінансового активу;
- коли відповідно до умов контракту фіксована сума винагороди не виплачується організації в повному обсязі, якщо боржник за фінансовим активом не виконує свої зобов'язання.

При цьому оцінка наявності подальшої участі не залежить від того, чи є сума виплачуваної винагороди адекватною компенсацією за надані компанією послуги.

Поправка застосовується перспективно.

МСФЗ (IAS) 34 "Проміжна фінансова звітність".

Розкриття інформації в примітках до фінансової звітності, коли вона не розкрита в іншому компоненті проміжної фінансової звітності. З урахуванням поправки (п. 16A МСФЗ (IAS) 34) вимога про розкриття виглядає наступним чином.

Інформацію розкривають в проміжних фінансових звітах, або проміжні фінансові звіти повинні містити посилання на який-небудь інший звіт (наприклад, звіт керівництва або звіт про ризики). При цьому такий звіт повинен бути доступний користувачам на тих же умовах і в той же час, що і проміжні фінансові звіти. Якщо користувачі не мають доступу до звіту на тих же умовах і в ті ж терміни, що і до проміжних фінансових звітів, то проміжна фінансова звітність вважається неповною.

Зміни є ретроспективними, але оскільки стосуються розкриття інформації, а не оцінок, то змін в минулих періодах не виникає.

Основні засоби

Основні засоби є власністю Публічного акціонерного товариства «Кияни». Орендованих основних

засобів немає. Основні засоби емітента використовуються переважно з метою здавання в оренду виробничо-офісних приміщень. Об'єкти основних засобів відображаються за первинною вартістю за вирахуванням накопиченої амортизації. Амортизацію основних засобів Підприємство нараховує із застосуванням прямолінійного методу.

Основних засобів, що тимчасово не використовуються (консервація, реконструкція тощо) на кінець звітного періоду немає. Будь-яких значних правочинів щодо основних засобів не було. Основні засоби емітента використовуються переважно з метою здавання в оренду виробничо-офісних приміщень.

Терміни корисного використання основних засобів

Об'єкти основних засобів відображаються за первинною вартістю за вирахуванням накопиченої амортизації. Оцінка терміну корисного використання об'єктів основних засобів є предметом судження керівництва, що ґрунтується на досвіді експлуатації подібних об'єктів основних засобів.

При визначенні величини терміну корисного використання активів керівництво розглядає спосіб застосування об'єкту, темпи його технічного старіння, фізичний знос і умови експлуатації. Зміни у вказаних передумовах можуть вплинути на коефіцієнти амортизації в майбутньому.

Амортизацію основних засобів Підприємство нараховує із застосуванням прямолінійного методу, який діяв на протязі 2017 року, за яким первісна вартість активу рівномірно зменшується до ліквідаційної вартості протягом строку корисного використання об'єкта. При нарахуванні амортизації понижуючий коефіцієнт не застосовувався.

Амортизація основних засобів нараховується з метою списання активів впродовж терміну їх корисного використання. Нарахування робиться з використанням наступних встановлених термінів корисного використання:

Найменування групи основних засобівСтрок експлуатації (років)

Будівлі40-60

Машини і устаткування5-10

Транспорт5

Меблі і офісне устаткування5

Щодо знецінення основних засобів. Аналіз знецінення основних засобів вимагає оцінки вартості використання активу або групи активів, що генерує самостійний грошовий потік. При оцінці вартості використання застосовувалося дисконтування очікуваних майбутніх грошових потоків до їх поточної вартості по ставці дисконтування до вирахування податків, яка відбиває поточну ринкову оцінку тимчасової вартості грошей і оцінку ризиків, властивих цьому активу. За станом на 31 грудня 2017 року ознак знецінення основних засобів не спостерігалось.

Строки корисного використання та правила нарахування амортизації визначені Обліковою політикою Підприємства. Малоцінні необоротні матеріальні активи амортизуються 100 % при введенні в експлуатацію.

Вартість основних засобів повністю амортизованих, але які продовжують використовуватись 123 тис. грн.

Основних засобів, що тимчасово не використовуються (консервація, реконструкція тощо) на кінець звітного періоду немає.

Станом на 31 грудня 2017 року у складі основних засобів відображено:

Група ОС:За первісною вартістю станом на 31 грудня 2017 року:Амортизація станом на 31 грудня 2017 року

Будинки та споруди:0:0

Машини і устаткування ... :1985:1507

Транспорт:780:208

Меблі і офісне устаткування:195:131

Інші основні засоби :1565:1322

Всього:4525:3168

Фінансові інвестиції

В фінансовій звітності ПАТ «КИЯНИ» відображено фінансові інвестиції на суму 11700 тис. грн. До складу фінансових інвестицій відноситься інвестиційні сертифікати номіналом 1000,00грн

ТОВ КУА «Юніон Актив»

Малоцінні та швидкозношувані предмети

Предмети, термін використання яких менше одного року, що супроводжують виробничий процес протягом звітного періоду, обліковуються на рахунок 22 " Малоцінні та швидкозношувані предмети". У момент передачі таких активів в експлуатацію списуються з балансу (у розмірі 100% від їх вартості) з одночасною організацією їх оперативного кількісного обліку за місцями експлуатації і відповідальних особах протягом строку фактичного використання таких предметів.

Малоцінні необоротні активи.

В складі малоцінних необоротних активів обліковуються об'єкти вартістю до 6000 грн. (без ПДВ) та очікуваним терміном використання (експлуатації) більше одного року (або операційного циклу).

Амортизація малоцінних необоротних активів нараховується у першому місяці їх використання (в момент введення в експлуатацію) у розмірі 100% їх вартості відповідно до ст. 145.1.6

Податкового Кодексу України №2755 Малоцінні необоротні активи списуються з балансу в місяці введення їх в експлуатацію.

Нематеріальні активи

Визнання, оцінку та облік нематеріальних активів здійснюється згідно із положеннями Міжнародного стандарту бухгалтерського обліку 38 (МСБО 38) «Нематеріальні активи» з урахуванням ст.145.1.1 Податкового Кодексу України №2755 відповідно до визначених груп.

Нематеріальні активи відображаються за первісною вартістю за вирахуванням накопиченої амортизації. Первісна вартість нематеріальних активів складається з ціни придбання, мита, непрямих податків, що не підлягають відшкодуванню, та інших витрат, безпосередньо пов'язаних з їх придбанням та доведенням до стану, у якому вони придатні для використання за призначенням. Первісна вартість нематеріальних активів збільшується на суму витрат, пов'язаних із удосконаленням цих нематеріальних активів і підвищенням їх можливостей, які сприятимуть збільшенню первісно очікуваних майбутніх економічних вигод від використання об'єкта нематеріальних активів.

Витрати, що здійснюються для підтримання об'єкта нематеріальних активів в придатному для використання стані та одержання первісно очікуваних майбутніх економічних вигод від його використання, включаються до складу витрат звітного періоду.

Після первісного визнання нематеріальний актив відображається за його собівартістю за вирахуванням будь-якої накопиченої амортизації та будь-яких накопичених збитків від зменшення корисності.

Одиницею обліку вважати окремий об'єкт нематеріальних активів.

Товариство визначає термін користування нематеріальними активами, який становить від 1 до 5 років. Амортизація нематеріальних активів проводиться прямолінійним методом, виходячи з первісної вартості нематеріальних активів і норми амортизації, обчисленої виходячи з терміну корисного використання цього об'єкту.

Ліквідаційна вартість об'єктів нематеріальних активів прирівняна до нуля.

Капіталізація вартості нематеріальних активів, отриманих Товариством в результаті розробки, відбувається при дотриманні наступних критеріїв:

- Товариство має намір, технічну можливість та ресурси для доведення нематеріального активу до стану, у якому він придатний для реалізації або використання;
- Товариство має можливість отримання майбутніх економічних вигод від реалізації або використання нематеріального активу;

Товариство має інформацію для достовірного визначення витрат, пов'язаних з розробкою нематеріального активу.

Найменування групи нематеріальних активів: Станом на 31.12.2017 року, тис. грн.

Інші нематеріальні активи: 83

Інвестиційна нерухомість

До статті «Інвестиційна нерухомість», відноситься приміщення бізнес-центру, що здається в оренду. Після первинного визнання інвестиційна нерухомість оцінюється за історичною

собівартістю.

Назва, адреса: За первісною вартістю станом на 31 грудня 2017 року: Амортизація станом на 31 грудня 2017 року

Будинки та споруди: 90284:36344

Всього: 90284:36344

Запаси

Запаси враховуються по найменшій з двох величин: собівартості і можливої чистої ціни продажу.

• Запаси визнаються активом, якщо існує імовірність того, що Товариство отримає в майбутньому економічні вигоди, пов'язані з їх використанням, та їх вартість може бути достовірно визначена.

Собівартість запасів складається з:

- ціни придбання за вирахуванням торговельних та інших знижок,
- ввізного мита та інших податків (окрім тих, що згодом відшкодовуються суб'єктові господарювання податковими органами),
- витрат на транспортування, навантаження і розвантаження та інших витрат, безпосередньо пов'язаних з придбанням готової продукції, матеріалів та послуг.

У разі продажу, відпуску у виробництво чи іншого вибуття запасів Товариство використовує метод собівартості перших за часом надходження запасів (метод ФІФО «перше надходження – перший видаток»). Оцінка запасів на дату балансу відображається в обліку Товариства по найменшій з двох оцінок: собівартості або чистій вартості реалізації з урахуванням створеного резерву на знецінення запасів відповідно до облікової політики Товариства.

Собівартість готової продукції і незавершеного виробництва включає вартість сировини і матеріалів, витрати на оплату праці виробничих робітників і інші прямі витрати, а також відповідну долю виробничих накладних витрат (розраховану на основі нормативного використання виробничих потужностей). Чиста можлива ціна продажу - це розрахункова ціна продажу в процесі звичайної діяльності за вирахуванням витрат на завершення виробництва і витрат з продажу.

На звітну дату стаття «Запаси» включає вартість сировини та матеріалів і будівельних матеріалів. Заставленого майна для забезпечення по кредиту, або інших обмеження в користуванні майном Товариства, станом на 31.12.2017 року немає.

Найменування групи матеріалів: Сума, тис. грн. станом на 31.12.2017

Виробничі запаси: 364

Дебіторська заборгованість.

Дебіторська заборгованість обліковується за нижчою з двох вартостей: або балансова (справедлива) вартість, або вартість очікуваного відшкодування, і складається з заборгованостей:

- Дебіторська заборгованість за товари роботи, послуги;
- інша поточна дебіторська заборгованість, до складу якої включено розрахунки з бюджетом, за виданими авансами, розрахунки з іншими дебіторами, розрахунки за соціальним страхуванням.

Дебіторська заборгованість: Строк погашення до 3-х років: Строк погашення від 3-х до 5 років: Строк погашення більше 5 років

Дебіторська заборгованість за товари, роботи послуги, тис. грн. : 753:0:0

З бюджетом, тис. грн. : 0:0:0

Інша поточна дебіторська заборгованість, тис. грн. : 15235:0:0

Дебіторська заборгованість за виданими авансами, тис. грн. : 823:0:0

Знецінення дебіторської заборгованості по основній діяльності і іншій дебіторській заборгованості.

Керівництво оцінює вірогідність погашення дебіторської заборгованості по основній діяльності і іншій дебіторській заборгованості на підставі аналізу по окремих клієнтах. При проведенні такого аналізу до уваги беруться наступні чинники: аналіз дебіторської заборгованості по основній діяльності і іншій дебіторській заборгованості по термінах, їх зіставлення з термінами кредитування клієнтів, фінансове положення клієнтів і погашення ними заборгованості у

минулому. Якби фактично відшкодовані суми були меншими, ніж за оцінками керівництва, Підприємству довелося б враховувати додаткові витрати на знецінення.

Станом на 31.12.2017 року Товариство не нараховувало резерв сумнівних боргів

Інші оборотні активи

Податкові зобов'язання з податку на додану вартість, відображені з сум попередніх оплат (авансів) на суму 2001 тис. грн.

Необоротні активи та групи вибуття

Станом на 31.12.2017 року товариство не має необоротних активів утриманих для продажу

Грошові кошти

Грошові кошти включають суму грошей в касі, на поточних рахунках і депозитах до запитання.

Підприємство використовує прямий метод, згідно з яким розкривається інформація про основні класи валових надходжень грошових коштів чи валових виплат грошових коштів.

Грошові потоки, які виникають від операцій в іноземній валюті, відображаються у функціональній валюті Підприємства, із застосуванням до суми в іноземній валюті такого курсу обміну функціональної валюти на іноземну валюту, який був на дату грошового потоку. Грошові потоки, деноміновані в іноземній валюті, відображаються способом, який відповідає вимогам МСБО 21 "Вплив змін валютних курсів".

Грошові кошти, що відображаються за статтею балансу "Грошові кошти та їх еквіваленти" завжди доступні для оплати поточних зобов'язань і не є предметом будь-яких договірних обмежень щодо їх використання для погашення боргових зобов'язань.

В статті Балансу «Грошові кошти в національній валюті» не відображено залишку грошових коштів.

Недоступних для використання грошових коштів немає.

Статутний і власний капітал.

Власний капітал Публічного акціонерного товариства «Кияни» станом на 31.12.2017 р., складає від'ємне значення та обліковується в сумі (-484783) тис. грн., та складається з наступного:

- Статутний капітал 6443 тис. грн.
- Непокритий збиток 491226 тис. грн.

Відповідно до Зведеного облікового реєстру цінних паперів ПАТ «Кияни» станом на 14.02.2017 р. акціонерами, що володіють 10% і більше є:

- Фізична особа Шкільник Володимир Якович, паспорт серії МЕ №349889, виданий Печерським РУГУ МВС України в м. Києві 14.02.2004 р., ідентифікаційний номер 2104625196, зареєстрований за адресою: м. Київ, вул. Інститутська, 22/7, кв. 64 – 41,5386%;
- Юридична особа Minolda Establishment, Князівство Ліхтенштейн, реєстраційний номер FL-0002.05, місцезнаходження: Князівство Ліхтенштейн FL-9495, Triesen, Landstrasse, 150 Postfach 252 – 24,8656%;
- Юридична особа LDU Establishment, Князівство Ліхтенштейн, реєстраційний номер 0002.052.5, місцезнаходження: Князівство Ліхтенштейн FL-9495, Triesen, Postfach 252, Landstrasse, 150 – 24,8654%.

Статутний капітал підприємства станом на 31.12.2017 р. становить 6 443 000,00 гривень, який поділений на 644300 простих іменних акцій номінальною вартістю 10,00 грн. Частка простих акцій у статутному капіталі складає 100%. Акції були сплачені в термін і способом передбаченим установчими документами. Випуск акцій був здійснений з додержанням правил та вимог Закону України «Про цінні папери та фондову біржу». Формування статутного капіталу було виконано з дотриманням вимог Закону України «Про господарські товариства».

За даними первинних облікових реєстрів бухгалтерського обліку станом на 31.12.2017 р. внески здійснено у повному обсязі. Бухгалтерський облік власного капіталу ведеться на балансових рахунках 4 класу Плану рахунків, аналітичний облік відповідає синтетичному. Аудитор підтверджує правильність та адекватність визначення власного капіталу, його структури та призначення.

Довгострокові зобов'язання

До статті «Інші довгострокові зобов'язання» віднесено зобов'язання по кредитних договорах від юридичних не фінансових установ, та непогашених відсотках по цих договорах, строк погашення

за якими встановлено більше ніж 12 місяців з дати балансу. Всього на суму 537687 тис. грн.
До статті «Інші довгострокові зобов'язання» віднесено гарантійні платежі за договорами оренди в сумі 3105 тис. грн.

До статті «Інші довгострокові зобов'язання» віднесено зобов'язання за договорами відступлення права вимоги 17037 тис. грн.

Заставленого майна для забезпечення по кредиту, або інших обмеження в користуванні майном Товариства, станом на 31.12.2017 року немає.

Визнання доходу

Товариство визнає дохід у відповідності з нормами Міжнародного стандарту бухгалтерського обліку 18 (МСБО 18).

У відповідності з нормами Міжнародного стандарту бухгалтерського обліку 18 (МСБО 18), Дохід - це валове надходження економічних вигід протягом періоду, що виникає в ході звичайної діяльності суб'єкта господарювання, коли власний капітал зростає в результаті цього надходження, а не в результаті внесків учасників власного капіталу.

Справедлива вартість - це ціна, яка була б отримана від продажу активу або сплачена за передачу зобов'язання у звичайній операції між учасниками ринку на дату оцінки.

Визначення доходу від продажу товару:

Дохід від продажу товарів визнається в разі задоволення всіх наведених далі умов:

- а) суб'єкт господарювання передав покупцеві суттєві ризики і винагороди, пов'язані з власністю на товар;
- б) за суб'єктом господарювання не залишається ані подальша участь управлінського персоналу у формі, яка, як правило, пов'язана з володінням, ані ефективний контроль за проданими товарами;
- в) суму доходу можна достовірно оцінити;
- г) ймовірно, що до суб'єкта господарювання надійдуть економічні вигоди, пов'язані з операцією; та
- г) витрати, які були або будуть понесені у зв'язку з операцією, можна достовірно оцінити.

Визначення доходу від надання послуг:

Якщо результат операції, яка передбачає надання послуг, може бути попередньо оцінений достовірно, дохід, пов'язаний з операцією, має визнаватися шляхом посилення на той етап завершеності операції, який існує на кінець звітного періоду. Результат операції може бути попередньо оцінений достовірно у разі задоволення всіх наведених далі умов:

- а) можна достовірно оцінити суму доходу;
- б) є ймовірність надходження до суб'єкта господарювання економічних вигід, пов'язаних з операцією;
- в) можна достовірно оцінити ступінь завершеності операції на кінець звітного періоду; та
- г) можна достовірно оцінити витрати, понесені у зв'язку з операцією, та витрати, необхідні для її завершення

Визначення доходу від використання третіми сторонами активів Підприємства:

Дохід, який виникає в результаті використання третіми сторонами активів Підприємства, що приносять відсотки, роялті та дивіденди, визнаються якщо:

- а) є ймовірність, що економічні вигоди, пов'язані з операцією, надходять до суб'єкта господарювання; та
- б) можна достовірно оцінити суму доходу.

Дохід має визнаватися на такій основі:

- а) відсотки мають визнаватися із застосуванням методу ефективної ставки відсотка;
- б) роялті мають визнаватися на основі принципу нарахування згідно із сутністю відповідної угоди; та
- в) дивіденди мають визнаватися, коли встановлюється право акціонера на отримання виплати.

Дохід звітного періоду в складається з наступного:

• Чистий дохід від реалізації товарів робіт послуг	42458 тис. грн.
• Дохід від курсових різниць	20314 тис. грн.
• Дохід від одержаних штрафів, пені, неустойки	0 тис. грн
• Дохід від одержаних відсотків	0 тис. грн
• Дохід від закриття кредиторської заборгованості	0 тис. грн.

▪ Дохід від реалізації матеріалів

1815 тис. грн

Витрати

Собівартість формується з наступних статей:

- матеріали з ТЗВ
- заробітна плата
- відрахування на соціальні витрати
- амортизація основних засобів

Витрати, які не включаються в собівартість реалізованої продукції, є витратами звітного періоду.

В поточному 2017 році витрати складалася з наступних статей:

- Матеріальні затрати 6899 тис. грн.
- Витрати на оплату праці 449 тис. грн.
- Відрахування на соціальні заходи 85 тис. грн.
- амортизація основних засобів 2733 тис. грн.
- Інші операційні витрати 48107 тис. грн

Інші операційні витрати включають в себе :

Курсова різниця -37290 тис.грн. , собівартість реалізованих матеріалів -1425 тис.грн. , податки та збори -6734 тис грн., штрафи -89 тис грн., послуги оренди та технічне обслуговування 2569 тис грн..

Податок на прибуток

Податок на прибуток представлений сумою поточного податку на прибуток до сплати.

Поточний податок

Податок на прибуток обчислено відповідно до законів, які в даний час діють в Україні. Сума поточного податку до сплати розрахована від суми оподатковуваного прибутку за рік.

Оподатковуваний прибуток відрізняється від чистого прибутку, який відображений у попередньому звіті про сукупні прибутки та збитки, тому що не включає статті доходів або витрат, що підлягають оподаткуванню в інші роки і в подальшому не включає елементи, які ніколи не будуть оподатковуватися або такі, що ведуть до зменшення бази оподаткування.

Зобов'язання Товариства за поточним податком розраховується з використанням ставок податку, які є чинними або набули чинності на звітну дату.

Визнання поточних податкових зобов'язань та поточних податкових активів

Податок на прибуток відображається в обліку і звітності відповідно до Міжнародного стандарту бухгалтерського обліку 12 (МСБО 12) «Податки на прибуток».

Поточний податок за поточний і попередні періоди визнається як зобов'язання на суму, що не була сплачена. Якщо вже сплачена сума податків за поточний та попередній періоди перевищує суму, яка підлягає сплаті за ці періоди, то перевищення слід визнавати як актив.

Вигоду, пов'язану з податковим збитком, який можна зараховувати для відшкодування поточного податку попереднього періоду, визнається як актив.

Визнання відстрочених податкових зобов'язань і відстрочених податкових активів.

Тимчасові різниці, що підлягають оподаткуванню.

Відстрочене податкове зобов'язання визнається щодо всіх тимчасових різниць, що підлягають оподаткуванню, крім тих випадків, коли такі різниці виникають від:

- а) первісного визнання гудвілу, або
- б) первісного визнання активу чи зобов'язання в операції, яка:
 - і) не є об'єднанням бізнесу; та
 - ii) не має під час здійснення жодного впливу ні на обліковий, ні на оподатковуваний прибуток (податковий збиток).

Тимчасові різниці, що підлягають вирахуванню

Відстрочений податковий актив визнається щодо всіх тимчасових різниць, що підлягають вирахуванню, якщо є ймовірним, що буде отримано оподатковуваний прибуток, до якого можна застосовувати тимчасову різницю, яка підлягає вирахуванню, за винятком ситуацій, коли відстрочений податковий актив виникає від первісного визнання активу або зобов'язання в операції, яка:

- а) не є об'єднанням бізнесу; та

б) не впливає під час здійснення операції ні на обліковий прибуток, ні на оподатковуваний прибуток (податковий збиток).

Поточні податкові зобов'язання (активи) за поточний і попередній періоди оцінюються за сумою, яку передбачається сплатити податковим органам (відшкодувати у податкових органів) із застосуванням ставок оподаткування та податкового законодавства, що діють або превалюють до кінця звітного періоду.

Відстрочені податкові активи та зобов'язання оцінюються за ставками оподаткування, які передбачається використовувати в період реалізації активу чи погашення зобов'язання, на основі ставок оподаткування та податкового законодавства, що діють або превалюють до кінця звітного періоду.

Витрати з податку на прибуток, що визнані витратами згідно з МСБО 12 «Податок на прибуток» в звітному періоді не нараховуються.

Відстрочених податкових активів та зобов'язань немає.

Прибуток на акцію від триваючої діяльності

Прибутку, що припадає на власників звичайних акцій за звітний 2017 рік немає.

Кредиторська заборгованість – кредиторська заборгованість включає в себе заборгованість за товарами та послугами та іншу кредиторську заборгованість. Уся кредиторська заборгованість обліковується на основі методу нарахування.

Персонал та оплата праці

Середньооблікова чисельність працівників - 7 осіб. Всього працівників у штаті - 5, та поза штатом (за сумісництвом) – 2 Фонд оплати праці в 2017 році склав 449 тис. грн., в порівнянні з попереднім періодом зріс на 16 тис. грн.

Кадрова програма емітента, спрямована на забезпечення рівня кваліфікації її працівників операційним потребам емітента - відсутня.

Інвентаризація активів і зобов'язань

Для забезпечення достовірності даних бухгалтерського обліку і фінансової звітності підприємство провело річну інвентаризацію активів і зобов'язань, під час якої було перевірено і документально підтверджено їх наявність, стан і оцінка.

Згідно наказу «Про проведення інвентаризації, створення комісії по інвентаризації» інвентаризації підлягали:

- запаси, товари, незавершене виробництво, готова продукція, основні засоби, інші необоротні активи, нематеріальні активи, устаткування в монтажі, розрахунки з дебіторами і кредиторами за станом на 31.12.2017 року;

- каса, грошові кошти на рахунку банку, розрахунки з установами банку, резерв на виплату відпусток працівникам і резерв сумнівних боргів за станом на 31.12.2017 року.

На підставі рішень центральної інвентаризаційної комісії, які затверджені Головою Правління акціонерного товариства, всі знайдені інвентаризаційні різниці адекватно відображені в бухгалтерському обліку підприємства, і, відповідно, у складі фінансової звітності за 2017 рік.

Управління фінансовими ризиками.

В своїй діяльності компанія знаходиться під впливом цілого ряду фінансових ризиків, зокрема ринковий ризик (в тому числі ціновий ризик, валютний ризик, ризик грошових потоків), кредитний ризик і ризик ліквідності.

Управління ризиками здійснюється керівництвом в тісному співробітництві з правлінням та операційними підрозділами компанії, що дозволяє звести їх до оптимальної межі.

Ринковий ризик. Компанія знаходиться під впливом ринкового ризику. Ринкові ризики виникають в зв'язку з відкритими позиціями по іноземних валютах, процентних зобов'язаннях, дольових інвестиціях, які знаходяться під впливом загальних та специфічних коливань ринку.

Керівництвом здійснюється контроль за рівнем ризику, однак немає гарантії отримання збитків у випадку значних ринкових змін.

Валютний ризик. Рівень валютного ризику визначається позиковими коштами, фінансовими інструментами, розрахунок по яких здійснюється по валовій сумі грошовими коштами.

Зростаюча внутрішня нестабільність в країні привела до волатильності валютного ринку і стала причиною істотного падіння гривні по відношенню до основних іноземних валют. Керівництву компанії не підконтрольний ризик зміни обмінного курсу гривні, який призводить до значних

збитків при перерахунку зобов'язань, виражених в іноземній валюті, компанія не проводить хеджування своїх валютних позицій.

Ризик процентної ставки. Компанія не має значних процентних активів, тому доходи та грошові потоки по основній діяльності не залежать від зміни ринкових процентних ставок. Ризик зміни процентної ставки зв'язаний з довгостроковими позиковими коштами, отриманими компанією. Інформація по процентних ставках наведена в Примітці 19.

Ціновий ризик. Компанія знаходиться під впливом ризику зміни цін на сировину та матеріали, енергоресурси, що може привести до значних втрат та зміни цін на продукцію. Кредитний ризик. Компанія знаходиться під впливом кредитного ризику, який полягає в тому, що одна із сторін операцій з фінансовими інструментами послужить причиною фінансових збитків іншої сторони внаслідок невиконання зобов'язань по договору. Кредитний ризик зв'язаний з грошовими коштами та їх еквівалентами, торговими операціями з контрагентами, включаючи непогашену дебіторську заборгованість та зобов'язання по операціях. Для відкриття розрахункових рахунків керівництво вибирає тільки лідируючі українські банки, які на момент розміщення коштів вважаються найменш ризиковими. У компанії немає формальної кредитної політики у відношенні до контрагентів, рівень кредитного ризику контролюється в оперативному режимі тільки по значних сумах. Компанія не вимагає забезпечення заставою дебіторської заборгованості по основній діяльності та іншій дебіторській заборгованості. Компанія створює резерв сумнівних боргів, який сформовано за методом абсолютної суми сумнівної заборгованості на основі аналізу платоспроможності окремих дебіторів. Компанія не створює резерв під знецінення дебіторської заборгованості зв'язаних сторін.

Ризик ліквідності. Обачність при управлінні ризиком ліквідності передбачає наявність достатньої суми грошових коштів для виконання зобов'язань при настанні термінів їх погашення. Компанія здійснює активне управління і контроль за ліквідністю шляхом складання бюджетів, в яких передбачено включення всіх необхідних коштів для забезпечення фінансових потреб. Також в доповнення до чистих грошових потоків постійно підтримується наявність мінімального залишку грошових коштів на рахунках. Для управління одночасно кредитним ризиком та ризиком ліквідності використовується практика передплати.

Управління капіталом

У області управління капіталом керівництво Товариства ставить перед собою за мету гарантувати Підприємству можливість ведення безперервної діяльності для забезпечення доходів акціонерам і вигод іншим зацікавленим сторонам, а також підтримка оптимальної структури капіталу з метою зниження витрат на його залучення.

Для підтримки структури капіталу і її коригування Підприємство може коригувати суму дивідендів, що виплачуються акціонерам, зробити повернення капіталу акціонерам, випустити нові акції або продати активи для зниження заборгованості.

Опис обраної політики щодо фінансування діяльності емітента, достатність робочого капіталу для поточних потреб, можливі шляхи покращення ліквідності за оцінками фахівців емітента. Основним джерелом фінансування діяльності емітента є грошові кошти, що надходять від орендарів в якості оплати за надані їм послуги. Робочий капітал для поточних нужд достатній. Фінансування діяльності здійснюється також за рахунок отримання довгострокових кредитів від небанківських установ.

На кінець звітного періоду заборгованість по довгострокових кредитах становила 213083 тис. грн.

Стратегія подальшої діяльності емітента щонайменше на рік

Основне стратегічне завдання товариства - створити сучасний виробничо-офісний центр (бізнес-центр), та організувати його сервісне обслуговування.

Операції з пов'язаними сторонами

1. Операцій з пов'язаними сторонами, за звітний рік у Товариства не було.

2. Витрат, визнаних протягом періоду щодо безнадійних або сумнівних боргів пов'язаних сторін у звітному році не було.

Компенсацій провідному управлінському персоналу у звітному році не було.

Дивіденди

В 2017 році, дивіденди не нараховувались в зв'язку зі збитковістю.

Фактичний вплив змін оцінок в звіті за 2017 рік:

Підготовка фінансових звітів Товариства відповідно до МСФО вимагає від менеджменту робити певні припущення і оцінки, які зачіпають звітні суми активів і зобов'язань, доходів, витрат і умовних зобов'язань. Припущення і оцінки відносяться в основному до визначення термінів експлуатації, оцінки запасів, визнання і виміру забезпечень і погашення майбутніх податкових вигод. Усі припущення і оцінки ґрунтовані на чинниках, відомих на кінець звітного періоду. Вони визначаються на основі найбільш вірогідного результату майбутнього розвитку бізнесу, включаючи ситуацію в секторі, де діє Товариство і загальне бізнес-середовище. Оцінки і очікування, що лежать в їх основі, регулярно переглядаються. Фактичні суми можуть відрізнятись від припущень і оцінок, якщо бізнес-умови розвиваються не так, як чекало Товариство на кінець звітного періоду. Як тільки з'являється нова інформація, різниці відбиваються в звіті про прибуток і, відповідно, міняються припущення.

Ця фінансова звітність затверджена керівництвом 26 лютого 2018 року і підписана від імені керівництва наступними посадовцями:

Голова правління _____ Марченко В.В.

Головний бухгалтер _____ Кобилинська Н.М.

д/н

д/н

д/н