

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

**ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ**

**ПАТ «КИЯНИ»**

**СТАНОМ НА 31 ГРУДНЯ 2015 РОКУ, ЗА 2015 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 - 9 осіб. Всього працівників у штаті - 5, та поза штатом (за сумісництвом) - 4. Фонд оплати праці в 2015 році 417 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 31.12.2015р. 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. Заяви для включення на біржі не подавались. Змін розміру Статутного фонду не було. Всі акції розміщені повністю. Інші ЦП не продавались і не випускались. Інвестицій у вигляді ЦП не було.

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 не 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, об'єктивність, 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 зміненню, 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 2015 року та інших майбутніх дат.

Рішення про оприлюднення фінансової звітності прийнято Головою Правління Товариства 23.02.2016 року. При необхідності можливе внесення змін у звітність. (п. 17 МСБО 10 «Події після звітного періоду»).

Прийняття нових та переглянутих МСФЗ

На дату затвердження цієї фінансової звітності діяли нові стандарти, що застосовувались до фінансової звітності, складені станом на 31 грудня 2015 року та за період, що закінчився цією датою:

1.МСФЗ 2 «Виплати на основі акцій»

2.МСФЗ 3 «Об'єднання бізнесу»

3.МСФЗ 12 «Розкриття інформації про частки участі в інших компаніях». Стандарт визначає вимоги до розкриття інформації щодо часток підприємства у інших підприємствах, їх сутності і пов'язані з цим ризики, вплив ефекту цих часток на його фінансовий стан, фінансові результати і рух грошових коштів. Поправки, щодо інвестиційних підприємств набирають чинності з 1 січня 2015 року;

4.В інтерпретації IFRIC 21 роз'яснюється, що компанії визнають зобов'язання у відношенні до обов'язкових платежів тоді, коли відбувається дія, що спричиняє їх сплату. У випадку обов'язкового платежу, виплата якого вимагається у разі досягнення мінімального порогового значення, в інтерпретації встановлюється заборона щодо визнання передбачуваного зобов'язання до досягнення встановленого порогового значення. Інтерпретація IFRIC 21 вступає в дію для річних звітів, що починаються з 1 січня 2015 р. Або після цієї дати. Передбачається, що інтерпретація IFRIC 21 не матиме впливу на фінансовий стан або фінансові результати діяльності Підприємства.

5.Правки до МСФЗ (IAS) 32 «Взаємозалік фінансових активів та фінансових зобов'язань». Правки дають роз'яснення поняттю «у теперішній час мають юридичне право, яке закріплене, на

здійснення взаємозаліку». Правка діє для річних звітів, починаючи з 1 січня 2015р та не вплине на фінансовий стан та фінансовий результат Товариства.

6.МСБО 36 «Знецінення активів». Зміна стосовно розкриття інформації щодо не фінансових активів набирає чинності 1 січня 2015 року;

7.Поправки до МСФЗ 10, МСФЗ 12 та МСБО 27 – «Інвестиційні компанії» Набуває чинності для річних фінансових звітів за періоди, що починаються 1 січня 2015 року або після цієї дати

Інтерпретація КТМФЗ 21 «Обов'язкові платежі» Набуває чинності для річних фінансових звітів за періоди, що починаються 1 січня 2015 року або після цієї дати.

Керівництво очікує, що прийняття цих стандартів і інтерпретацій не спричинить істотного впливу на попередню фінансову звітність Товариства.

МСФЗ, які вступають в силу з 2016 року

1.МСФЗ (IFRS) 14 «Рахунки відкладених тарифних різниць». Це проміжний стандарт з обліку деяких залишків, що виникають в рамках діяльності, що здійснюється за регульованими тарифами. Стандарт набуває чинності для річних періодів, що починаються 1 січня 2016 року або пізніше. Застосування проміжного стандарту планується до тих пір, поки не буде закінчено довгостроковий проект «Діяльність з регульованими тарифами».

2.Поправки до МСФЗ (IFRS) 11 - «Облік придбання часток участі в спільних операціях».

Правління Ради з МСФЗ внесло зміни в МСФЗ (IFRS) 11 «Спільне підприємництво» щодо обліку операцій з придбання частки участі в спільних операціях, що представляють собою бізнес.

Поправки набирають чинності для річних періодів, що починаються 1 січня 2016 року або пізніше.

3.Поправки до МСФЗ (IAS) 16 і МСФЗ (IAS) 38 - «Роз'яснення допустимих методів амортизації». Набирають чинності для річних періодів, що починаються 1 січня 2016 року або пізніше.

4.Поправка до МСФЗ (IAS) 27 «Окрема фінансова звітність» відновила можливість використання методу участі в капіталі для обліку інвестицій в дочірні, спільні та асоційовані підприємства в окремих фінансових звітах підприємства. Тепер підприємства зможуть у своїх окремих фінансових звітах враховувати інвестиції в дочірні, асоційовані або спільні підприємства, користуючись одним з методів:

а) за собівартістю;

б) відповідно до МСФЗ (IFRS) 9;

в) з використанням методу участі в капіталі, як це описано в МСФЗ (IAS) 28

5.«Ініціатива в сфері розкриття інформації» - Поправки в МСФЗ (IAS) 1 "Подання фінансової звітності». Набирають чинності для річних періодів, що починаються 1 січня 2016 року або пізніше. Зміни стосуються суттєвості і об'єднання даних, подання проміжних підсумкових сум, структури фінансової звітності та розкриття інформації про облікову політику.

6.«Інвестиційні організації: Застосування виключення з вимоги про консолідацію». Поправки до МСФЗ (IFRS) 10 «Консолідована фінансова звітність» та МСФЗ (IAS) 28 «Інвестиції в асоційовані та спільні підприємства». Набирають чинності для річних періодів, що починаються 1 січня 2016 року або пізніше. Поправки роз'яснюють виключення з вимоги про консолідацію підприємств, що входять до груп, що включають інвестиційні організації.

7.МСФЗ (IFRS) 5 «Непоточні активи, утримувані для продажу, та припинена діяльність».

Поправка роз'яснює, що випадки, коли актив (або ліквідаційна група) переноситься з категорії «призначені для продажу» в категорію «призначені для розподілу» або навпаки, не зважають зміною плану продажу або розподілу і не повинні відображатися в обліку як така зміна.

8.МСФЗ (IFRS) 7 «Фінансові інструменти: розкриття інформації» містить дві поправки:

Договори на надання послуг. Якщо компанія передає фінансовий актив третій стороні на умовах, які не дозволяють їй припинити визнання цього активу, то відповідно до МСФЗ (IFRS) 7 компанія повинна розкрити інформацію про характер угоди, ступеня подальшої участі в активі і ризики, яким в результаті передачі схильне звітує підприємство .;

Проміжна фінансова звітність. Розкриття додаткової інформації відповідно до поправок до МСФЗ (IFRS) 7 «Розкриття інформації - взаємозалік фінансових активів та фінансових зобов'язань» необов'язково потрібно для всіх проміжних періодів, за винятком необхідних відповідно до МСФЗ (IAS) 34.

9.МСФЗ (IAS) 19 «Виплати працівникам». Поправка роз'яснює, що при визначенні ставки

дисконтування для зобов'язань з винагород після закінчення трудової діяльності важлива валюта, в якій виражені зобов'язання, а не країна, в якій ці зобов'язання виникли.

10.МСФЗ (IAS) 34 «Проміжна фінансова звітність». Поправка роз'яснює, що мається на увазі під «інформацією, розкритою в інших формах проміжної фінансової звітності». Йдеться про наявність перехресного посилання на місце розташування цієї інформації.

Підприємство не зазначає всі стандарти та інтерпретації, які ще не вступили в дію, а в якості альтернатив і вимогам МСФЗ (IAS) 8.30 перерахувало лише ті стандарти, які ймовірно можуть мати вплив на фінансову звітність у майбутньому.

#### 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 2015 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 засобів; Строк експлуатації (років)

Будівлі; 40-60

Машини і устаткування; 5-10

Транспорт; 5

Меблі і офісне устаткування; 5

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 2015 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 2015 року у складі основних засобів відображено:

Група ОС; За первісною вартістю станом на 31 грудня 2015 року; Амортизація станом на 31

грудня 2015 року  
Будинки та споруди; 0; 0  
Машини і устаткування ... ; 1481; 1476  
Транспорт; 241; 117  
Меблі і офісне устаткування; 192; 142  
Інші основні засоби ; 1837; 1451  
Всього; 3751; 3186

#### Малоцінні та швидкозношувані предмети

Предмети, термін використання яких менше одного року, що супроводжують виробничий процес протягом звітного періоду, обліковуються на рахунку 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 2500 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 31.12.2015 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 2015 року; Амортизація станом на 31 грудня 2015 року

Будинки та споруди; 88017; 31329

Всього; 88017; 31329

#### 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 31.12.2015 року немає.

Найменування групи матеріалів Сума, тис. Грн. Станом на 31.12.2015

Виробничі запаси 70

#### 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 ; 5001; ;

З бюджетом; 1; ;

Інша поточна дебіторська заборгованість; 1197; ;

Дебіторська заборгованість заборгованість за виданими авансами; 5376; ;

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 31.12.2015 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 2297 тис. Грн.

Необоротні активи та групи вибуття

Основні засоби для передачі по довгостроковому договору на суму 10761 тис. Грн.

Грошові кошти

В статті Балансу «Грошові кошти в національній валюті» відображено залишок грошових коштів:

☐ на поточному рахунку у банку 8 тис. Грн.

Статутний і власний капітал.

Власний капітал Публічного акціонерного товариства «Кияни» станом на 31.12.2015 р., складає від'ємне значення та обліковується в сумі (-391355) тис. Грн., та складається з наступного:

☐ Статутний капітал 6443 тис. Грн.

☐ Непокритий збиток 397798 тис. Грн.

Відповідно до Зведеного облікового реєстру цінних паперів ПАТ «Кияни» станом на 31.12.2015 р.

Акціонерами, що володіють 10% і більше є:

☐ Фізична особа Школьник 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 – 20,7622%;

☐ 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 31.12.2015 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 31.12.2015 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 фінансові 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 471838 тис. Грн.

До статті «Інші довгострокові зобов'язання» віднесено зобов'язання по довгостроковому договору фінансування реконструкції приміщення, строк погашення за яким встановлено більше ніж 12 місяців з дати балансу. Всього на суму 12788 тис. Грн.

До статті «Інші довгострокові зобов'язання» віднесено гарантійні платежі за договорами оренди в



сумі 987 тис. Грн.

До статті «Інші довгострокові зобов'язання» віднесено зобов'язання за договорами відступлення права вимоги 31353 тис. Грн.

Заставленого майна для забезпечення по кредиту, або інших обмеження в користуванні майном Товариства, станом на 31.12.2015 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:

<input type="checkbox"/> Чистий дохід від реалізації товарів робіт послуг	13120,0 тис. Грн.
<input type="checkbox"/> Дохід від курсових різниць	0,0 тис. Грн.
<input type="checkbox"/> Дохід від одержаних штрафів, пені, неустойки	0, 0 тис. Грн
<input type="checkbox"/> Дохід від одержаних відсотків	0, 0 тис. Грн
<input type="checkbox"/> Дохід від закриття кредиторської заборгованості	588,0 тис. Грн.
<input type="checkbox"/> Дохід від реалізації матеріалів	5, 0 тис. Грн
<input type="checkbox"/>	

## 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 2015 році витрати складалася з наступних статей:

- |   |                |
|---|----------------|
| <input type="checkbox"/> Матеріальні затрати              | 6719 тис. Грн. |
| <input type="checkbox"/> Витрати на оплату праці          | 417 тис. Грн.  |
| <input type="checkbox"/> Відрахування на соціальні заходи | 152 тис. Грн.  |
| <input type="checkbox"/> амортизація основних засобів     | 2575 тис. Грн. |
| <input type="checkbox"/> Інші операційні витрати          | 3296 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 звітнього 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 звітнього 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 2015 рік немає.

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 звітнього періоду заборгованість по довгострокових кредитах становила 188 083 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 2015 році, дивіденди не нараховувались в зв'язку зі збитковістю.

Фактичний вплив змін оцінок в звіті за 2015 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 звітнього 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 відрізнятися від припущень і оцінок, якщо бізнес-умови розвиваються не так, як чекало Товариство на кінець звітнього періоду. Як тільки з'являється нова інформація, різниці відбиваються в звіті про прибуток і, відповідно, міняються припущення.

Ця фінансова звітність затверджена керівництвом 23 лютого 2016 року і підписана від імені керівництва наступними посадовцями:

Голова правління \_\_\_\_\_

Марченко В.В.

Головний бухгалтер \_\_\_\_\_ Кобилинська Н.М.

д/н

д/н

д/н