

## Титульний аркуш

Підтверджую ідентичність та достовірність Інформації, що розкрита відповідно до вимог Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів.

Голова правління			Левінзон Ростислав
(посада)		(підпис)	(прізвище та ініціали керівника)
	27.04.2018		
(дата)			

### Річна інформація емітента цінних паперів за 2017 рік

#### I. Загальні відомості

1. Повне найменування емітента  
ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "УНІВЕРМАГ "УКРАЇНА"
2. Організаційно-правова форма  
Публічне акціонерне товариство
3. Ідентифікаційний код за ЄДРПОУ  
01564897
4. Місцезнаходження  
01135, Україна, Шевченківський р-н, м.Київ, пл. Перемоги, 3
5. Міжміський код, телефон та факс  
(044)581-00-12, (044)581-00-12
6. Електронна поштова адреса  
levinzon.r@dc-leonardo.com.ua

#### II. Дані про дату та місце оприлюднення річної інформації

1. Річна інформація розміщена у загальнодоступній інформаційній базі даних Комісії			
			(дата)
2. Річна інформація опублікована у			
	(номер та найменування офіційного друкованого видання)		(дата)
3. Річна інформація розміщена на власній сторінці	http:// ukraina.ua/ (адреса сторінки)	в мережі Інтернет	(дата)

#### Зміст

Відмітьте (X), якщо відповідна інформація міститься у річній інформації

1. Основні відомості про емітента	X
2. Інформація про одержані ліцензії (дозволи) на окремі види діяльності	
3. Відомості щодо участі емітента в створенні юридичних осіб	
4. Інформація щодо посади корпоративного секретаря	
5. Інформація про рейтингове агентство	
6. Інформація про засновників та/або учасників емітента та кількість і вартість акцій (розміру часток, паїв)	X
7. Інформація про посадових осіб емітента:	
1) інформація щодо освіти та стажу роботи посадових осіб емітента	X
2) інформація про володіння посадовими особами емітента акціями емітента	X
8. Інформація про власників пакетів, яким належить 10 і більше відсотків акцій емітента (для акціонерних товариств, крім публічних) / Інформація про власників пакетів, яким належить 5 і більше відсотків акцій емітента (для публічних акціонерних товариств)	X
9. Інформація про загальні збори акціонерів	
10. Інформація про дивіденди	
11. Інформація про юридичних осіб, послугами яких користується емітент	X
12. Відомості про цінні папери емітента:	
1) інформація про випуски акцій емітента	X
2) інформація про облігації емітента	
3) інформація про інші цінні папери, випущені емітентом	
4) інформація про похідні цінні папери	
5) інформація про викуп (продаж раніше викуплених товариством акцій) власних акцій протягом звітного періоду	
13. Опис бізнесу	X
14. Інформація про господарську та фінансову діяльність емітента:	
1) інформація про основні засоби емітента (за залишковою вартістю)	X
2) інформація щодо вартості чистих активів емітента	X
3) інформація про зобов'язання емітента	X
4) інформація про обсяги виробництва та реалізації основних видів продукції	
5) інформація про собівартість реалізованої продукції	
6) інформація про прийняття рішення про попереднє надання згоди на вчинення значних правочинів	
7) інформація про прийняття рішення про надання згоди на вчинення значних правочинів	
8) інформація про прийняття рішення про надання згоди на вчинення правочинів, щодо вчинення яких є заінтересованість	
15. Інформація про забезпечення випуску боргових цінних паперів	
16. Відомості щодо особливої інформації та інформації про іпотечні цінні папери, що виникала протягом звітного періоду	
17. Інформація про стан корпоративного управління	X
18. Інформація про випуски іпотечних облігацій	
19. Інформація про склад, структуру і розмір іпотечного покриття:	
1) інформація про розмір іпотечного покриття та його співвідношення з розміром (сумою) зобов'язань за іпотечними облігаціями з цим іпотечним покриттям	

2) інформація щодо співвідношення розміру іпотечного покриття з розміром (сумою) зобов'язань за іпотечними облігаціями з цим іпотечним покриттям на кожну дату після змін іпотечних активів у складі іпотечного покриття, які відбулися протягом звітного періоду	
3) інформація про заміни іпотечних активів у складі іпотечного покриття або включення нових іпотечних активів до складу іпотечного покриття	
4) відомості про структуру іпотечного покриття іпотечних облігацій за видами іпотечних активів та інших активів на кінець звітного періоду	
5) відомості щодо підстав виникнення у емітента іпотечних облігацій прав на іпотечні активи, які складають іпотечне покриття за станом на кінець звітного року	
20. Інформація про наявність прострочених боржником строків сплати чергових платежів за кредитними договорами (договорами позики), права вимоги за якими забезпечено іпотеками, які включено до складу іпотечного покриття	
21. Інформація про випуски іпотечних сертифікатів	
22. Інформація щодо реєстру іпотечних активів	
23. Основні відомості про ФОН	
24. Інформація про випуски сертифікатів ФОН	
25. Інформація про осіб, що володіють сертифікатами ФОН	
26. Розрахунок вартості чистих активів ФОН	
27. Правила ФОН	
28. Відомості про аудиторський висновок (звіт)	
29. Текст аудиторського висновку (звіту)	X
30. Річна фінансова звітність	
31. Річна фінансова звітність, складена відповідно до Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (у разі наявності)	X
32. Річна фінансова звітність поручителя (страховика/гаранта), що здійснює забезпечення випуску боргових цінних паперів (за кожним суб'єктом забезпечення окремо)	
33. Звіт про стан об'єкта нерухомості (у разі емісії цільових облігацій підприємств, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва)	

34. Примітки:

Не заповнені наступні відомості:

2. Ліцензійна діяльність Товариством не здійснюється;

3. Товариство не брало участі у створенні юридичних осіб;

4. Посаду корпоративного секретаря в Товаристві не створено;

5. Товариство не проводило рейтингової оцінки;

9. Загальні збори акціонерів Товариства протягом звітного періоду не проводились;

10. За результатами 2017, 2016, 2015 та 2014 років дивіденди не розподілялися та не виплачувалися;

12.2 Облігації Товариством не випускались;

12.3 Інші цінні папери Товариство не випускало;

12.4 Похідні цінні папери не випускались;

12.5 Протягом звітного періоду власні акції не викупалися;

14.4 Інформація про обсяги виробництва, реалізації та собівартість реалізованої продукції не наводиться, оскільки Товариство не займається видами діяльності, що класифікуються як переробна, добувна промисловість або виробництво та розподілення електроенергії, газу та води за класифікатором видів економічної діяльності;

14.5 Реалізації продукції в поточному році не було;

14.6 Рішення про попереднє надання згоди на вчинення значних правочинів не приймалися протягом звітного періоду, оскільки Товариство не вчиняло таких правочинів;

14.7 Рішення про надання згоди на вчинення значних правочинів не приймалися протягом звітного періоду, оскільки Товариство не вчиняло таких правочинів;

14.8 Рішення про надання згоди на вчинення правочинів, щодо вчинення яких є заінтересованість, не приймалися протягом звітного періоду, оскільки Товариство не вчиняло таких правочинів;

15. Товариство не здійснювало забезпечення випуску боргових цінних паперів;

16. Протягом звітного періоду особлива інформація не розміщувалась у зв'язку з відсутністю фактів та подій, що є підставою для такого розкриття; Товариство не здійснювало розміщення іпотечних цінних паперів;

18.-27. Товариство не здійснювало випуск боргових цінних паперів, іпотечних облігацій, іпотечних сертифікатів та сертифікатів ФОН;

### III. Основні відомості про емітента

**1. Повне найменування**

ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "УНІВЕРМАГ "УКРАЇНА"

**2. Серія і номер свідоцтва про державну реєстрацію юридичної особи (за наявності)**

A01 №625772

**3. Дата проведення державної реєстрації**

11.08.1993

**4. Територія (область)**

м.Київ

**5. Статутний капітал (грн)**

1951035,6

**6. Відсоток акцій у статутному капіталі, що належать державі**

0

**7. Відсоток акцій (часток, паїв) статутного капіталу, що передано до статутного капіталу державного (національного) акціонерного товариства та/або холдингової компанії**

0

**8. Середня кількість працівників (осіб)**

44

**9. Основні види діяльності із зазначенням найменування виду діяльності та коду за КВЕД**

68.20 - Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна

46.19 - Діяльність посередників у торгівлі товарами широкого асортименту

96.09 - Надання інших індивідуальних послуг, н.в.і.у.

**10. Органи управління підприємства**

Загальні збори Товариства; Наглядова рада Товариства; Правління Товариства; Ревізійна комісія Товариства

**11. Банки, що обслуговують емітента**

1) найменування банку (філії, відділення банку), який обслуговує емітента за поточним рахунком у національній валюті

Публічне акціонерне товариство "АЛЬФА-БАНК"

2) МФО банку

300346

3) Поточний рахунок

26002012726002

4) найменування банку (філії, відділення банку), який обслуговує емітента за поточним рахунком у іноземній валюті

Публічне акціонерне товариство "АЛЬФА-БАНК"

5) МФО банку

300346

6) Поточний рахунок

26002012726002

### IV. Інформація про засновників та/або учасників емітента та кількість і вартість акцій (розмір часток, паїв)

Найменування юридичної особи засновника та/або учасника	Ідентифікаційний код юридичної особи засновника та/або учасника	Місцезнаходження	Відсоток акцій (часток, паїв), які належать засновнику та/або учаснику (від загальної кількості)
---	---	------------------	--

Фонд державного майна України	00032945	01133, Печерський р-н, м. Київ, Генерала Алмазова, 18/9	0
Прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи			Відсоток акцій (часток, паїв), які належать засновнику та/або учаснику (від загальної кількості)
Усього			0

## V. Інформація про посадових осіб емітента

### 1. Інформація щодо освіти та стажу роботи посадових осіб емітента

1) Посада

Член Ревізійної комісії

2) Прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи або повне найменування юридичної особи

Компанія Quinn Interests Sweden AB

3) Ідентифікаційний код юридичної особи

5566883046

4) Рік народження

5) Освіта

6) Стаж роботи (років)

7) Найменування підприємства та попередня посада, яку займав

8) Дата набуття повноважень та термін, на який обрано (призначено)

24.07.2015, обрано до дати проведення наступних річних загальних зборів

9) Опис

Ревізійна комісія на чолі з головою комісії здійснює перевірку фінансово-господарської діяльності Товариства. Члени Ревізійної комісії обираються Загальними зборами Товариства виключно шляхом кумулятивного голосування.

Права та обов'язки членів Ревізійної комісії, порядок прийняття нею рішень визначаються договором, що укладається з кожним членом Ревізійної комісії, з урахуванням положень Статуту Товариства та чинного законодавства України.

Інформація щодо року народження, освіти, стажу роботи (років), найменування підприємства та попередньої посади, яку займав, розмір виплаченої винагороди, інформація про наявність непогашеної судимості за корисливі та посадові злочини, загальний стаж роботи та перелік попередніх посад, які особа обіймала протягом останніх п'яти років не надається, тому що Член Ревізійної комісії є юридичною особою.

1) Посада

Голова Правління

2) Прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи або повне найменування юридичної особи

Левінзон Ростислав

3) Ідентифікаційний код юридичної особи

4) Рік народження

1965

5) Освіта

Національний аерокосмічний університет ім. М. Е. Жуковського (ХАІ), 1982-1988, інженер-механік.

6) Стаж роботи (років)

30

7) Найменування підприємства та попередня посада, яку займав

ТОВ "Плаза Центерс Юкрейн", директор; ПАТ "Універмаг "Україна" виконуючий обов'язки Директора

8) Дата набуття повноважень та термін, на який обрано (призначено)

14.06.2013, обрано безстроково

9) Опис

Повноваження Голови Правління Товариства:

- здійснює оперативне керівництво діяльністю Товариства;
- забезпечує виконання рішень, що приймаються Загальними зборами та Наглядовою радою Товариства;
- приймає рішення, видає накази та розпорядження з усіх питань діяльності Товариства виключно в інтересах акціонерів;
- готує питання, що мають бути винесені на розгляд Загальних зборів Акціонерів та проекти рішень Зборів з цих питань;
- відповідає за діяльність Товариства, його філій, відділень, представництв та інших структурних підрозділів, організовує та контролює їх роботу;
- приймає на роботу і звільняє з роботи працівників Товариства, визначає термін і умови прийому на роботу працівників Товариства, включаючи визначення розміру заробітної плати, премій та заохочувальних виплат, крім працівників, прийняття на роботу та звільнення яких віднесено до компетенції інших органів Товариства;
- застосовує засоби заохочення до працівників;
- притягає посадових осіб та інших працівників Товариства до відповідальності за порушення їх трудових обов'язків, трудової дисципліни, за заподіяння шкоди інтересам та майну Товариства, окрім випадків, коли притягнення до відповідальності відповідного працівника належить до компетенції інших органів Товариства.

Голова Правління, Левінзон Ростислав, непогашених судимостей за корисливі та посадові злочини не має.

Загальний стаж роботи 30 років.

На посаду був обраний безстроково. Посадова особа отримувала винагороду у формі заробітної плати згідно зі штатним розкладом.

Левінзон Ростислав також обіймає посаду директора ТОВ "КВІНН ПРОПЕРТІЗ ЮКРЕЙН", місцезнаходження 01030, м. Київ, вулиця Богдана Хмельницького, будинок 17/52.

1) Посада

Член Наглядової ради (акціонер Товариства)

2) Прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи або повне найменування юридичної особи

Компанія Quinn Investments Sweden AB

3) Ідентифікаційний код юридичної особи

5566850748

4) Рік народження

5) Освіта

6) Стаж роботи (років)

7) Найменування підприємства та попередня посада, яку займав

8) Дата набуття повноважень та термін, на який обрано (призначено)

29.04.2013, обрано на 3 роки

9) Опис

Наглядова рада Товариства є органом, що здійснює захист прав акціонерів Товариства, і в межах своєї компетенції, визначеної Статутом та законом, контролює та регулює діяльність Правління Товариства. Порядок роботи, виплати винагороди та відповідальність членів Наглядової ради визначається законом, Статутом Товариства, Положенням про Наглядову раду, а також цивільно-правовим чи трудовим договором (контрактом), що укладається з членом Наглядової ради.

Обрання членів Наглядової ради здійснюється виключно шляхом кумулятивного голосування.

Інформація щодо року народження, освіти, стажу роботи (років), найменування підприємства та попередньої посади, яку займав, розмір виплаченої винагороди, інформація про наявність непогашеної судимості за корисливі та посадові злочини, загальний стаж роботи та перелік попередніх посад, які особа обіймала протягом останніх п'яти років не надається, тому що Член Наглядової ради є юридичною особою.

1) Посада

Член Наглядової ради (акціонер Товариства)

2) Прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи або повне найменування юридичної особи

Компанія Quinn Building Sweden AB

3) Ідентифікаційний код юридичної особи

5566947411

4) Рік народження

5) Освіта

6) Стаж роботи (років)

7) Найменування підприємства та попередня посада, яку займав

8) Дата набуття повноважень та термін, на який обрано (призначено)



29.04.2013, обрано на 3 роки

9) Опис

Наглядова рада Товариства є органом, що здійснює захист прав акціонерів Товариства, і в межах своєї компетенції, визначеної Статутом та законом, контролює та регулює діяльність Правління Товариства. Порядок роботи, виплати винагороди та відповідальність членів Наглядової ради визначається законом, Статутом Товариства, Положенням про Наглядову раду, а також цивільно-правовим чи трудовим договором (контрактом), що укладається з членом Наглядової ради.

Обрання членів Наглядової ради здійснюється виключно шляхом кумулятивного голосування.

Інформація щодо року народження, освіти, стажу роботи (років), найменування підприємства та попередньої посади, яку займав, розмір виплаченої винагороди, інформація про наявність непогашеної судимості за корисливі та посадові злочини, загальний стаж роботи та перелік попередніх посад, які особа обіймала протягом останніх п'яти років не надається, тому що Член Наглядової ради є юридичною особою.

1) Посада

Член Наглядової ради (акціонер Товариства)

2) Прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи або повне найменування юридичної особи

Компанія Quinn Holdings Sweden AB

3) Ідентифікаційний код юридичної особи

5566882949

4) Рік народження

5) Освіта

6) Стаж роботи (років)

7) Найменування підприємства та попередня посада, яку займав

8) Дата набуття повноважень та термін, на який обрано (призначено)

29.04.2013, обрано на 3 роки

9) Опис

Наглядова рада Товариства є органом, що здійснює захист прав акціонерів Товариства, і в межах своєї компетенції, визначеної Статутом та законом, контролює та регулює діяльність Правління Товариства. Порядок роботи, виплати винагороди та відповідальність членів Наглядової ради визначається законом, Статутом Товариства, Положенням про Наглядову раду, а також цивільно-правовим чи трудовим договором (контрактом), що укладається з членом Наглядової ради.

Обрання членів Наглядової ради здійснюється виключно шляхом кумулятивного голосування.

Інформація щодо року народження, освіти, стажу роботи (років), найменування підприємства та попередньої посади, яку займав, розмір виплаченої винагороди, інформація про наявність непогашеної судимості за корисливі та посадові злочини, загальний стаж роботи та перелік попередніх посад, які особа обіймала протягом останніх п'яти років не надається, тому що Член Наглядової ради є юридичною особою.

1) Посада

Член Наглядової ради (акціонер Товариства)

- 2) Прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи або повне найменування юридичної особи  
Компанія Quinn Way Sweden AB
- 3) Ідентифікаційний код юридичної особи  
5566882956
- 4) Рік народження
- 5) Освіта
- 6) Стаж роботи (років)
- 7) Найменування підприємства та попередня посада, яку займав
- 8) Дата набуття повноважень та термін, на який обрано (призначено)  
29.04.2013, обрано на 3 роки
- 9) Опис

Наглядова рада Товариства є органом, що здійснює захист прав акціонерів Товариства, і в межах своєї компетенції, визначеної Статутом та законом, контролює та регулює діяльність Правління Товариства. Порядок роботи, виплати винагороди та відповідальність членів Наглядової ради визначається законом, Статутом Товариства, Положенням про Наглядову раду, а також цивільно-правовим чи трудовим договором (контрактом), що укладається з членом Наглядової ради.

Обрання членів Наглядової ради здійснюється виключно шляхом кумулятивного голосування.

Інформація щодо року народження, освіти, стажу роботи (років), найменування підприємства та попередньої посади, яку займав, розмір виплаченої винагороди, інформація про наявність непогашеної судимості за корисливі та посадові злочини, загальний стаж роботи та перелік попередніх посад, які особа обіймала протягом останніх п'яти років не надається, тому що Член Наглядової ради є юридичною особою.

- 1) Посада  
Член Ревізійної комісії
- 2) Прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи або повне найменування юридичної особи  
Компанія Quinn Land Sweden AB
- 3) Ідентифікаційний код юридичної особи  
5566883053
- 4) Рік народження
- 5) Освіта
- 6) Стаж роботи (років)
- 7) Найменування підприємства та попередня посада, яку займав
- 8) Дата набуття повноважень та термін, на який обрано (призначено)  
24.07.2015, обрано до дати проведення наступних річних загальних зборів
- 9) Опис

Ревізійна комісія на чолі з головою комісії здійснює перевірку фінансово-господарської діяльності Товариства. Члени Ревізійної комісії обираються Загальними зборами Товариства

виключно шляхом кумулятивного голосування.

Права та обов'язки членів Ревізійної комісії, порядок прийняття нею рішень визначаються договором, що укладається з кожним членом Ревізійної комісії, з урахуванням положень Статуту Товариства та чинного законодавства України.

Інформація щодо року народження, освіти, стажу роботи (років), найменування підприємства та попередньої посади, яку займав, розмір виплаченої винагороди, інформація про наявність непогашеної судимості за корисливі та посадові злочини, загальний стаж роботи та перелік попередніх посад, які особа обіймала протягом останніх п'яти років не надається, тому що Член Ревізійної комісії є юридичною особою.

1) Посада

Член Ревізійної комісії

2) Прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи або повне найменування юридичної особи

Компанія Quinn Hotels Sweden AB

3) Ідентифікаційний код юридичної особи

5566948716

4) Рік народження

5) Освіта

6) Стаж роботи (років)

7) Найменування підприємства та попередня посада, яку займав

8) Дата набуття повноважень та термін, на який обрано (призначено)

24.07.2015, обрано до дати проведення наступних річних загальних зборів

9) Опис

Ревізійна комісія на чолі з головою комісії здійснює перевірку фінансово-господарської діяльності Товариства. Члени Ревізійної комісії обираються Загальними зборами Товариства виключно шляхом кумулятивного голосування.

Права та обов'язки членів Ревізійної комісії, порядок прийняття нею рішень визначаються договором, що укладається з кожним членом Ревізійної комісії, з урахуванням положень Статуту Товариства та чинного законодавства України.

Інформація щодо року народження, освіти, стажу роботи (років), найменування підприємства та попередньої посади, яку займав, розмір виплаченої винагороди, інформація про наявність непогашеної судимості за корисливі та посадові злочини, загальний стаж роботи та перелік попередніх посад, які особа обіймала протягом останніх п'яти років не надається, тому що Член Ревізійної комісії є юридичною особою.

1) Посада

Заступник Голови Правління з фінансових питань

2) Прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи або повне найменування юридичної особи

Мозольова Оксана Юрївна

3) Ідентифікаційний код юридичної особи

4) Рік народження

1983

5) Освіта

Національний педагогічний університет ім. М. Драгоманова, 2000-2005, "іноземна філологія", спеціаліст, Академія муніципального управління, 2005-2008, "фінанси", спеціаліст.

6) Стаж роботи (років)

18

7) Найменування підприємства та попередня посада, яку займав

ПАТ "Універмаг "Україна" - заступник Директора; ТОВ "ДОЗСТ "Славутич" - Головний бухгалтер.

8) Дата набуття повноважень та термін, на який обрано (призначено)

14.06.2013, обрано безстроково

9) Опис

Функціональні обов'язки заступника голови Правління з фінансових питань:

- забезпечення виконання рішень, що приймаються Загальними зборами, Наглядовою радою, Правлінням Товариства;
- контроль суворого дотримання штатної, фінансової і касової дисципліни Товариства;
- здійснення контролю за станом, рухом та цільовим використанням фінансових коштів, результатами фінансово-господарської діяльності, виконанням податкових зобов'язань, збереженням власності Товариства;
- керування діяльністю фінансової служби, забезпечення своєчасного складання фінансової та податкової звітності і надання її в установленому порядку до відповідних органів.

Посадова особа Товариства, Мозольова Оксана Юріївна, непогашеної судимості за корисливі та посадові злочини не має. Загальний стаж роботи 18 років. Особа виконує обов'язки Головного бухгалтера за суміщенням посад, безстроково. Як головний бухгалтер, забезпечує ведення бухгалтерського обліку, дотримуючись єдиних методологічних засад, установлених Законом України "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні", організовує контроль за відображенням на рахунках бухгалтерського обліку всіх господарських операцій. Забезпечує складання на основі даних бухгалтерського обліку фінансової звітності підприємства, підписання її та подання в установлені терміни користувачам. Здійснює заходи щодо надання повної, правдивої та неупередженої інформації про фінансовий стан, результати діяльності та рух коштів підприємства. Бере участь у підготовці та поданні інших видів періодичної звітності, які передбачають підпис головного бухгалтера, до органів вищого рівня відповідно до нормативних актів, затверджених форм та інструкцій. За погодженням з керівником підприємства забезпечує перерахування податків і зборів, передбачених законодавством, проводить розрахунки з іншими кредиторами відповідно до договірних зобов'язань. Здійснює контроль за веденням касових операцій, раціональним та ефективним використанням матеріальних, трудових і фінансових ресурсів. Бере участь у проведенні інвентаризаційної роботи. Посадова особа отримувала винагороду у формі заробітної плати згідно зі штатним розкладом. Мозольова Оксана Юріївна також обіймає посаду головного бухгалтера ТОВ "КВІНН ПРОПЕРТІЗ ЮКРЕЙН", місцезнаходження 01030, м. Київ, вулиця Богдана Хмельницького, будинок 17/52.

1) Посада

Заступник Голови Правління з технічних питань

2) Прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи або повне найменування юридичної особи

Вольський Микола Віталійович

3) Ідентифікаційний код юридичної особи

4) Рік народження

1982

5) Освіта

Харківська національна академія міського господарства, 2000-2005, інженер-електромеханік

6) Стаж роботи (років)

16

7) Найменування підприємства та попередня посада, яку займав

ПАТ "Універмаг "Україна" - заступник Директора.

8) Дата набуття повноважень та термін, на який обрано (призначено)

14.06.2013, обрано безстроково

9) Опис

Функціональні обов'язки заступника Голови Правління з технічних питань:

- контроль і безпосередня участь у вирішенні технічних завдань діяльності Товариства;

- керівництво та контроль за здійсненням необхідних заходів з техніки безпеки, охорони праці товариства;

- керування діяльністю та контроль за результатами роботи підрядних організацій, забезпечення належного рівня технічного оснащення стану Будівлі, скорочення матеріальних, фінансових і трудових витрат на утримання Будівлі, їх високу якість, довговічність згідно з державними стандартами, технічними умовами і раціональне використання всіх видів ресурсів;

- забезпечення організації охорони Будівлі та іншого майна Товариства.

Посадова особа Товариства, Вольський Микола Віталійович, непогашеної судимості за корисливі та посадові злочини не має. Загальний стаж роботи 16 років. Особа виконує обов'язки заступника голови Правління з технічних питань безстроково. Посадова особа отримувала винагороду у формі заробітної плати згідно зі штатним розкладом. Вольський Микола Віталійович також обіймає посаду керівника департаменту безпеки та експлуатації ТОВ "КВІНН ПРОПЕРТІЗ ЮКРЕЙН", місцезнаходження 01030, м. Київ, вулиця Богдана Хмельницького, будинок 17/52.

## 2. Інформація про володіння посадовими особами емітента акціями емітента

Посада	Прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи або повне найменування юридичної особи	Ідентифікаційний код юридичної особи	Кількість акцій (шт.)	Від загальної кількості акцій (у відсотках)	Кількість за видами акцій			
					Прості іменні	Прості на пред'явника	Привілейовані іменні	Привілейовані на пред'явника
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Член Ревізійної комісії	Компанія Quinn Interests Sweden AB	5566883046	1	0,000003	1	0	0	0

Голова Правління	Левінзон Ростислав		0	0	0	0	0	0
Член Наглядової ради	Компанія Quinn Investments Sweden AB	5566850748	1 050 001	2,6909	1 05 0 00 1	0	0	0
Член Наглядової ради	Компанія Quinn Building Sweden AB	5566947411	1	0,0000 03	1	0	0	0
Член Наглядової ради	Компанія Quinn Holdings Sweden AB	5566882949	35 93 5 396	92,093 1	35 9 35 3 96	0	0	0
Член Наглядової ради	Компанія Quinn Way Sweden AB	5566882956	1	0,0000 03	1	0	0	0
Член Ревізійної комісії	Компанія Quinn Land Sweden AB	5566883053	1	0,0000 03	1	0	0	0
Член Ревізійної комісії	Компанія Quinn Hotels Sweden AB	5566948716	1	0,0000 03	1	0	0	0
Заступник голови правління з фінансових питань	Мозольова Оксана Юріївна		0	0	0	0	0	0
Заступник Голови Правління з технічних питань	Вольський Микола Віталійович		0	0	0	0	0	0
<b>Усього</b>			36 985 402	94,784 015	36 9 85 4 02	0	0	0

**VI. Інформація про власників пакетів, яким належить 10 і більше відсотків акцій емітента (для акціонерних товариств, крім публічних) / Інформація про власників пакетів, яким належить 5 і більше відсотків акцій емітента (для публічних акціонерних товариств)**

Найменування юридичної особи	Ідентифікаційний код юридичної особи	Місцезнаходження	Кількість акцій (шт.)	Від загальної кількості акцій (у відсотках)	Кількість за видами акцій	
					Прості іменні	Привілейовані іменні

Компанія "Quinn Holdings Sweden AB"	556688 2949	10139, Швеція, Стокгольм, Сеттерволлз	35 935 396	92,0931	35 935 396	0
		Адвокатбюро АБ, а/с 1050				
Прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи	Кількість акцій (шт.)	Від загальної кількості акцій (у відсотках)	Кількість за видами акцій			
			Прості іменні	Привілейовані іменні		
<b>Усього</b>	35 935 396	92,0931	35 935 396	0		

### ІХ. Інформація про осіб, послугами яких користується емітент

<b>Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи</b>	Товариство з обмеженою відповідальністю "Крестон Джі Сі Джі Аудит"
<b>Організаційно-правова форма</b>	Товариство з обмеженою відповідальністю
<b>Код за ЄДРПОУ</b>	31586485
<b>Місцезнаходження</b>	03150, Київська обл., м. Київ, вул. Горького, 172
<b>Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності</b>	2846
<b>Назва державного органу, що видав ліцензію або інший документ</b>	Аудиторська Палата України
<b>Дата видачі ліцензії або іншого документа</b>	28.02.2002
<b>Міжміський код та телефон</b>	(044) 351-11-78
<b>Факс</b>	(044) 351-11-79
<b>Вид діяльності</b>	Аудитор (аудиторська фірма), яка надає аудиторські послуги емітенту.
<b>Опис</b>	Аудитор (аудиторська фірма) надає аудиторські послуги емітенту відповідно до договору № 769/08 від 06.12.2017

<b>Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи</b>	Товариство з обмеженою відповідальністю "Фінансова компанія "Декра"
<b>Організаційно-правова форма</b>	Товариство з обмеженою відповідальністю
<b>Код за ЄДРПОУ</b>	24685310
<b>Місцезнаходження</b>	76005, Івано-Франківська обл., м.Івано-Франківськ, вул.Чорновола, 103
<b>Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності</b>	АЕ 263222
<b>Назва державного органу, що видав ліцензію або інший документ</b>	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку
<b>Дата видачі ліцензії або іншого документа</b>	28.08.2013
<b>Міжміський код та телефон</b>	(0342) 52-71-62
<b>Факс</b>	(0342) 52-71-62

<b>Вид діяльності</b>	Юридична особа, яка здійснює професійну депозитарну діяльність депозитарної установи
<b>Опис</b>	Надає послуги депозитарної установи
<b>Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи</b>	ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "НАЦІОНАЛЬНИЙ ДЕПОЗИТАРІЙ УКРАЇНИ" (ПАТ "НДУ")
<b>Організаційно-правова форма</b>	Публічне акціонерне товариство
<b>Код за ЄДРПОУ</b>	30370711
<b>Місцезнаходження</b>	04071, Київська обл., м. Київ, вул. Нижній Вал, будинок 17/8
<b>Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності</b>	-
<b>Назва державного органу, що видав ліцензію або інший документ</b>	-
<b>Дата видачі ліцензії або іншого документа</b>	
<b>Міжміський код та телефон</b>	(044) 591-04-04
<b>Факс</b>	(044) 482-52-01
<b>Вид діяльності</b>	Юридична особа, яка здійснює професійну депозитарну діяльність
<b>Опис</b>	Обслуговування операцій емітента щодо випущених ним цінних паперів, зберігання цих паперів, обслуговування обігу цінних паперів.

<b>Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи</b>	Товариство з додатковою відповідальністю Страхова компанія "Альфа-Гарант"
<b>Організаційно-правова форма</b>	Товариство з додатковою відповідальністю
<b>Код за ЄДРПОУ</b>	32382598
<b>Місцезнаходження</b>	01133, Київська обл., м. Київ, бул-р Лесі Українки, 26
<b>Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності</b>	АВ 299025
<b>Назва державного органу, що видав ліцензію або інший документ</b>	Державна комісія з регулювання ринків фінансових послуг України
<b>Дата видачі ліцензії або іншого документа</b>	09.11.2006
<b>Міжміський код та телефон</b>	(044) 591-63-23
<b>Факс</b>	(044) 591-63-22
<b>Вид діяльності</b>	Юридична особа, що надає послуги за страхуванням емітенту
<b>Опис</b>	Юридична особа, що надає послуги добровільного медичного страхування емітенту

<b>Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи</b>	ПАТ "Страхова компанія "Українська страхова група"
<b>Організаційно-правова форма</b>	Приватне акціонерне товариство



<b>Код за ЄДРПОУ</b>	30859524
<b>Місцезнаходження</b>	03038, Київська обл., м. Київ, вул. Федорова Івана, 32 літ. А
<b>Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності</b>	АВ 500313
<b>Назва державного органу, що видав ліцензію або інший документ</b>	Державна комісія з регулювання ринків фінансових послуг України
<b>Дата видачі ліцензії або іншого документа</b>	13.01.2010
<b>Міжміський код та телефон</b>	(044) 237-02-55
<b>Факс</b>	(044) 237-02-56
<b>Вид діяльності</b>	Юридична особа, що надає послуги за страхуванням емітенту
<b>Опис</b>	Юридична особа, що надає послуги за страхуванням відповідальності емітента перед третіми особами

<b>Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи</b>	Адвокатське об'єднання "Меджістерс"
<b>Організаційно-правова форма</b>	Інші організаційно-правові форми
<b>Код за ЄДРПОУ</b>	37270543
<b>Місцезнаходження</b>	01030, Київська обл., м. Київ, вул. Володимирська, 38
<b>Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності</b>	Не передбачено
<b>Назва державного органу, що видав ліцензію або інший документ</b>	-
<b>Дата видачі ліцензії або іншого документа</b>	
<b>Міжміський код та телефон</b>	(044) 492-82-82
<b>Факс</b>	(044) 492-82-72
<b>Вид діяльності</b>	Юридична особа, яка надає правову допомогу емітенту
<b>Опис</b>	Юридична особа, яка надає правову допомогу емітенту

<b>Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи</b>	ПАТ "Страхова компанія "Українська страхова група"
<b>Організаційно-правова форма</b>	Приватне акціонерне товариство
<b>Код за ЄДРПОУ</b>	30859524
<b>Місцезнаходження</b>	03038, Київська обл., м. Київ, вул. Федорова Івана, 32 літ. А
<b>Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності</b>	АВ 500328
<b>Назва державного органу, що видав ліцензію або інший документ</b>	Державна комісія з регулювання ринків фінансових послуг України
<b>Дата видачі ліцензії або іншого документа</b>	13.01.2010
<b>Міжміський код та телефон</b>	(044) 237-02-55
<b>Факс</b>	(044) 237-02-56
<b>Вид діяльності</b>	Юридична особа, що надає послуги за страхуванням емітенту
<b>Опис</b>	Юридична особа, що надає послуги за страхуванням майна емітента

Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи	Приватне акціонерне товариство "Український страховий капітал"
Організаційно-правова форма	Приватне акціонерне товариство
Код за ЄДРПОУ	23707357
Місцезнаходження	03062, Київська обл., м. Київ, проспект Перемоги, будинок 67
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	АЕ 293861
Назва державного органу, що видав ліцензію або інший документ	Державна комісія з регулювання ринків фінансових послуг України
Дата видачі ліцензії або іншого документа	03.06.2014
Міжміський код та телефон	(044) 371 17 17
Факс	(044) 371 17 17
Вид діяльності	Юридична особа, що надає послуги за страхуванням емітенту
Опис	Юридична особа, що надає послуги за страхуванням майна емітента

## Х. Відомості про цінні папери емітента

### 1. Інформація про випуски акцій

Дата реєстрації випуску	Номер свідоцтва про реєстрацію випуску	Найменування органу, що зареєстрував в випуск	Міжнародний ідентифікаційний номер	Тип цінного папера	Форма існування та форма випуску	Номінальна вартість (грн)	Кількість акцій (шт.)	Загальна номінальна вартість (грн)	Частка у статутному капіталі (у відсотках)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
08.10.2013	152/1/2-013	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку України	UA1001221001	Акція проста бездокументарна іменна	Бездокументарні іменні	0,05	39 020 712	1 951 035,6	100
Опис	У 2009 році до Товариства приєднано ТОВ "Квін Холдінгс Україна". У 2009 році статутний фонд Товариства було збільшено на 52,5 тис.грн. згідно Договору про приєднання від 21.04.2008 р. зміни до Статуту ВАТ "Універмаг "Україна" були зареєстровані Шевченківською районною у м.Києві державною адміністрацією від 12.05.2009 р. Випуск акцій в кількості 1050000 загальною номінальною вартістю 52500 грн. було зареєстровано Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку в 2013 році. Розміщені цінні папери в бездокументарній формі.								

## XI. Опис бізнесу

### Важливі події розвитку (в тому числі злиття, поділ, приєднання, перетворення, виділ)

Київський універмаг "Україна" заснований в 1966 році, розпочав свою роботу 29 грудня 1966 року. На той час це був найбільший в Україні торговий заклад, що спеціалізувався на роздрібній торгівлі широким асортиментом непродовольчих та продовольчих товарів. До 2003 року загальна

площа всіх будівель складала близько 39,2 тис.м.кв., включаючи: - чотириповерхову будівлю універмагу - 16,7 тис.м.кв. У 1993 році універмаг, згідно з рішенням Фонду державного майна України, перетворено з державного підприємства у відкрите акціонерне товариство. Крім роздрібною торгівлі у 1993-2002 роках універмаг здійснював оптову торгівлю та надавав послуги митного брокера. Після завершення в 2003 році реконструкції будівлі універмагу та продажем у 2004 році складського комплексу (Ковпака,8), а в 2006 році складів-ангарів (Пестеля,3), загальна площа Універмагу "Україна", що розташована за адресою - площа Перемоги,3 в м.Києві з підземним супермаркетом та прибудованим 9-ти рівневим паркінгом складала 45,3 тис.м. кв.. Основний вид діяльності Товариства починаючи з 2003 року - продаж і здавання в найм (оренду) нерухомого майна виробничо-технічного призначення. ВАТ "Універмаг "Україна" перетворено у сучасний міжнародний центр торгівлі, послуг, розваг та відпочинку. У 2009 році до Товариства приєднано ТОВ "Квін Холдінгс Україна". У 2009 році статутний фонд Товариства було збільшено на 52,5 тис.грн. згідно договору про приєднання від 21.04.2008 р. Зміни до Статуту зареєстровано Шевченківською районною у м.Києві державною адміністрацією 12.05.2009 р. В 2010 році змінено найменування з Відкритого акціонерного товариства "Універмаг "Україна" на Публічне акціонерне товариство "Універмаг "Україна" відповідно до вимог Закону України "Про акціонерні товариства". В 2013 році з метою виконання вимог абзацу першого пункту п'ятого розділу XVII "Прикінцеві та перехідні положення" Закону України "Про акціонерні товариства", випуск простих іменних акцій ПАТ "УНІВЕРМАГ "УКРАЇНА" переведено з документарної форми існування у бездокументарну форму існування.

**Організаційна структура емітента, дочірні підприємства, філії, представництва та інші відокремлені структурні підрозділи із зазначенням найменування та місцезнаходження, ролі та перспектив розвитку, зміни в організаційній структурі відповідно до попередніх звітних періодів**

Організаційна структура управління Товариством забезпечує найбільшу керованість підприємства, як великого Торгового та Розважального центру м. Києва, під дахом якого працює близько 150 орендарів та обслуговуючих фірм та компаній. Питання безпечної експлуатації будівлі універмагу у 2017 році вирішували: - Департамент безпеки та експлуатації. Безпосередньо роботу по підборі орендарів, проведенню маркетингових заходів здійснює: - Департамент по роботі з орендарями. У 2017 році забезпечували координацію роботи всіх підрозділів, документальне супроводження діяльності Товариства, облік та подання звітності до відповідних органів: - Адміністративний департамент; - Фінанси та бухгалтерія; -Юрисконсульт; - Служба по персоналу.

**Середньооблікова чисельність штатних працівників облікового складу (осіб), середня чисельність позаштатних працівників та осіб, які працюють за сумісництвом (осіб), чисельність працівників, які працюють на умовах неповного робочого часу (дня, тижня) (осіб), фонду оплати праці. Крім того, зазначаються факти зміни розміру фонду оплати праці, його збільшення або зменшення відносно попереднього року. Зазначається кадрова програма емітента, спрямована на забезпечення рівня кваліфікації її працівників операційним потребам емітента**

Середньооблікова чисельність штатних працівників облікового складу Товариства у 2017 - 44 особи Найбільша кількість працівників працює у технічному департаменті - 30 осіб. Середня чисельність осіб, які працюють за сумісництвом у 2017 році - 3 особи. Чисельність працівників, які працюють на умовах неповного робочого часу (дня, тижня) у 2017 році - 3 особи.

Фонд оплати праці усіх працівників за 2017 рік - 7825 тис. грн., що на 225 тис. грн. більше, ніж у 2016 році.

Укладеним колективним договором передбачено наступне:

- Своєчасне та у повному обсязі забезпечення працівників матеріально-технічними ресурсами, необхідними для виконання трудових завдань, норм праці, створення належні умови праці;
- Забезпечення формування стратегії та прогнозування розвитку підприємства, росту ефективності його роботи;
- Запровадження системи матеріального та морального заохочення працівників до підвищення продуктивності праці, раціонального і бережливого використання обладнання, матеріальних і виробничих ресурсів;
- Забезпечення підвищення кваліфікації робітників та спеціалістів;
- Контролювання дотримання працівниками трудової дисципліни і Правил внутрішнього трудового розпорядку;
- Проведення регулярного підвищення кваліфікації, ділових тренінгів персоналу Товариства згідно плану роботи з персоналом та в міру необхідності.

Діюча кадрова програма Товариства повністю забезпечує відповідність рівня кваліфікації працівників операційним потребам Товариства протягом звітного періоду.

**Належність емітента до будь-яких об'єднань підприємств, найменування та місцезнаходження об'єднання, зазначаються опис діяльності об'єднання, функції та термін участі емітента у відповідному об'єднанні, позиції емітента в структурі об'єднання**  
Товариство не належить до будь-яких об'єднань підприємств

**Спільна діяльність, яку емітент проводить з іншими організаціями, підприємствами, установами, при цьому вказуються сума вкладів, мета вкладів (отримання прибутку, інші цілі) та отриманий фінансовий результат за звітний рік по кожному виду спільної діяльності**  
Товариство не приймає участі у спільній діяльності з іншими організаціями

**Будь-які пропозиції щодо реорганізації з боку третіх осіб, що мали місце протягом звітного періоду, умови та результати цих пропозицій**  
Пропозиції відсутні

**Опис обраної облікової політики (метод нарахування амортизації, метод оцінки вартості запасів, метод обліку та оцінки вартості фінансових інвестицій тощо)**  
Облікова політика призначена для складання фінансової звітності у відповідності до Міжнародних стандартів фінансової звітності.

Загальні положення

Дана облікова політика призначена для складання фінансової звітності ПАТ "Універмаг "УКРАЇНА" (далі - "Компанія") у відповідності до Міжнародних стандартів фінансової звітності, що прийняті Ра-дою з міжнародних стандартів бухгалтерського обліку та офіційно оприлюднені на веб-сайті Міністер-ства фінансів України (далі - "МСФЗ").

Зміни в обліковій політиці можуть мати місце у випадку:

якщо зміни вимагаються МСФЗ;

необхідності застосування якого-небудь іншого способу відображення господарських операцій, активів, зобов'язань, власного капіталу, результатів діяльності для більш правдивого відображення подій та угод у фінансовій звітності Компанії за умови, що дані зміни призведуть до надання більш доречної та надійної інформації про фінансовий стан, фінансові результати діяльності або грошові потоки.

Сума поправки, яка виникає в результаті зміни облікової політики, відображається у фінансовій звітності шляхом коригування залишку кожного компонента власного капіталу на початок періоду, на який ця зміна впливає, за найперший поданий попередній період, а також коригувати інші порівняльні суми, інформація про які розкрита за кожний поданий попередній період, так, наче нова облікова політика застосовувалася завжди.

При відсутності відповідного стандарту з питань складання фінансової звітності, що виникли, Компанія використовує свої професійні судження для розробки положень облікової політики.

Звітною датою є 31 грудня звітного року. Звітним вважається період з 1 січня по 31 грудня звітного року.

Валюта звітності - валюта України (гривня), звітність надається в тисячах гривень. Валюта оцінки - валюта України.

У відповідності до п. 10 МСБО 1 "Подання фінансових звітів", фінансова звітність Компанії складається з наступних компонентів:

Баланс (Звіт про фінансовий стан);

Звіт про фінансові результати (Звіт про прибутки і збитки);

Звіт про інший сукупний дохід;

Звіт про власний капітал (Звіт про зміни у власному капіталі);

Звіт про рух грошових коштів;

Примітки до фінансової звітності, включаючи опис існуючої облікової політики.

В примітках розкривається інформація, яка:

вимагається МСФЗ та не подається безпосередньо в Балансі (Звіті про фінансовий стан), Звіті про фінансові результати (Звіті про прибутки і збитки), Звіті про інший сукупний дохід, Звіті про власний капітал (Звіті про зміни у власному капіталі) чи Звіті про рух грошових коштів;

є доречною для розуміння будь-якого із цих звітів.

Примітки містять опис умовних зобов'язань та невизнаних договірних зобов'язань, мету та

політику управління ризиками в Компанії.

Примітки до фінансової звітності, крім інформації, яка передбачена МСФЗ, містять також інформацію, яка вимагається Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку України та іншими зако-нодавчими та нормативними актами, що діють в Україні.

Для складання фінансової звітності Компанія використовує стандарти і тлумачення, які є чинними станом на дату її складання.

Основні положення облікової політики

Основні засоби

основні засоби, придбані після дати переходу на МСФЗ, враховуються у звіті про фінансове положення за первинною вартістю, що включає всі витрати, необхідні для доведення активу до стану, придатного до використання, за вирахуванням накопиченої амортизації і збитків від знецінення.

Капіталізовані витрати включають основні витрати на модернізацію і заміну частин активів, які збільшують термін їх корисної експлуатації або покращують їх здатність генерувати доходи. Витрати на ремонт і обслуговування основних засобів, які не відповідають приведеним вище критеріям капіталізації, відображаються в звіті про сукупні доходи і витрати того періоду, в якому вони були понесені.

Сума, що амортизується, - це первинна вартість об'єкту основних засобів або переоцінена вартість, за вирахуванням його ліквідаційної вартості. Ліквідаційна вартість активу - це передбачувана сума, яку підприємство отримало б на даний момент від реалізації об'єкту основних засобів після вирахування очікуваних витрат на вибуття, якби даний актив вже досяг того віку і стану, в якому, імовірно, він знаходиться в кінці свого терміну корисного використання.

Амортизація основних засобів призначена для списання суми, що амортизується, впродовж терміну корисного використання активу і розраховується з використанням прямолінійного методу.

Ліквідаційна вартість, терміни корисного використання і метод нарахування амортизації передивляються на кінець кожного фінансового року. Вплив будь-яких змін, що виникають від оцінок, зроблених в попередні періоди, враховується як зміна облікової оцінки.

Дохід або збиток, що виникають в результаті вибуття або ліквідації об'єкту основних засобів, визнається як різниця між сумами від продажу і балансовою вартістю активу і признається в прибутках і збитках.

Нематеріальні активи

Нематеріальні активи з кінцевими термінами використання, придбані в рамках окремих операцій, враховуються за вартістю придбання за вирахуванням накопиченої амортизації і накопиченого збитку від знецінення. Амортизація нараховується рівномірно протягом терміну корисного використання нематеріальних активів. Очікувані терміни корисного використання і метод нарахування амортизації аналізуються на кінець кожного звітного періоду, при цьому всі зміни в оцінках відбиваються в звітності без перерахування порівняльних показників.

Нематеріальний актив списується при продажі або коли від його майбутнього використання або вибуття не очікується економічних вигод. Дохід або збиток від списання нематеріального активу, що є різницею між чистими сумами від вибуття і балансовою вартістю активу, включається в звіт про сукупні доходи і витрати у момент списання.

### Знецінення основних засобів і нематеріальних активів

Товариство проводить перевірку наявності індикаторів знецінення балансової вартості матеріальних і нематеріальних активів на кожну звітну дату. В разі виявлення будь-яких таких індикаторів розраховується відшкодована вартість відповідного активу для визначення розміру збитку від знецінення (якщо такий є). Якщо неможливо оцінити відшкодовану вартість окремого активу, Компанія оцінює відшкодовану вартість генеруючої одиниці, до якої відноситься такий актив.

Нематеріальні активи з невизначеним терміном корисного використання і нематеріальні активи, не готові до використання, оцінюються на предмет знецінення як мінімум щорік і при виявленні будь-яких ознак можливого знецінення.

Відшкодована вартість визначається як більша із справедливої вартості активу за вирахуванням витрат на реалізацію і експлуатаційної цінності. При оцінці експлуатаційної цінності, очікувані майбутні потоки грошових коштів дисконтуються до приведеної вартості з використанням ставки дисконтування до оподаткування, що відображає поточну ринкову оцінку вартості грошей в часі і ризиків, властивих даному активу, відносно яких оцінка майбутніх грошових потоків не коректувалася.

Якщо відшкодована вартість активу (або генеруючої одиниці) виявляється нижчою за його балансову вартість, балансова вартість цього активу (генеруючої одиниці) зменшується до відшкодованої вартості. Збитки від знецінення відразу відображаються в прибутках і збитках, за винятком випадків, коли актив враховується за оціненою вартістю. В цьому випадку збиток від знецінення враховується як зменшення резерву по переоцінці.

У випадках, коли збиток від знецінення згодом відновлюється, балансова вартість активу (генеруючої одиниці) збільшується до суми, отриманої в результаті нової оцінки його відшкодованої вартості, так, щоб нова балансова вартість не перевищувала балансову вартість, яка була б визначена, якби по цьому активу (генеруючій одиниці) не був відображений збиток від знецінення в попередні роки. Відновлення збитку від знецінення відразу ж відображається в прибутках і збитках, за винятком випадків, коли актив враховується за оціненою вартістю. В цьому випадку відновлення збитку від знецінення враховується як збільшення резерву по переоцінці.

### Інвестиційна нерухомість

Інвестиційна нерухомість - нерухомість (земля чи будівля, або частина будівлі, або їх поєднання), утримувана (власником або орендарем згідно з угодою про фінансову оренду) з метою отримання орендних платежів або збільшення вартості капіталу чи для досягнення обох цілей, а не для:

використання у виробництві чи при постачанні товарів, при наданні послуг чи для адміністративних цілей, або

продажу в звичайному ході діяльності.

Інвестиційна нерухомість визнається як актив тоді і тільки тоді, коли:

є ймовірність того, що суб'єкт господарювання отримає майбутні економічні вигоди, які пов'язані з цією інвестиційною нерухомістю;

собівартість інвестиційної нерухомості можна достовірно оцінити.

Інвестиційна нерухомість оцінюється первісно за її собівартістю. Витрати на операцію включаються до первісної оцінки.

Після початкового визнання інвестиційна нерухомість обліковується за справедливою вартістю.

Прибуток або збиток від зміни в справедливій вартості інвестиційної нерухомості визнається в прибутку або збитку за період, у якому він виникає.

Справедлива вартість інвестиційної нерухомості повинна відображати ринкові умови на кінець звітного періоду.

У випадку переведення з інвестиційної нерухомості, облікованої за справедливою вартістю, до нерухомості, зайнятої власником, або до запасів, собівартість нерухомості для подальшого обліку за МСБО 16 або МСБО 2 має бути її справедливою вартістю на дату зміни у використанні.

Визнання інвестиційної нерухомості слід припинити (виключати зі звіту про фінансовий стан) при вибутті або коли інвестиційна нерухомість вилучається з використання на постійній основі і не очікується жодних економічних вигід від її вибуття.

Необоротні активи, які утримуються для продажу

Необоротні активи і групи вибуття, класифіковані як утримувані для продажу оцінюються по най-меншій вартості - або балансовій вартості, або справедливій вартості за вирахуванням витрат на продаж. Необоротні активи, які утримуються для продажу не підлягають амортизації.

Грошові кошти

Грошові кошти включають кошти в касі та грошові кошти на рахунках у банках, а також банківські депозити з початковим строком менше трьох місяців.

Строкові депозити

Строкові депозити включають в себе банківські депозити з початковим строком від трьох місяців до року.

Дебіторська заборгованість

Первісна оцінка дебіторської заборгованості здійснюється за справедливою вартістю плюс витрати на операцію, які прямо відносяться до цього фінансового активу. Справедливою вартістю дебіторської заборгованості є справедлива вартість наданої (отриманої) компенсації. Подальша



оцінка здійснюється за амортизованою собівартістю, з урахуванням збитків від зменшення корисності. Станом на кожну звітну дату товариство оцінює, чи існують об'єктивні свідчення того, що корисність дебіторської заборгованості зменшилася. До об'єктивних свідчень зменшення корисності товариство відносить: по-рушення контракту, зокрема, прострочення платежу більше ніж на 90 днів; стає відомо, що проти дебітора може бути розпочато справу про банкрутство або процедуру досудової санації, або прийнято рішення про ліквідацію. Балансова вартість дебіторської заборгованості зменшується через рахунок резерву під знецінення з одночасним визнанням збитку за звітний період. Якщо в наступному періоді величина збитку від зменшення корисності зменшується і це зменшення може бути об'єктивно співвіднесено із подією, що має місце після визнання зменшення корисності, то раніше визнаний збиток від зменшення корисності сторнується. Сторнування не повинне призводити до такої балансової вартості, яка перевищує суму, що її мала б амортизована вартість у разі невизнання зменшення корисності на дату сторнування.

### Витрати на позики

Витрати на позики, які безпосередньо відносяться до придбання, будівництва або виробництва кваліфікованого активу, тобто активу, підготовка якого до передбачуваного використання або для продажу обов'язково вимагає значного часу, додаються до вартості даних активів до тих пір, поки ці активи не будуть, в основному, готові до передбаченого використання або для продажу. Всі інші витрати на позики визнаються у складі звіту про сукупні доходи та витрати того періоду, в якому вони понесені.

### Резерви

Резерви визнаються, коли у Компанії є поточне зобов'язання (юридична або конструктивне), що виникло в результаті минулих подій, для погашення якого, ймовірно, потрібне вибуття ресурсів, що втілюють економічні вигоди, і при цьому можна здійснити достовірну оцінку даного зобов'язання.

Сума, визнана в якості резерву, є найкращою оцінкою компенсації, необхідної для врегулювання поточного зобов'язання на звітну дату, беручи до уваги всі ризики і невизначеності, супутні даним зобов'язанням. У тих випадках, коли резерв оцінюється з використанням потоків грошових коштів, за допомогою яких передбачається погасити поточний зобов'язання, його балансова вартість являє собою поточну вартість даних грошових потоків.

З метою рівномірного розподілу затрат протягом звітного року Компанією створено резерв для забезпечення оплати відпусток. В кінці кожного року проводиться інвентаризація невикористаних відпусток та розміру резерву для забезпечення оплати відпусток і, при необхідності, проводиться коригування розміру резерву для забезпечення оплати відпусток.

### Запаси

Запаси складаються, головним чином, із сировини та матеріалів, які призначені для використання у поточній діяльності Компанії (технічне та адміністративне обслуговування будівлі). Запаси відображаються за найменшою з двох величин: собівартості або чистої вартості реалізації.

Собівартість розраховується з використанням методів ФІФО.

### Передплати постачальникам

Передоплати постачальникам відображаються за собівартістю.

#### Податок на прибуток

Витрати з податку на прибуток або збиток за рік являють собою суму поточного та відстроченого податку.

#### Поточний податок

Сума поточного податку визначається виходячи з величини оподатковуваного прибутку за рік. Оподатковуваний прибуток відрізняється від прибутку, відображеного у звіті про сукупні доходи або витрати, через статті доходів або витрат, що підлягають оподаткуванню або вирахуванню для цілей оподаткування в інші періоди, а також виключає статті, які взагалі не підлягають оподаткуванню або вирахуванню для цілей оподаткування. Зобов'язання щодо поточного податку на прибуток розраховується з використанням ставок оподаткування, встановлених законодавством, що набрали чинності на звітну дату.

#### Відстрочений податок

Відстрочений податок визнається у відношенні тимчасових різниць між балансовою вартістю активів та зобов'язань, відображених у фінансовій звітності, та відповідними даними податкового обліку, використовуваними при розрахунку оподатковуваного прибутку. Відкладені податкові зобов'язання, як правило, відображаються з урахуванням всіх оподатковуваних тимчасових різниць. Відстрочені податкові активи відображаються з урахуванням всіх тимчасових різниць за умови високої ймовірності отримання в майбутньому оподатковуваного прибутку, достатнього для використання цих тимчасових різниць. Податкові активи та зобов'язання не відображаються у фінансовій звітності, якщо тимчасові різниці пов'язані з гудвілом або виникають внаслідок первісного визнання інших активів і зобов'язань в рамках угод (крім угод по об'єднанню бізнесу), які не впливають ні на оподатковуваний, ні на бухгалтерський прибуток.

Балансова вартість відстрочених податкових активів переглядається на кінець кожного звітного періоду і зменшується, якщо ймовірність отримання в майбутньому оподатковуваного прибутку, достатньої для повного або часткового використання цих активів, більш не є високою.

Відстрочені податкові активи та зобов'язання з податку на прибуток розраховуються з використанням ставок оподаткування (а також положень податкового законодавства), встановлених законодавством, що набрали або практично набрали чинності на звітну дату, які імовірно діятимуть у період реалізації податкового активу або погашення зобов'язання. Оцінка відстрочених податкових зобов'язань і активів відображає податкові наслідки намірів Компанії (станом на звітну дату) у відношенні способів відшкодування або погашення балансової вартості активів та зобов'язань.

Відстрочені податкові активи та зобов'язання показуються у звітності згорнуто, якщо існує законне право провести взаємозалік поточних податкових активів і зобов'язань, що відносяться до податку на прибуток, що справляється одним і тим самим податковим органом, і Товариство має намір здійснити взаємозалік поточних податкових активів і зобов'язань.

#### Поточний та відстрочений податки за період

Поточні та відстрочені податки визнаються в прибутках і збитках, крім випадків, коли вони відносяться до статей, які безпосередньо відносяться до складу іншого сукупного доходу або власного капіталу. У цьому випадку відповідний податок також визнається в іншому сукупному прибутку або безпосередньо в капіталі відповідно.

#### Пенсійні зобов'язання

Товариство здійснює внески в Державний пенсійний фонд України виходячи з заробітної плати кожного-го працівника. Витрати Компанії за такими внесками включені до статті "Відрахування на соціальні заходи". Дана сума включається до витрат того періоду, коли вони фактично понесені.

#### Визнання доходів

Доходи від реалізації визнаються в розмірі справедливої вартості винагороди, отриманої або яка підлягає отриманню, і являють собою суми до отримання за послуги, надані в ході звичайної господарської діяльності, за вирахуванням податку на додану вартість (ПДВ).

#### Надання послуг

Доходи від надання послуг визнаються, коли: сума доходів може бути достовірно визначена; існує ймовірність того, що економічні вигоди, пов'язані з операцією, надійдуть Товариству і понесені або очікувані витрати, пов'язані з операцією, можуть бути достовірно визначені.

#### Облік оренди

Фінансова оренда - передбачає передачу практично всіх ризиків та винагород, пов'язаних з використанням активу від орендодавця орендарю. З часом право власності на орендований актив може передаватися або не передаватися орендарю.

Операційна оренда - це оренда, що не є фінансовою орендою.

Активи, передані в операційну оренду, залишаються на балансі орендодавця.

Первісні прямі витрати, пов'язані з укладенням договору оренди, визнаються відразу як витрати періоду або розподіляються на кілька періодів.

Дохід орендодавця визнається рівномірно протягом строку оренди.

#### Перерахунок іноземної валюти

Операції в іноземній валюті обліковуються Компанією в національній валюті України - гривні по курсу Національного банку України на дату операції. Монетарні активи і зобов'язання, виражені в іноземній валюті, перераховуються по курсу Національного банку України на звітну дату. Всі курсові різниці включаються у звіт про прибутки і збитки.

Немонетарні статті, які оцінюються на основі історичної собівартості в іноземній валюті, перераховуються по курсу Національного банку України на дату первісної операції.

#### Дивіденди

Дивіденди визнаються як зобов'язання та вираховуються з капіталу, тільки якщо вони оголошені до чи на звітну дату. Інформація про дивіденди розкривається у примітках до фінансової звітності, якщо вони запропоновані до звітної дати або запропоновані чи оголошені після звітної дати, але до ухвалення фінансової звітності до випуску.

#### Умовні зобов'язання та активи

Умовні зобов'язання не визнаються у фінансовій звітності. Такі зобов'язання розкриваються у примітках до фінансової звітності, за винятком тих випадків, коли ймовірність відтоку ресурсів, що втілюють економічні вигоди, є незначною.

#### Інвентаризація активів та зобов'язань

Складанню річного звіту передують обов'язкова інвентаризація активів, зобов'язань, резервів, включаючи і обліковане на позабалансових рахунках, під час якої перевіряються і документально підтверджуються їх наявність, стан та оцінка.

#### Проміжна фінансова звітність

У проміжній фінансовій звітності Компанія застосовує ті самі облікову політику, які застосовуються у річній фінансовій звітності, за винятком змін в облікових політиках, які відбулися після дати останніх річних фінансових звітів і які мають відобразитися в подальших річних фінансових звітах. В цілях проміжної фінансової звітності Компанія не сторнує збиток від зменшення корисності, визнаний у попередньому періоді стосовно гудвілу та інвестицій, які обліковуються за собівартістю.

Події після дати балансу - це події, які відбуваються від дати балансу до дати затвердження фінансових звітів. Товариство коригує суми, визнані в фінансовому звіті для відображення подій, які є коригуючими у відповідності до вимог МСФЗ. Компанія розкриває інформацію про суттєву категорію подій, які не є коригуючими, якщо нерозкриття інформації може впливати на економічні рішення користувачів, прийняті на основі фінансових звітів.

**Основні види продукції або послуг, що їх виробляє чи надає емітент, за рахунок продажу яких емітент отримав 10 або більше відсотків доходу за звітний рік, у тому числі обсяги виробництва (у натуральному та грошовому виразі), середньо реалізаційні ціни, суму виручки, окремо надається інформація про загальну суму експорту, а також частку експорту в загальному обсязі продажів, перспективність виробництва окремих товарів, виконання робіт та надання послуг; залежність від сезонних змін; про основні ринки збуту та основних клієнтів; основні ризики в діяльності емітента, заходи емітента щодо зменшення ризиків, захисту своєї діяльності та розширення виробництва та ринків збуту; про канали збуту й методи продажу, які використовує емітент; про джерела сировини, їх доступність та динаміку цін; інформацію про особливості стану розвитку галузі виробництва, в якій здійснює діяльність емітент, рівень впровадження нових технологій, нових товарів, його становище на ринку; інформацію про конкуренцію в галузі, про особливості продукції (послуг) емітента; перспективні плани розвитку емітента; кількість постачальників за основними видами сировини та матеріалів, що займають більше 10 відсотків у загальному обсязі постачання, у разі якщо емітент здійснює свою діяльність у декількох країнах, необхідно зазначити ті країни, у яких емітентом отримано 10 або більше відсотків від загальної суми доходів за звітний рік**

Основним видом послуг Товариства, починаючи з 2003 р., стало здавання в найм (оренду)

власного нерухомого майна для забезпечення роботи торгівельно-розважального центру "Україна". Вплив сезонних змін відсутній. Основні клієнти Товариства у 2017 році: ТОВ "СЕНДІ ПАРК-КИЇВ ЕЛІТ", ТОВ "Брокерд-Україна", ДП "ЛПП Україна" Акціонерного підприємства "ЛПП", ТОВ "ПАРИТЕТ-СМІК", ТОВ "ЮСК Україна", ДП "ДОКУМЕНТ", ТОВ "Альвар". Значні ризики від діяльності Товариства відсутні. Товариство надає свої послуги шляхом укладення договорів оренди з орендарями, в основному, без участі третіх осіб.

**Основні придбання або відчуження активів за останні п'ять років. Якщо підприємство планує будь-які значні інвестиції або придбання, пов'язані з його господарською діяльністю, їх необхідно описати, включаючи суттєві умови придбання або інвестиції, їх вартість і спосіб фінансування**

У 2017 році Товариством придбано основних засобів на 205 тис. грн., нематеріальних активів на суму 202 тис. грн., також придбано виробничих запасів на загальну суму 737 тис. грн. Відчуження будь-якого майна в поточному році не було. Товариство не приймало рішень щодо будь-яких значних інвестицій або придбань, пов'язаних з його господарською діяльністю.

**Правочини з власниками істотної участі, членами наглядової ради або членами виконавчого органу, афілійованими особами, зокрема всі правочини, укладені протягом звітного року між емітентом або його дочірніми/залежними підприємствами, відокремленими підрозділами, з одного боку, і власниками істотної участі, членами наглядової ради або членами виконавчого органу, з іншого боку. За цими правочинами зазначаються: дата, сторони правочину, його зміст, сума, підстава укладання та методика ціноутворення, застосована емітентом для визначення суми правочину та за необхідності інша інформація** Протягом 2017 року будь-яких правочинів з власниками істотної участі, членами наглядової ради або членами виконавчого органу не було

**Основні засоби емітента, включаючи об'єкти оренди та будь-які значні правочини емітента щодо них; виробничі потужності та ступінь використання обладнання; спосіб утримання активів, місцезнаходження основних засобів. Крім того, необхідно описати екологічні питання, що можуть позначитися на використанні активів підприємства, плани капітального будівництва, розширення або удосконалення основних засобів, характер та причини таких планів, суми видатків, у тому числі вже зроблених, опис методу фінансування, прогнозні дати початку та закінчення діяльності та очікуване зростання виробничих потужностей після її завершення**

Основні засоби Товариства представлені загалом торгівельною будівлею універмагу, що обліковується як інвестиційна нерухомість, та іншого устаткування та техніки для потреб адміністративно-торгівельної будівлі. Інвестиційний торгівельний комплекс універмагу площею 45 331,80 кв. м. знаходиться за адресою Україна, м. Київ, пл. Перемоги, 3. Згідно облікової політики інвестиційна нерухомість Товариства після первісного визнання обліковується за справедливою вартістю, прибутки чи збитки від зміни в справедливій вартості визнаються в прибутках чи збитках за період, у якому вони виникають. Справедлива вартість інвестиційної нерухомості повинна відображати ринкові умови на кінець звітного періоду. У відповідності зі звітом про оцінку справедливої вартості об'єкта нерухомого майна незалежного оцінювача інвестиційна нерухомість Товариства зменшилась на 191 795 663 грн. та станом на 31.12.2017 року дорівнює 1 280 084 337 грн. Інші основні засоби враховуються Товариством за первинною вартістю за вирахуванням накопиченої амортизації і збитків від знецінення. Амортизація основних засобів нараховувалась із застосуванням прямолінійного методу. Протягом звітного періоду змін в оцінках термінів експлуатації, ліквідаційної вартості, а також зміни методів амортизації основних засобів не було. Ступінь зношеності основних засобів станом на 31.12.2017 року складає 94 %. Інформація станом на 31 грудня 2017 року за групами основних засобів у тис.

грн. наведена нижче.

Первісна вартість - 1 285 091

Накопичена амортизація - 4 715

Чиста балансова вартість - 1 280 376

Об'єкти незавершеного будівництва - 14

Будинки та споруди (інвестиційна нерухомість) - 1 280 084

Машини та обладнання - 154

Офісне обладнання та інвентар - 124

Чиста балансова вартість - 1 280 376

Екологічних проблем у зв'язку з використанням Товариством основних засобів немає. Основні засоби підтримуються в робочому стані завдяки поточним ремонтам та витратам на обслуговування. Товариство не визначилося щодо планів на проведення капітальних ремонтів, значних розширень або удосконалення основних засобів.

**Проблеми, які впливають на діяльність емітента; ступінь залежності від законодавчих або економічних обмежень**

Суттєво на роботу Товариства впливають: рівень доходів торговельних організацій - орендарів торговельної площі, який напряму пов'язаний з: - недостатньо високим рівнем доходів більшої частини населення; - недостатньо розвинутим рівнем туристичних послуг, що не сприяє відвідуванню нашого міста іноземними туристами; - суттєвим зростанням витрат на комунальні послуги, в тому числі, безперервне зростання вартості газу, опалення та електричної енергії

**Факти виплати штрафних санкцій (штраф, пеня, неустойка) і компенсацій за порушення законодавства**

Впродовж 2017 року Товариством штрафні санкції не сплачувались.

**Опис обраної політики щодо фінансування діяльності емітента, достатність робочого капіталу для поточних потреб, можливі шляхи покращення ліквідності за оцінками фахівців емітента**

Фінансування поточної діяльності Товариства здійснюється за рахунок власних коштів, яких достатньо для продовження діяльності

**Вартість укладених, але ще не виконаних договорів (контрактів) на кінець звітного періоду (загальний підсумок) та очікувані прибутки від виконання цих договорів**

У Товариства відсутні укладені, але ще не виконані контракти

**Стратегія подальшої діяльності емітента щонайменше на рік (щодо розширення виробництва, реконструкції, поліпшення фінансового стану, опис істотних факторів, які можуть вплинути на діяльність емітента в майбутньому)**

Товариство планує і в подальшому проводити діяльність з надання в оренду нерухомості. Товариство не визначилося щодо планів на проведення реконструкції.

## Опис політики емітента щодо досліджень та розробок, вказати суму витрат на дослідження та розробку за звітний рік

Емітентом досліджується ринок нерухомості в оренді, ринок попиту та пропозиції для фізичних осіб

Судові справи, за якими розглядаються позовні вимоги у розмірі на суму 10 або більше відсотків активів емітента або дочірнього підприємства станом на початок року, стороною в яких виступає емітент, його дочірні підприємства, або судові справи, стороною в яких виступають посадові особи емітента (дата відкриття провадження у справі, сторони, зміст та розмір позовних вимог, найменування суду, в якому розглядається справа, поточний стан розгляду). У разі відсутності судових справ про це зазначається

Справа № 826/1374/16 за позовом ПАТ "Універмаг "Україна" до Міжрегіонального головного управління ДФС - Центрального офісу з обслуговування великих платників про визнання протиправними та скасування податкових повідомлень-рішень (далі - ППР). Проведення у справі відкрито Окружним адміністративним судом м. Києва 02.02.2016р. Вказаними ППР встановлені порушення податкового законодавства та нараховано до сплати ПАТ "Універмаг Україна" 264 711,00 грн. Постановою Окружного адміністративного суду м. Києва від 05.04.2016р. позов ПАТ "Універмаг "Україна" задоволено, ППР скасовані. Постанова залишена в силі Ухвалою Київського апеляційного адміністративного суду від 23.06.2016р. та Ухвалою Вищого адміністративного суду України від 17.11.2016р. Поточний стан - Постановою Верховного Суду від 17.04.2018 р. судові акти у справі скасовані, а справа передана на новий розгляд до суду першої інстанції. Інформація щодо надходження справи до суду першої інстанції та призначення її до розгляду відсутня.

Посадові особи Товариства не виступають сторонами у судових справах, що стосуються Товариства, його діяльності та/або функцій посадових осіб в Товаристві.

Інша інформація, яка може бути істотною для оцінки інвестором фінансового стану та результатів діяльності емітента, у тому числі, за наявності, інформацію про результати та аналіз господарювання емітента за останні три роки у формі аналітичної довідки в довільній формі

Інша інформація відсутня

## ХІІ. Інформація про господарську та фінансову діяльність емітента

### 1. Інформація про основні засоби емітента (за залишковою вартістю)

Найменування основних засобів	Власні основні засоби (тис. грн)		Орендовані основні засоби (тис. грн)		Основні засоби, всього (тис. грн)	
	на початок періоду	на кінець періоду	на початок періоду	на кінець періоду	на початок періоду	на кінець періоду
1. Виробничого призначення:	1 472 040	1 280 376	0	0	1 472 040	1 280 376
будівлі та споруди	1 471 894	1 280 098	0	0	1 471 894	1 280 098
машини та обладнання	41	154	0	0	41	154
транспортні засоби	0	0	0	0	0	0
земельні ділянки	0	0	0	0	0	0
інші	105	124	0	0	105	124
2. Невиробничого призначення:	0	0	0	0	0	0
будівлі та споруди	0	0	0	0	0	0

машини та обладнання	0	0	0	0	0	0
транспортні засоби	0	0	0	0	0	0
земельні ділянки	0	0	0	0	0	0
інвестиційна нерухомість	0	0	0	0	0	0
інші	0	0	0	0	0	0
Усього	1 472 040	1 280 376	0	0	1 472 040	1 280 376
Опис	Будівлі та споруди Товариства представлені в таблиці у вигляді інвестиційної нерухомості, що обліковується за справедливою вартістю. На початок року вартість інвестиційної нерухомості складає 1 471 880 тис. грн, на кінець року - 1 280 084 тис. грн. Терміни та умови використання інших основних засобів: машини та обладнання - 5 років, транспортні засоби - 10 років, інші основні засоби - 5 років. Первісна вартість основних засобів: станом на початок року складає 4 806 тис. грн, на кінець - 5 007 тис. грн. Ступінь зносу основних засобів на 31.12.2017 складає 94%. Сума нарахованого зносу: за 2017 рік нараховано зносу по основним засобам в сумі 73 тис. грн. Обмежень та обтяжень щодо використання інвестиційної нерухомості та розпорядження нею Товариством (окрім (1) обмежень, що виникли в результаті укладення договорів оренди, та (2) обмежень, що встановлені договором іпотеки № 546 від 15.09.2009) немає.					

## 2. Інформація щодо вартості чистих активів емітента

Найменування показника		За звітний період	За попередній період
Розрахункова вартість чистих активів (тис.грн)		-675 611	-402 319
Статутний капітал (тис.грн)		1 951	1 951
Скоригований статутний капітал (тис.грн)		1 951	1 951
Опис	Розрахункова вартість чистих активів Товариства на кінець звітного періоду складає -675 611 тис. грн. Заявлений статутний капітал складає 1 951 тис. грн. На кінець звітного періоду неоплаченого та вилученого капіталу у Товариства немає, тобто скоригована сума статутного капіталу складає 1 951 тис. грн.		
Висновок	Розрахункова вартість чистих активів менше суми скоригованого статутного капіталу, що не відповідає вимогам ст.155 п.3 Цивільного кодексу України.		

## 3. Інформація про зобов'язання та забезпечення емітента

Види зобов'язань	Дата виникнення	Непогашена частина боргу (тис. грн)	Відсоток за користування коштами (відсоток річних)	Дата погашення
Кредити банку	X	0	X	X
у тому числі:				
Зобов'язання за цінними паперами	X	0	X	X
у тому числі:				
за облігаціями (за кожним власним випуском):	X	0	X	X
за іпотечними цінними паперами (за кожним власним випуском):	X	0	X	X
за сертифікатами ФОН (за кожним власним випуском):	X	0	X	X
за векселями (всього)	X	0	X	X



за іншими цінними паперами (у тому числі за похідними цінними паперами) (за кожним видом):	X	0	X	X
за фінансовими інвестиціями в корпоративні права (за кожним видом):	X	0	X	X
Податкові зобов'язання	X	2 061	X	X
Фінансова допомога на зворотній основі	X	0	X	X
Інші зобов'язання та забезпечення	X	2 202 130	X	X
Усього зобов'язань та забезпечень	X	2 204 191	X	X
Опис	Зобов'язання Товариства складають заборгованість перед бюджетом у сумі 2 061 тис. грн.; заборгованість перед іншими постачальниками за виконані послуги у сумі 1 836 тис. грн.; одержані аванси - 18 618 тис. грн.; заборгованість перед персоналом - 17 тис. грн.; заборгованість перед учасниками за дивідендами - 45 203 тис. грн.; заборгованість згідно договору позики від 24.10.2006 р. - 2 136 196 тис. грн.; інші зобов'язання - 260 тис. грн.			

### Інформація про стан корпоративного управління ЗАГАЛЬНІ ЗБОРИ АКЦІОНЕРІВ

**Яку кількість загальних зборів було проведено за минулі три роки?**

№ з/п	Рік	Кількість зборів, усього	У тому числі позачергових
1	2017	0	0
2	2016	0	0
3	2015	1	0

**Який орган здійснював реєстрацію акціонерів участі в загальних зборах акціонерів останнього разу?**

	Так	Ні
Реєстраційна комісія, призначена особою, що скликала загальні збори	X	
Акціонери		X
Депозитарна установа		X
Інше (запишіть)		

**Який орган здійснював контроль за станом реєстрації акціонерів або їх представників для участі в останніх загальних зборах (за наявності контролю)?**

	Так	Ні
Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку		X
Акціонери, які володіють у сукупності більше ніж 10 відсотків		X

**У який спосіб відбувалось голосування з питань порядку денного на загальних зборах останнього разу?**

	Так	Ні
Підняттям карток		X

Бюлетенями (таємне голосування)	X	
Підняттям рук		X
Інше (запишіть)		

**Які були основні причини скликання останніх позачергових зборів?**

	Так	Ні
Реорганізація		X
Додатковий випуск акцій		X
Унесення змін до статуту		X
Прийняття рішення про збільшення статутного капіталу товариства		X
Прийняття рішення про зменшення статутного капіталу товариства		X
Обрання або припинення повноважень голови та членів наглядової ради		X
Обрання або припинення повноважень членів виконавчого органу		X
Обрання або припинення повноважень членів ревізійної комісії (ревізора)		X
Делегування додаткових повноважень наглядовій раді		X
Інше (запишіть)	Затвердження звітів Правління, Наглядової Ради та Ревізійної комісії Товариства про результати діяльності в 2013 році. Розподіл чистого прибутку Товариства за результатами діяльності у 2013 році та нерозподіленого прибутку попередніх періодів, затвердження розміру дивідендів. В 2017 році позачергові загальні збори не проводилися. Інформація вище наведена щодо позачергових загальних зборів, що були проведені 30 грудня 2014 року (останні позачергові загальні збори станом на кінець звітного періоду).	

**Чи проводились у звітному році загальні збори акціонерів у формі заочного голосування (так/ні)?** ні

**У разі скликання позачергових загальних зборів зазначаються їх ініціатори:**

	Так	Ні
Наглядова рада		X
Виконавчий орган		X
Ревізійна комісія (ревізор)		X
Акціонери (акціонер), які на день подання вимоги сукупно є власниками 10 і більше відсотків простих акцій товариства	Ні	
Інше (вказати)	Позачергові загальні збори у 2017 році не скликалися	

**У разі скликання, але не проведення річних (чергових) загальних зборів зазначається причина їх не проведення:**

**У разі скликання, але не проведення позачергових загальних зборів зазначається причина їх не проведення:**

## ОРГАНИ УПРАВЛІННЯ

### Який склад наглядової ради (за наявності)?

	(осіб)
Кількість членів наглядової ради, у тому числі:	4
членів наглядової ради - акціонерів	4
членів наглядової ради - представників акціонерів	0
членів наглядової ради - незалежних директорів	0
членів наглядової ради - акціонерів, що володіють більше ніж 10 відсотками акцій	1
членів наглядової ради - акціонерів, що володіють менше ніж 10 відсотками акцій	3
членів наглядової ради - представників акціонерів, що володіють більше ніж 10 відсотками акцій	0
членів наглядової ради - представників акціонерів, що володіють менше ніж 10 відсотками акцій	0

### Чи проводила наглядова рада самооцінку?

		Так	Ні
Складу			X
Організації			X
Діяльності			X
Інше (запишіть)	Інформація щодо компетентності та ефективності наглядової ради (кожного члена наглядової ради), а також інформація щодо виконання наглядовою радою поставлених завдань.		
Інформація щодо компетентності та ефективності наглядової ради (кожного члена наглядової ради), а також інформація щодо виконання наглядовою радою поставлених завдань			
Наглядова рада виконує свої функції належним чином. Рішенням Загаланих Зборів Акціонерів Товариства від 24.07.2015 роботу Наглядової ради Товариства в 2014 році визнано задовільною.			

### Скільки разів на рік відбувались засідання наглядової ради? 5

### Які саме комітети створено в складі наглядової ради (за наявності)?

		Так	Ні
Стратегічного планування			X
Аудиторський			X
З питань призначень і винагород			X
Інвестиційний			X
Інше (запишіть)	В складі наглядової ради не створено комітети		

### Інформація щодо компетентності та ефективності комітетів:

### Інформація стосовно кількості засідань та яких саме комітетів наглядової ради:

### Чи створено в акціонерному товаристві спеціальну посаду корпоративного секретаря? (так/

ні) ні

**Яким чином визначається розмір винагороди членів наглядової ради?**

	Так	Ні
Винагорода є фіксованою сумою		X
Винагорода є відсотком від чистого прибутку або збільшення ринкової вартості акцій		X
Винагорода виплачується у вигляді цінних паперів товариства		X
Члени наглядової ради не отримують винагороди	X	
Інше (запишіть)		

**Які з вимог до членів наглядової ради викладені у внутрішніх документах акціонерного товариства?**

	Так	Ні
Галузеві знання і досвід роботи в галузі		X
Знання у сфері фінансів і менеджменту		X
Особисті якості (чесність, відповідальність)		X
Відсутність конфлікту інтересів		X
Граничний вік		X
Відсутні будь-які вимоги	X	
Інше (запишіть)		X

**Коли останній раз було обрано нового члена наглядової ради, яким чином він ознайомився зі своїми правами та обов'язками?**

	Так	Ні
Новий член наглядової ради самостійно ознайомився зі змістом внутрішніх документів акціонерного товариства	X	
Було проведено засідання наглядової ради, на якому нового члена наглядової ради ознайомили з його правами та обов'язками		X
Для нового члена наглядової ради було організовано спеціальне навчання (з корпоративного управління або фінансового менеджменту)		X
Усіх членів наглядової ради було переобрано на повторний строк або не було обрано нового члена		X
Інше (запишіть)		

**Чи створено у вашому акціонерному товаристві ревізійну комісію або введено посаду ревізора? (так, створено ревізійну комісію / так, введено посаду ревізора / ні) так, створено ревізійну комісію**

**Якщо в товаристві створено ревізійну комісію:**

**Кількість членів ревізійної комісії 3 осіб.**

**Скільки разів на рік у середньому відбувалися засідання ревізійної комісії протягом останніх трьох років? 1**

**Відповідно до статуту вашого акціонерного товариства, до компетенції якого з органів**

**(загальних зборів акціонерів, наглядової ради чи виконавчого органу) належить вирішення кожного з цих питань?**

	Загальні збори акціонерів	Наглядова рада	Виконавчий орган	Не належить до компетенції жодного органу
Визначення основних напрямів діяльності (стратегії)	так	ні	ні	ні
Затвердження планів діяльності (бізнес-планів)	ні	так	ні	ні
Затвердження річного фінансового звіту, або балансу, або бюджету	так	ні	ні	ні
Обрання та припинення повноважень голови та членів виконавчого органу	ні	так	ні	ні
Обрання та припинення повноважень голови та членів наглядової ради	так	ні	ні	ні
Обрання та припинення повноважень голови та членів ревізійної комісії	так	ні	ні	ні
Визначення розміру винагороди для голови та членів виконавчого органу	ні	так	ні	ні
Визначення розміру винагороди для голови та членів наглядової ради	так	ні	ні	ні
Прийняття рішення про притягнення до майнової відповідальності членів виконавчого органу	ні	ні	ні	так
Прийняття рішення про додатковий випуск акцій	так	ні	ні	ні
Прийняття рішення про викуп, реалізацію та розміщення власних акцій	так	так	ні	ні
Затвердження зовнішнього аудитора	ні	так	ні	ні
Затвердження договорів, щодо яких існує конфлікт інтересів	ні	так	ні	ні

**Чи містить статут акціонерного товариства положення, яке обмежує повноваження виконавчого органу приймати рішення про укладення договорів, враховуючи їх суму, від імені акціонерного товариства? (так/ні) так**

**Чи містить статут або внутрішні документи акціонерного товариства положення про конфлікт інтересів, тобто суперечність між особистими інтересами посадової особи або пов'язаних з нею осіб та обов'язком діяти в інтересах акціонерного товариства?(так/ні) так**

**Які документи існують у вашому акціонерному товаристві?**

	Так	Ні
Положення про загальні збори акціонерів	X	
Положення про наглядову раду	X	
Положення про виконавчий орган	X	

Положення про посадових осіб акціонерного товариства		X
Положення про ревізійну комісію (або ревізора)	X	
Положення про акції акціонерного товариства		X
Положення про порядок розподілу прибутку		X
Інше (запишіть)		

**Яким чином акціонери можуть отримати таку інформацію про діяльність вашого акціонерного товариства?**

	Інформація розповсюджується на загальних зборах	Публікується у пресі, оприлюднюється в загальнодоступній інформаційній базі даних НКЦПФР про ринок цінних паперів	Документи надаються для ознайомлення безпосередньо в акціонерному товаристві	Копії документів надаються на запит акціонера	Інформація розміщується на власній інтернет-сторінці акціонерного товариства
Фінансова звітність, результати діяльності	ні	так	так	так	так
Інформація про акціонерів, які володіють 10 відсотків та більше статутного капіталу	ні	так	ні	ні	так
Інформація про склад органів управління товариства	так	так	так	так	так
Статут та внутрішні документи	ні	ні	так	так	так
Протоколи загальних зборів акціонерів після їх проведення	ні	ні	так	так	так
Розмір винагороди посадових осіб акціонерного товариства	ні	ні	ні	ні	ні

**Чи готує акціонерне товариство фінансову звітність у відповідності до міжнародних стандартів фінансової звітності? (так/ні) так**

**Скільки разів на рік у середньому проводилися аудиторські перевірки акціонерного товариства зовнішнім аудитором протягом останніх трьох років?**

	Так	Ні
Не проводились взагалі		X
Менше ніж раз на рік		X

Раз на рік	X	
Частіше ніж раз на рік		X

**Який орган приймав рішення про затвердження зовнішнього аудитора?**

	Так	Ні
Загальні збори акціонерів		X
Наглядова рада	X	
Виконавчий орган		X
Інше (запишіть)		

**Чи змінювало акціонерне товариство зовнішнього аудитора протягом останніх трьох років? (так/ні) ні**

**З якої причини було змінено аудитора?**

	Так	Ні
Не задовольняв професійний рівень		X
Не задовольняли умови договору з аудитором		X
Аудитора було змінено на вимогу акціонерів		X
Інше (запишіть)		

**Який орган здійснював перевірки фінансово-господарської діяльності акціонерного товариства в минулому році?**

	Так	Ні
Ревізійна комісія (ревізор)		X
Наглядова рада		X
Відділ внутрішнього аудиту акціонерного товариства		X
Стороння компанія або сторонній консультант	X	
Перевірки не проводились		X
Інше (запишіть)		

**З ініціативи якого органу ревізійна комісія (ревізор) проводила перевірку останнього разу?**

	Так	Ні
З власної ініціативи	X	
За дорученням загальних зборів		X
За дорученням наглядової ради		X
За зверненням виконавчого органу		X
На вимогу акціонерів, які в сукупності володіють понад 10 відсотків голосів		X
Інше (запишіть)		

**Чи отримувало ваше акціонерне товариство протягом останнього року платні послуги консультантів у сфері корпоративного управління чи фінансового менеджменту? (так/ні) ні**

**ЗАЛУЧЕННЯ ІНВЕСТИЦІЙ ТА ВДОСКОНАЛЕННЯ ПРАКТИКИ КОРПОРАТИВНОГО**

## УПРАВЛІННЯ

**Чи планує ваше акціонерне товариство залучити інвестиції кожним з цих способів протягом наступних трьох років?**

	Так	Ні
Випуск акцій	X	
Випуск депозитарних розписок		X
Випуск облігацій		X
Кредити банків		X
Фінансування з державного і місцевих бюджетів		X
Інше (запишіть)		

**Чи планує ваше акціонерне товариство залучити іноземні інвестиції протягом наступних трьох років?**

Так, уже ведемо переговори з потенційним інвестором	
Так, плануємо розпочати переговори	
Так, плануємо розпочати переговори в наступному році	
Так, плануємо розпочати переговори протягом двох років	
Ні, не плануємо залучити іноземні інвестиції протягом наступних трьох років	
Не визначились	X

**Чи планує ваше акціонерне товариство включити власні акції до лістингу фондових бірж протягом наступних трьох років? (так/ні/не визначились) ні**

**Чи змінювало акціонерне товариство особу, яка веде облік прав власності на акції у депозитарній системі України протягом останніх трьох років? (так/ні) ні**

**Чи має акціонерне товариство власний кодекс (принципи, правила) корпоративного управління? (так/ні) ні**

**У разі наявності в акціонерного товариства кодексу (принципів, правил) корпоративного управління вкажіть дату його прийняття; ; яким органом управління прийнятий:**

**Чи оприлюднено інформацію про прийняття акціонерним товариством кодексу (принципів, правил) корпоративного управління? (так/ні) ні; укажіть яким чином його оприлюднено:**

**Вкажіть інформацію щодо дотримання/недотримання кодексу корпоративного управління (принципів, правил) в акціонерному товаристві (з посиланням на джерело розміщення їх тексту), відхилення та причини такого відхилення протягом року:**

### Звіт про корпоративне управління

1. Вкажіть мету провадження діяльності фінансової установи
2. Перелік власників істотної участі (у тому числі осіб, що здійснюють контроль за фінансовою установою) (для юридичних осіб зазначаються: код за ЄДРПОУ, найменування, місцезнаходження; для фізичних осіб - прізвища, імена та по батькові), їх відповідність



встановленим законодавством вимогам та зміна їх складу за рік

3. Вкажіть факти порушення (або про відсутність таких фактів) членами наглядової ради та виконавчого органу фінансової установи внутрішніх правил, що призвело до заподіяння шкоди фінансовій установі або споживачам фінансових послуг

4. Вкажіть про заходи впливу, застосовані протягом року органами державної влади до фінансової установи, у тому числі до членів її наглядової ради та виконавчого органу, або про відсутність таких заходів

5. Вкажіть про наявність у фінансової установи системи управління ризиками та її ключові характеристики або про відсутність такої системи

6. Вкажіть інформацію про результати функціонування протягом року системи внутрішнього аудиту (контролю), а також дані, зазначені в примітках до фінансової та консолідованої фінансової звітності відповідно до положень (стандартів) бухгалтерського обліку

7. Вкажіть факти відчуження протягом року активів в обсязі, що перевищує встановлений у статуті фінансової установи розмір, або про їх відсутність

8. Вкажіть результати оцінки активів у разі їх купівлі-продажу протягом року в обсязі, що перевищує встановлений у статуті фінансової установи розмір

9. Вкажіть інформацію про операції з пов'язаними особами, в тому числі в межах однієї промислово-фінансової групи чи іншого об'єднання, проведені протягом року (така інформація не є комерційною таємницею), або про їх відсутність

10. Вкажіть інформацію про використані рекомендації (вимоги) органів, які здійснюють державне регулювання ринків фінансових послуг, щодо аудиторського висновку (звіту)

11. Вкажіть інформацію про зовнішнього аудитора наглядової ради фінансової установи, призначеного протягом року (для юридичної особи зазначаються: код за ЄДРПОУ, найменування, місцезнаходження; для фізичної особи - прізвище, ім'я та по батькові)

12. Вкажіть інформацію про діяльність зовнішнього аудитора, зокрема:

загальний стаж аудиторської діяльності

кількість років, протягом яких надає аудиторські послуги фінансовій установі

перелік інших аудиторських послуг, що надавалися фінансовій установі протягом

року

випадки виникнення конфлікту інтересів та/або суміщення виконання функцій

внутрішнього аудитора

ротацию аудиторів у фінансовій установі протягом останніх п'яти років

стягнення, застосовані до аудитора Аудиторською палатою України протягом року,

та факти подання недостовірної звітності фінансової установи, що підтверджена аудиторським висновком (звітом), виявлені органами, які здійснюють державне регулювання ринків фінансових послуг

13. Вкажіть інформацію щодо захисту фінансовою установою прав споживачів фінансових послуг, зокрема:

наявність механізму розгляду скарг

прізвище, ім'я та по батькові працівника фінансової установи, уповноваженого

розглядати скарги

стан розгляду фінансовою установою протягом року скарг стосовно надання фінансових послуг (характер, кількість скарг, що надійшли, та кількість задоволених скарг)

наявність позовів до суду стосовно надання фінансових послуг фінансовою установою

та результати їх розгляду

## XVI. Текст аудиторського висновку (звіту)

1	<b>Найменування аудиторської фірми (П.І.Б. аудитора - фізичної особи - підприємця)</b>	Товариство з обмеженою відповідальністю "Крестон Джі Сі Джі Аудит"
2	<b>Код за ЄДРПОУ (реєстраційний номер облікової картки платника податків - фізичної особи)</b>	31586485
3	<b>Місцезнаходження аудиторської фірми, аудитора</b>	Україна, 03150 м. Київ, вул. Горького (Антоновича), буд. 172
4	<b>Номер та дата видачі свідоцтва про включення до Реєстру аудиторських фірм та аудиторів, виданого Аудиторською палатою України</b>	номер: 2846, дата видачі: 28.02.2002
5	<b>Реєстраційний номер, серія та номер, дата видачі та строк дії свідоцтва про внесення до Реєстру аудиторських фірм, які можуть проводити аудиторські перевірки професійних учасників ринку цінних паперів</b>	
6	<b>Номер та дата видачі свідоцтва про відповідність системи контролю якості, виданого Аудиторською палатою України</b>	номер: 339/3, дата видачі: 23.02.2017
7	<b>Звітний період, за який проведено аудит фінансової звітності</b>	з 01.01.2017 по 31.12.2017
8	<b>Думка аудитора (01 - безумовно позитивна; 02 - із застереженням; 03 - негативна; 04 - відмова від висловлення думки)</b>	01 - безумовно позитивна
9	<b>Пояснювальний параграф (у разі наявності)</b>	
10	<b>Номер та дата договору на проведення аудиту</b>	номер: 769/08, дата: 06.12.2017
11	<b>Дата початку та дата закінчення аудиту</b>	дата початку: 12.03.2018, дата закінчення: 23.04.2018
12	<b>Дата аудиторського висновку (звіту)</b>	23.04.2018
13	<b>Розмір винагороди за проведення річного аудиту, грн</b>	110 000,00



# ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА

Акціонерам Публічного акціонерного товариства

"Універмаг "Україна"

Основні відомості про аудиторську фірму:

Найменування аудиторської фірми: ТОВ "Крестон Джі Сі Джі Аудит"

Код за ЄДРПОУ: 31586485

Місцезнаходження аудиторської фірми: Україна, 03150, м. Київ, вул. Горького (Антоновича), 172, оф.716

Номер і дата видачі Свідоцтва про включення до Реєстру аудиторських фірм та аудиторів, виданого Аудиторською Палатою України: Свідоцтво про включення до Реєстру аудиторських фірм та аудиторів від 28.02.2002 р. № 2846, видане Аудиторською Палатою.

Номер та дата видачі Свідоцтва про відповідність системи контролю якості, виданого Аудиторською Палатою України: № 339/3 від 23.02.2017.

Звітний період, за який проведено аудит фінансової звітності: період, що закінчився 31 грудня 2017 року.

Звіт щодо аудиту фінансової звітності

Думка

Ми провели аудит фінансової звітності компанії ПАТ "Універмаг "Україна" (далі - "Компанія"), що складається із Балансу (звіту про фінансовий стан) на 31 грудня 2017 р., Звіту про фінансові результати (звіту про сукупний дохід), Звіту про власний капітал та Звіту про рух грошових коштів за рік, що закінчився зазначеною датою, і приміток до фінансової звітності, включаючи стислий

КОДИ			
Дата	01.01.2018		
Підприємство	ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "УНІВЕРМАГ "УКРАЇНА"	за ЄДРПОУ	01564897
Територія	м.Київ, Шевченківський р-н	за КОАТУУ	8039100000
Організаційно- правова форма господарювання		за КОПФГ	-
Вид економічної діяльності	Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна	за КВЕД	68.20

Середня кількість працівників: 44

Адреса, телефон: 01135 м.Київ, пл. Перемоги, 3, (044)581-00-12

Одиниця виміру: тис.грн. без десяткового знака

Складено (зробити позначку "v" у відповідній клітинці):

за положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку	
за міжнародними стандартами фінансової звітності	v

**Баланс**  
**(Звіт про фінансовий стан)**  
на 31.12.2017 р.  
Форма №1

Код за ДКУД	1801001		
Актив	Код рядка	На початок звітнього періоду	На кінець звітнього періоду
1	2	3	4
<b>I. Необоротні активи</b>			
Нематеріальні активи	1000	7	183
первісна вартість	1001	172	374
накопичена амортизація	1002	( 165 )	( 191 )
Незавершені капітальні інвестиції	1005	0	0
Основні засоби	1010	160	292
первісна вартість	1011	4 806	5 007
знос	1012	( 4 646 )	( 4 715 )
Інвестиційна нерухомість	1015	1 471 880	1 280 084
первісна вартість	1016	1 471 880	1 280 084
знос	1017	( 0 )	( 0 )
Довгострокові біологічні активи	1020	0	0
первісна вартість	1021	0	0
накопичена амортизація	1022	( 0 )	( 0 )
Довгострокові фінансові інвестиції:			
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1030	0	0
інші фінансові інвестиції	1035	0	0
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040	0	0
Відстрочені податкові активи	1045	0	0
Гудвіл	1050	0	0

Відстрочені аквізиційні витрати	1060	0	0
Залишок коштів у централізованих страхових резервних фондах	1065	0	0
Інші необоротні активи	1090	0	0
Усього за розділом I	1095	1 472 047	1 280 559
II. Оборотні активи			
Запаси	1100	260	323
Виробничі запаси	1101	0	0
Незавершене виробництво	1102	0	0
Готова продукція	1103	0	0
Товари	1104	0	0
Поточні біологічні активи	1110	0	0
Депозити перестраховання	1115	0	0
Векселі одержані	1120	0	0
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	19 814	22 420
Дебіторська заборгованість за розрахунками:			
за виданими авансами	1130	4 301	1 094
з бюджетом	1135	20 840	20 891
у тому числі з податку на прибуток	1136	20 678	20 678
з нарахованих доходів	1140	0	0
із внутрішніх розрахунків	1145	0	0
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	1 017	2 125
Поточні фінансові інвестиції	1160	0	0
Гроші та їх еквіваленти	1165	211 254	317 898
Готівка	1166	2	2
Рахунки в банках	1167	211 252	317 896
Витрати майбутніх періодів	1170	0	0
Частка перестраховика у страхових резервах	1180	0	0
у тому числі в:			
резервах довгострокових зобов'язань	1181	0	0
резервах збитків або резервах належних виплат	1182	0	0
резервах незароблених премій	1183	0	0
інших страхових резервах	1184	0	0
Інші оборотні активи	1190	2 961	3 291
Усього за розділом II	1195	260 447	368 042
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття			
Баланс	1300	1 732 494	1 648 601

Пасив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Власний капітал			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	1 951	1 951
Внески до незареєстрованого статутного капіталу	1401	0	0
Капітал у дооцінках	1405	0	0
Додатковий капітал	1410	0	0
Емісійний дохід	1411	0	0

Накопичені курсові різниці	1412	0	0
Резервний капітал	1415	475	475
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	-404 745	-678 037
Неоплачений капітал	1425	( 0 )	( 0 )
Вилучений капітал	1430	( 0 )	( 0 )
Інші резерви	1435	0	0
Усього за розділом I	1495	-402 319	-675 611
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення			
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	126 608	119 210
Пенсійні зобов'язання	1505	0	0
Довгострокові кредити банків	1510	0	0
Інші довгострокові зобов'язання	1515	290 444	51 690
Довгострокові забезпечення	1520	547	811
Довгострокові забезпечення витрат персоналу	1521	547	811
Цільове фінансування	1525	0	0
Благодійна допомога	1526	0	0
Страхові резерви	1530	0	0
у тому числі:			
резерв довгострокових зобов'язань	1531	0	0
резерв збитків або резерв належних виплат	1532	0	0
резерв незароблених премій	1533	0	0
інші страхові резерви	1534	0	0
Інвестиційні контракти	1535	0	0
Призовий фонд	1540	0	0
Резерв на виплату джек-поту	1545	0	0
Усього за розділом II	1595	417 599	171 711
III. Поточні зобов'язання і забезпечення			
Короткострокові кредити банків	1600	0	0
Векселі видані	1605	0	0
Поточна кредиторська заборгованість за:			
довгостроковими зобов'язаннями	1610	0	0
товари, роботи, послуги	1615	291	1 836
розрахунками з бюджетом	1620	2 518	2 061
у тому числі з податку на прибуток	1621	0	0
розрахунками зі страхування	1625	0	0
розрахунками з оплати праці	1630	2	17
одержаними авансами	1635	16 462	18 618
розрахунками з учасниками	1640	45 981	45 203
із внутрішніх розрахунків	1645	0	0
страховою діяльністю	1650	0	0
Поточні забезпечення	1660	0	0
Доходи майбутніх періодів	1665	0	0
Відстрочені комісійні доходи від перестраховиків	1670	0	0
Інші поточні зобов'язання	1690	1 651 960	2 084 766
Усього за розділом III	1695	1 717 214	2 152 501
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття			
Чиста вартість активів недержавного пенсійного фонду	1800	0	0
Баланс	1900	1 732 494	1 648 601

Керівник	Левінзон Ростислав		
Головний бухгалтер	Мозольова О.Ю.		
КОДИ			
Дата	01.01.2018		
Підприємство	ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "УНІВЕРМАГ "УКРАЇНА"	за ЄДРПОУ	01564897

**Звіт про фінансові результати**  
**(Звіт про сукупний дохід)**  
за 2017 рік  
Форма №2  
I. Фінансові результати

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	155 686	143 812
Чисті зароблені страхові премії	2010	0	0
Премії підписані, валова сума	2011	0	0
Премії, передані у перестраховання	2012	( 0 )	( 0 )
Зміна резерву незароблених премій, валова сума	2013	0	0
Зміна частки перестраховиків у резерві незароблених премій	2014	0	0
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	( 26 925 )	( 25 656 )
Чисті понесені збитки за страховими виплатами	2070	( 0 )	( 0 )
<b>Валовий:</b>			
прибуток	2090	128 761	118 156
збиток	2095	( 0 )	( 0 )
Дохід (витрати) від зміни у резервах довгострокових зобов'язань	2105	0	0
Дохід (витрати) від зміни інших страхових резервів	2110	0	0
Зміна інших страхових резервів, валова сума	2111	0	0
Зміна частки перестраховиків в інших страхових резервах	2112	0	0
Інші операційні доходи	2120	13 127	608 185
Дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	2121	0	0
Дохід від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2122	0	0
Дохід від використання коштів, вивільнених від оподаткування	2123	0	0
Адміністративні витрати	2130	( 12 417 )	( 10 569 )
Витрати на збут	2150	( 9 650 )	( 3 052 )
Інші операційні витрати	2180	( 275 050 )	( 455 189 )



Витрати від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	2181	0	0
Витрати від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2182	0	0
<b>Фінансовий результат від операційної діяльності:</b>			
прибуток	2190	0	257 531
збиток	2195	( 155 229 )	( 0 )
Дохід від участі в капіталі	2200	0	0
Інші фінансові доходи	2220	0	0
Інші доходи	2240	0	77 705
Дохід від благодійної допомоги	2241	0	0
Фінансові витрати	2250	( 125 461 )	( 121 827 )
Втрати від участі в капіталі	2255	( 0 )	( 0 )
Інші витрати	2270	( 0 )	( 0 )
Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті	2275	0	0
<b>Фінансовий результат до оподаткування:</b>			
прибуток	2290	0	213 409
збиток	2295	( 280 690 )	( 0 )
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	7 398	-145 608
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	0	0
<b>Чистий фінансовий результат:</b>			
прибуток	2350	0	67 801
збиток	2355	( 273 292 )	( 0 )

## II. Сукупний дохід

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	2400	0	0
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	2405	0	0
Накопичені курсові різниці	2410	0	0
Частка іншого сукупного доходу асоційованих та спільних підприємств	2415	0	0
Інший сукупний дохід	2445	0	0
Інший сукупний дохід до оподаткування	2450	0	0
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом	2455	( 0 )	( 0 )
Інший сукупний дохід після оподаткування	2460	0	0
Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)	2465	-273 292	67 801

## III. Елементи операційних витрат

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Матеріальні затрати	2500	696	705
Витрати на оплату праці	2505	7 825	7 600
Відрахування на соціальні заходи	2510	1 511	1 398

Амортизація	2515	99	107
Інші операційні витрати	2520	253 210	484 756
Разом	2550	263 341	494 566
<b>IV. Розрахунок показників прибутковості акцій</b>			
Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Середньорічна кількість простих акцій	2600	39 020 712	39 020 712
Скоригована середньорічна кількість простих акцій	2605	39 020 712	39 020 712
Чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2610	-7,000000	1,740000
Скоригований чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2615	-7,000000	1,740000
Дивіденди на одну просту акцію	2650	0,00	0,00

Керівник Левінзон Ростислав

Головний бухгалтер Мозольова О.Ю.

КОДИ			
Дата	01.01.2018		
Підприємство	ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "УНІВЕРМАГ "УКРАЇНА"	за ЄДРПОУ	01564897

### Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)

За 2017 рік

Форма №3

Код за ДКУД	1801004		
Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
<b>I. Рух коштів у результаті операційної діяльності</b>			
Надходження від:			
Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3000	178 185	165 592
Повернення податків і зборів	3005	0	0
у тому числі податку на додану вартість	3006	0	0
Цільового фінансування	3010	0	0
Надходження від отримання субсидій, дотацій	3011	0	0
Надходження авансів від покупців і замовників	3015	4 893	3 788
Надходження від повернення авансів	3020	5	48
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	3025	0	0
Надходження від боржників неустойки (штрафів, пені)	3035	0	0
Надходження від операційної оренди	3040	0	0
Надходження від отримання роялті, авторських винагород	3045	0	0
Надходження від страхових премій	3050	0	0

Надходження фінансових установ від повернення позик	3055	0	0
Інші надходження	3095	134	24
Витрачання на оплату:			
Товарів (робіт, послуг)	3100	( 40 825 )	( 38 380 )
Праці	3105	( 6 228 )	( 6 026 )
Відрахувань на соціальні заходи	3110	( 1 454 )	( 1 369 )
Зобов'язань з податків і зборів	3115	( 38 964 )	( 33 792 )
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	( 0 )	( 0 )
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	( 27 008 )	( 23 037 )
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3118	( 11 956 )	( 10 755 )
Витрачання на оплату авансів	3135	( 3 )	( 28 )
Витрачання на оплату повернення авансів	3140	( 281 )	( 1 031 )
Витрачання на оплату цільових внесків	3145	( 0 )	( 0 )
Витрачання на оплату зобов'язань за страховими контрактами	3150	( 0 )	( 0 )
Витрачання фінансових установ на надання позик	3155	( 0 )	( 0 )
Інші витрачання	3190	( 96 )	( 462 )
<b>Чистий рух коштів від операційної діяльності</b>	3195	95 366	88 364
<b>II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності</b>			
Надходження від реалізації:			
фінансових інвестицій	3200	0	0
необоротних активів	3205	0	0
Надходження від отриманих:			
відсотків	3215	12 682	8 076
дивідендів	3220	0	0
Надходження від деривативів	3225	0	0
Надходження від погашення позик	3230	0	0
Надходження від вибуття дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3235	0	0
Інші надходження	3250	0	0
Витрачання на придбання:			
фінансових інвестицій	3255	( 0 )	( 0 )
необоротних активів	3260	( 0 )	( 0 )
Виплати за деривативами	3270	( 0 )	( 0 )
Витрачання на надання позик	3275	( 0 )	( 0 )
Витрачання на придбання дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3280	( 0 )	( 0 )
Інші платежі	3290	( 0 )	( 0 )
<b>Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності</b>	3295	12 682	8 076
<b>III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності</b>			
Надходження від:			
Власного капіталу	3300	0	0
Отримання позик	3305	0	0
Надходження від продажу частки в дочірньому підприємстві	3310	0	0
Інші надходження	3340	0	0
Витрачання на:			
Викуп власних акцій	3345	( 0 )	( 0 )

Погашення позик	3350	( 0 )	( 0 )
Сплату дивідендів	3355	( 1 404 )	( 152 )
Витрачання на сплату відсотків	3360	( 0 )	( 0 )
Витрачання на сплату заборгованості з фінансової оренди	3365	( 0 )	( 0 )
Витрачання на придбання частки в дочірньому підприємстві	3370	( 0 )	( 0 )
Витрачання на виплати неконтрольованим часткам у дочірніх підприємствах	3375	( 0 )	( 0 )
Інші платежі	3390	( 0 )	( 0 )
<b>Чистий рух коштів від фінансової діяльності</b>	3395	-1 404	-152
<b>Чистий рух коштів за звітний період</b>	3400	106 644	96 288
Залишок коштів на початок року	3405	211 254	114 966
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	0	0
Залишок коштів на кінець року	3415	317 898	211 254

Керівник Левінзон Ростислав

Головний бухгалтер Мозольова О.Ю.

КОДИ

Дата 01.01.2018

Підприємство ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "УНІВЕРМАГ "УКРАЇНА" за ЄДРПОУ 01564897

### Звіт про власний капітал

За 2017 рік

Форма №4

Код за ДКУД 1801005

Стаття	Код рядка	Зареєстрований 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
<b>Залишок на початок року</b>	4000	1 951	0	0	475	-404 745	0	0	-402 319
<b>Коригування:</b>	4005	0	0	0	0	0	0	0	0
Зміна облікової політики									
Виправлення помилок	4010	0	0	0	0	0	0	0	0
Інші зміни	4090	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Скоригований залишок на початок року</b>	4095	1 951	0	0	475	-404 745	0	0	-402 319



Погашення заборгованості з капіталу	4245	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Вилучення капіталу:</b> Викуп акцій	4260	0	0	0	0	0	0	0	0
Перепродаж викуплених акцій	4265	0	0	0	0	0	0	0	0
Анулювання викуплених акцій	4270	0	0	0	0	0	0	0	0
Вилучення частки в капіталі	4275	0	0	0	0	0	0	0	0
Зменшення номінальної вартості акцій	4280	0	0	0	0	0	0	0	0
Інші зміни в капіталі	4290	0	0	0	0	0	0	0	0
Придбання (продаж) неконтрольованої частки в дочірньому підприємстві	4291	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Разом змін у капіталі</b>	4295	0	0	0	0	-273 292	0	0	-273 292
<b>Залишок на кінець року</b>	4300	1 951	0	0	475	-678 037	0	0	-675 611

Керівник

Левінзон Ростислав

Головний бухгалтер

Мозольова О.Ю.

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

#### **1. ЗАГАЛЬНІ ВІДОМОСТІ**

Дана фінансова звітність є фінансовою звітністю Публічного акціонерного товариства "Універмаг "Ук-раїна" (далі - "Компанія").

Основною діяльністю Компанії, починаючи з 2003 року, є продаж і надавання в оренду нерухомого майна виробничо-технічного призначення.

Після завершення в 2003 році реконструкції будівлі універмагу та спродажем у 2004 році складського комплексу (Ковпака,8), а в 2006 році складів - ангарів (Пестеля,3), загальна площа Універмагу "Украї-на", що розташована за адресою - площа Перемоги, 3 в м. Києві з підземним супермаркетом та при-будованим 9-ти рівневим паркінгом складала 45,3 тис. м. кв. Універмаг "Україна" перетворено у сучас-ний міжнародний центр торгівлі, послуг, розваг та відпочинку.

Код за ЄДРПОУ - 01564897.

Місцезнаходження Компанії: 01135, Україна, Шевченківський р-н, м. Київ, площа Перемоги, 3.

Чисельність персоналу станом на 31.12.2017 року склала 44 працівника (станом на 31.12.2016 - 41 працівник).

## 2. ЗДАТНІСТЬ ПРОДОВЖУВАТИ ДІЯЛЬНІСТЬ НА БЕЗПЕРЕРВНІЙ ОСНОВІ

За рік, що закінчився 31 грудня 2017 року, збиток Компанії склав 273 292 тис. грн.

Станом на 31 грудня 2017 року, поточні зобов'язання Компанії перевищували її поточні активи на 675 611 тис. грн.

Вартість чистих активів Компанії станом на 31 грудня 2017 року є від'ємною та складає 675 611 тис. грн., що не відповідає вимогам законодавства.

Розрахунок вартості чистих активів Компанії здійснювався згідно Методичних рекомендацій Державної комісії з цінних паперів та фондового ринку щодо визначення вартості чистих активів акціонерних то-вариств від 17.11.2004 р. № 485 з метою реалізації положень ст. 155 "Статутний капітал акціонерного товариства", зокрема п. 3 Цивільного кодексу України.

Зобов'язання щодо позики Компанія отримала як правонаступник ТОВ "Квін Холдінгс Україна" за до-говором позики від 24 жовтня 2006 року між Квін Груп Проперті Холдінгз Ліметед та ТОВ "Квін Хол-дінгс Україна". Згідно додаткового договору позики від 01 червня 2009 року новим позикодавцем став ДЕМЕНСЕ ІНВЕСТМЕНТ ЛІМІТЕД. Позика була отримана для поповнення обігових коштів. Відсоткова ставка складає 11% на рік. Через девальваційні процеси в Україні дана позика станом на 31.12.2017 істотно збільшилась в результаті перерахунку з доларів США на українську гривню.

Враховуючі вищезазначені фактори Керівництво Товариства планує активні дії щодо погашення своїх зобов'язань на більш вигідних умовах, а також реструктуризації боргу.

Керівництво переконано, що має усі передумови для забезпечення безперервної діяльності у майбут-ньому. Принцип безперервності діяльності є відповідним для підготовки цієї фінансової звітності при відсутності інших істотних невизначеностей, які б перебували поза зоною впливу Компанії та ставили під сумнів можливість продовження діяльності.

## 3. ОСНОВИ НАДАННЯ ІНФОРМАЦІЇ

Заява про відповідність Міжнародним стандартам фінансової звітності

Фінансова звітність Компанії складена відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності. Під терміном Міжнародні стандарти фінансової звітності надалі в широкому сенсі маються на увазі стан-дарти й тлумачення, які прийняті Радою з міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (РМС-БО/IASB), а саме:

- Міжнародні стандарти фінансової звітності (МСФЗ/IFRS);
- Міжнародні стандарти бухгалтерського обліку (МСБО/IAS);
- Тлумачення, розробленні Комітетом з Міжнародних стандартів фінансової звітності (ТКМСФЗ/IFRIC) або Постійним комітетом з тлумачень (ПКТ/SIC).

Дана фінансова звітність складена Компанією відповідно до МСФЗ. Постійний бухгалтерський облік здійснюється Компанією відповідно до МСФЗ.

Фінансова звітність Компанії за рік, що закінчився 31 грудня 2017 року, була затверджена до випуску 23 квітня 2018 року.

Прийняття стандартів та тлумачень у звітному періоді

У поточному році Компанія прийняла всі нові та переглянуті стандарти та тлумачення, випущені Між-народними стандартами фінансової звітності та Комітетом з тлумачень міжнародних стандартів фінансової звітності, які є обов'язковими для використання при складанні консолідованої фінансової звітності за періоди, що починаються з 1 січня 2018 року, та пізніше.

На дату затвердження цієї фінансової звітності випущені, але ще не введені в дію, стандарти, інтерп-ретації та поправки до стандартів:

- МСФЗ (IFRS) 1 "Перше застосування міжнародних стандартів фінансової звітності": змінено шляхом щорічного вдосконалення стандартів МСФЗ (IFRS) (2014-2016 рр.), а саме: видалено коротко-строкові винятки для користувачів, які вперше застосували вимоги; видалено тимчасові положення в параграфах Е3-Е7 МСФЗ (IFRS) 1, оскільки вони вже виконали свою призначену мету. Вступає в силу для річних періодів, які починаються з 1 січня 2018 року або після цієї дати;
- МСФЗ (IFRS) 2 "Платіж на основі акцій": змінено класифікацію та оцінку операцій з оплатою акціями (зміни до МСФЗ (IFRS) 2);
- МСФЗ (IFRS) 3 "Об'єднання бізнесу" та МСФЗ (IFRS) 11 "Спільна діяльність". У поправках до МСФЗ (IFRS) 3 роз'яснюється, що коли суб'єкт господарювання отримує контроль над бізнесом, який є спільною діяльністю, він переоцінює раніше зареєстровані інтереси у цьому бізнесі. Поправки до МСФЗ (IFRS) 11 пояснюють, що коли суб'єкт господарювання отримує спільний контроль над бізнесом, який є спільною діяльністю, суб'єкт господарювання не змінює переоцінку раніше наявних інтересів у цьому бізнесі. Вступає в силу для річних періодів, що починаються з 1 січня 2019 року або після цієї дати;
- МСФЗ (IFRS) 4 "Страхові контракти": МСФЗ (IFRS) 17 замінить МСФЗ (IFRS) 4 на 1 січня 2021 року;
- МСФЗ (IFRS) 9 "Фінансові інструменти": РМСБО видає функції передоплати з негативною компенсацією (поправки до МСФЗ (IFRS) 9) для вирішення проблем, пов'язаних із тим, як МСФЗ (IFRS) 9 класифікує окремі попередньо сплачені фінансові активи. Зміни застосовуються ретроспективно для фінансових років, що починаються з 1 січня 2019 року або після цієї дати; раннє застосування дозволено;
- МСФЗ (IFRS) 11 "Спільна діяльність": Змінено шляхом щорічного вдосконалення стандартів МСФЗ на 2015-2017 роки. Вступає в силу для річних періодів, що починаються з 1 січня 2019 року або після цієї дати;
- МСФЗ (IFRS) 15 "Дохід від договорів з клієнтами" (новий стандарт) - набирає чинності з 1 січня 2018 року;



- МСБО (IFRS) 16 "Оренда" (замінює наступні стандарти та тлумачення: МСБО (IAS) 17 "Оренда"; Тлумачення IFRIC 4 "Визначення договору лізингової угоди"; Тлумачення SIC 15 "Операційна оренда"; Тлумачення SIC 27 "Оцінка змісту трансакцій, що включають правову форму лізингу". МСБО (IAS) 16 встановлює принципи визнання, оцінки, звітування та розкриття інформації про лізинг, щоб забезпечити надання відповідної інформації лізингодавцям та лізингоодержувачам, яка вірно представляє ці операції. Він був випущений в січні 2016 року і набуває чинності для річних періодів, що починаються з 1 січня 2019 року або після цієї дати;
- Оpubліковано МСФЗ (IFRS) 17 "Страхові контракти". МСФЗ (IFRS) 17 встановлюють принципи визнання, оцінки, подання та розкриття договорів страхування в рамках Стандарту. Метою МСФЗ (IFRS) 17 є забезпечення того, щоб суб'єкт господарювання надавав відповідну інформацію, яка вірно представляє ці контракти. Ця інформація є основою для користувачів фінансових звітів для оцінки впливу, які страхові контракти мають вплив на фінансовий стан, фінансові результати та грошові потоки суб'єкта господарювання. Вступає в силу для річних періодів, які починаються з 1 січня 2021 року або після цієї дати;
- МСБО (IAS) 11 "Будівельні контракти": МСБО (IAS) 11 буде замінено МСФЗ (IFRS) 15 "Дохід від договорів з клієнтами" - набуває чинності з 1 січня 2018 року;
- МСБО (IAS) 12 "Податок на прибуток". Поправки дають пояснення щодо податків на прибуток з дивідендів, і коли їх слід визнавати як прибуток або збиток. Вступає в силу для річних періодів, що починаються з 1 січня 2019 року або після цієї дати;
- МСБО (IAS) 17 "Оренда": МСБО (IAS) 17 буде замінено МСФЗ (IFRS) 16 "Оренда" - набуває чинності з 1 січня 2019 року;
- МСБО (IAS) 18 "Дохід": МСБО (IAS) 18 буде замінено МСФЗ (IFRS) 15 "Дохід від договорів з клієнтами" - набирає чинності з 1 січня 2018 року;
- МСБО (IAS) 28 "Консолідована та окрема фінансова звітність": змінено шляхом щорічного вдосконалення стандартів МСФЗ на 2015-2017 роки (оцінка асоційованого підприємства або спільного підприємства за справедливою вартістю). Тлумачення щодо методу оцінки за справедливою вартістю з відображенням прибутку або збитку інвестиції в асоційоване або спільне підприємство, яке знаходиться у розпорядженні суб'єкта господарювання, та яке є компанією венчурного капіталу або іншим кваліфікаційним підприємством. Вступає в силу для річних періодів, які починаються з 1 січня 2018 року або після цієї дати;
- МСБО (IAS) 28 "Консолідована та окрема фінансова звітність": зміна щодо довгострокових інтересів в асоційовані та спільні підприємства (зміни до МСБО (IAS) 28). Вступає в силу для річних періодів, що починаються з 1 січня 2019 року або після цієї дати;
- МСБО (IAS) 39 "Фінансові інструменти: визнання та оцінка" (заміна МСФЗ (IFRS) 9 "Фінансові інструменти");
- МСБО (IAS) 40 "Інвестиційна нерухомість": зміни перерахування інвестиційної нерухомості (зміни до МСБО (IAS) 40). Вступає в силу для річних періодів, які починаються з 1 липня 2018 року або після цієї дати;
- Тлумачення IFRIC 22 "Операції в іноземній валюті та попередня оцінка". Тлумачення IFRIC 22 уточнює облікові операції, які включають отримання платежу або аванс в іноземній

валюти. Вступає в силу для річних періодів, що починаються з 1 січня 2018 року або після цієї дати. Раніше застосування - дозволено.

Керівництво Компанії очікує, що набуття чинності цих стандартів та тлумачень не матиме істотного впливу на його фінансову звітність. На сьогоднішній день Компанія не планує завчасного прийняття зазначених стандартів та тлумачень.

#### Перерахунок іноземної валюти

Фінансова звітність Компанії подана у валюті її головного економічного середовища - українській гривні (UAH). Порядок відображення операцій та статей в іноземній валюті у фінансовій звітності ви-значено нижче у відповідному розділі облікової політики.

#### 4. ОСНОВНІ ПРИНЦИПИ СКЛАДАННЯ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ТА ОБЛІКОВА ПОЛІТИКА

Опис обраної облікової політики (метод нарахування амортизації, метод оцінки вартості запасів, ме-тод обліку та оцінки вартості фінансових інвестицій тощо)

Облікова політика призначена для складання фінансової звітності у відповідності до Міжнародних стандартів фінансової звітності.

#### Загальні положення

Дана облікова політика призначена для складання фінансової звітності ПАТ "Універмаг "Україна" (далі - "Компанія") у відповідності до Міжнародних стандартів фінансової звітності, що прийняті Радою з міжнародних стандартів бухгалтерського обліку та офіційно оприлюднені на веб-сайті Міністерства фінансів України (далі - "МСФЗ").

Зміни в обліковій політиці можуть мати місце у випадку:

якщо зміни вимагаються МСФЗ;

необхідності застосування якого-небудь іншого способу відображення господарських операцій, активів, зобов'язань, власного капіталу, результатів діяльності для більш правдивого відображення подій та угод у фінансовій звітності Компанії при умові, що дані зміни призведуть до надання більш доречної та надійної інформації про фінансовий стан, фінансові результати діяльності або грошові потоки.

Сума поправки, яка виникає в результаті зміни облікової політики, відображається у фінансовій звітності шляхом коригування залишку кожного компонента власного капіталу на початок періоду, на який ця зміна впливає, за найперший поданий попередній період, а також коригувати інші порівняльні суми, інформація про які розкрита за кожний поданий попередній період, так, наче нова облікова політика застосовувалася завжди.

При відсутності відповідного стандарту з питань складання фінансової звітності, що виникли, Компа-нія використовує свої професійні судження для розробки положень облікової політики.

Звітною датою є 31 грудня звітного року. Звітним вважається період з 1 січня по 31 грудня звітного року.

Валюта звітності - валюта України (гривня), звітність надається в тисячах гривень. Валюта оцінки - валюта України.

У відповідності до п. 10 МСБО 1 "Подання фінансових звітів", фінансова звітність Компанії складається з наступних компонентів:

Баланс (Звіт про фінансовий стан);

Звіт про фінансові результати (Звіт про прибутки і збитки);

Звіт про інший сукупний дохід;

Звіт про власний капітал (Звіт про зміни у власному капіталі);

Звіт про рух грошових коштів;

Примітки до фінансової звітності, включаючи опис існуючої облікової політики.

В примітках розкривається інформація, яка:

вимагається МСФЗ та не подається безпосередньо в Балансі (Звіті про фінансовий стан), Звіті про фінансові результати (Звіті про прибутки і збитки), Звіті про інший сукупний дохід, Звіті про власний капітал (Звіті про зміни у власному капіталі) чи Звіті про рух грошових коштів;

є доречною для розуміння будь-якого із цих звітів.

Примітки містять опис умовних зобов'язань та невизнаних договірних зобов'язань, мету та політику управління ризиками в Компанії.

Примітки до фінансової звітності, крім інформації, яка передбачена МСФЗ, містять також інформацію, яка вимагається Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку України та іншими зако-нодавчими та нормативними актами, що діють в Україні.

Для складання фінансової звітності Компанія використовує стандарти і тлумачення, які є чинними станом на дату її складання.

Основні положення облікової політики

Основні засоби

основні засоби, придбані після дати переходу на МСФЗ, враховуються у звіті про фінансове положення за первинною вартістю, що включає всі витрати, необхідні для доведення активу до стану, придатного до використання, за вирахуванням накопиченої амортизації і збитків від знецінення.

Капіталізовані витрати включають основні витрати на модернізацію і заміну частин активів, які збільшують термін їх корисної експлуатації або покращують їх здатність генерувати доходи. Витрати на ремонт і обслуговування основних засобів, які не відповідають приведеним вище критеріям капіталізації, відображаються в звіті про сукупні доходи і витрати того періоду, в

якому вони були понесені.

Сума, що амортизується, - це первинна вартість об'єкту основних засобів або переоцінена вартість, за вирахуванням його ліквідаційної вартості. Ліквідаційна вартість активу - це передбачувана сума, яку підприємство отримало б на даний момент від реалізації об'єкту основних засобів після вирахування очікуваних витрат на вибуття, якби даний актив вже досяг того віку і стану, в якому, імовірно, він знаходився в кінці свого терміну корисного використання.

Амортизація основних засобів призначена для списання суми, що амортизується, впродовж терміну корисного використання активу і розраховується з використанням прямолінійного методу.

Ліквідаційна вартість, терміни корисного використання і метод нарахування амортизації передивляються на кінець кожного фінансового року. Вплив будь-яких змін, що виникають від оцінок, зроблених в попередні періоди, враховується як зміна облікової оцінки.

Дохід або збиток, що виникають в результаті вибуття або ліквідації об'єкту основних засобів, визнається як різниця між сумами від продажу і балансовою вартістю активу і признається в прибутках і збитках.

#### Нематеріальні активи

Нематеріальні активи з кінцевими термінами використання, придбані в рамках окремих операцій, враховуються за вартістю придбання за вирахуванням накопиченої амортизації і накопиченого збитку від знецінення. Амортизація нараховується рівномірно протягом терміну корисного використання нематеріальних активів. Очікувані терміни корисного використання і метод нарахування амортизації аналізуються на кінець кожного звітного періоду, при цьому всі зміни в оцінках відбиваються в звітності без перерахування порівняльних показників.

Нематеріальний актив списується при продажі або коли від його майбутнього використання або вибуття не очікується економічних вигод. Дохід або збиток від списання нематеріального активу, що є різницею між чистими сумами від вибуття і балансовою вартістю активу, включається в звіт про сукупні доходи і витрати у момент списання.

#### Знецінення основних засобів і нематеріальних активів

Товариство проводить перевірку наявності індикаторів знецінення балансової вартості матеріальних і нематеріальних активів на кожну звітну дату. В разі виявлення будь-яких таких індикаторів розраховується відшкодована вартість відповідного активу для визначення розміру збитку від знецінення (якщо такий є). Якщо неможливо оцінити відшкодовану вартість окремого активу, Компанія оцінює відшкодовану вартість генеруючої одиниці, до якої відноситься такий актив.

Нематеріальні активи з невизначеним терміном корисного використання і нематеріальні активи, не готові до використання, оцінюються на предмет знецінення як мінімум щорік і при виявленні будь-яких ознак можливого знецінення.

Відшкодована вартість визначається як більша із справедливої вартості активу за вирахуванням витрат на реалізацію і експлуатаційної цінності. При оцінці експлуатаційної цінності, очікувані

майбутні потоки грошових коштів дисконтуються до приведеної вартості з використанням ставки дисконтування до оподаткування, що відображає поточну ринкову оцінку вартості грошей в часі і ризиків, властивих даному активу, відносно яких оцінка майбутніх грошових потоків не коректувалася.

Якщо відшкодована вартість активу (або генеруючої одиниці) виявляється нижчою за його балансову вартість, балансова вартість цього активу (генеруючої одиниці) зменшується до відшкодованої вартості. Збитки від знецінення відразу відображаються в прибутках і збитках, за винятком випадків, коли актив враховується за оціненою вартістю. В цьому випадку збиток від знецінення враховується як зменшення резерву по переоцінці.

У випадках, коли збиток від знецінення згодом відновлюється, балансова вартість активу (генеруючої одиниці) збільшується до суми, отриманої в результаті нової оцінки його відшкодованої вартості, так, щоб нова балансова вартість не перевищувала балансову вартість, яка була б визначена, якби по цьому активу (генеруючій одиниці) не був відображений збиток від знецінення в попередні роки. Відновлення збитку від знецінення відразу ж відображається в прибутках і збитках, за винятком випадків, коли актив враховується за оціненою вартістю. В цьому випадку відновлення збитку від знецінення враховується як збільшення резерву по переоцінці.

### Інвестиційна нерухомість

Інвестиційна нерухомість - нерухомість (земля чи будівля, або частина будівлі, або їх поєднання), утримувана (власником або орендарем згідно з угодою про фінансову оренду) з метою отримання орендних платежів або збільшення вартості капіталу чи для досягнення обох цілей, а не для:

використання у виробництві чи при постачанні товарів, при наданні послуг чи для адміністративних цілей, або

продажу в звичайному ході діяльності.

Інвестиційна нерухомість визнається як актив тоді і тільки тоді, коли:

є ймовірність того, що суб'єкт господарювання отримає майбутні економічні вигоди, які пов'язані з цією інвестиційною нерухомістю;

собівартість інвестиційної нерухомості можна достовірно оцінити.

Інвестиційна нерухомість оцінюється первісно за її собівартістю. Витрати на операцію включаються до первісної оцінки.

Після початкового визнання інвестиційна нерухомість обліковується за справедливою вартістю.

Прибуток або збиток від зміни в справедливій вартості інвестиційної нерухомості визнається в прибутку або збитку за період, у якому він виникає.

Справедлива вартість інвестиційної нерухомості повинна відображати ринкові умови на кінець звітного періоду.

У випадку переведення з інвестиційної нерухомості, облікованої за справедливою вартістю, до

нерухомості, зайнятої власником, або до запасів, собівартість нерухомості для подальшого обліку за МСБО 16 або МСБО 2 має бути її справедливою вартістю на дату зміни у використанні.

Визнання інвестиційної нерухомості слід припиняти (виключати зі звіту про фінансовий стан) при вибутті або коли інвестиційна нерухомість вилучається з використання на постійній основі і не очікується жодних економічних вигід від її вибуття.

Необоротні активи, які утримуються для продажу

Необоротні активи і групи вибуття, класифіковані як утримувані для продажу оцінюються по най-меншій вартості - або балансовій вартості, або справедливій вартості за вирахуванням витрат на продаж. Необоротні активи, які утримуються для продажу не підлягають амортизації.

Грошові кошти

Грошові кошти включають кошти в касі та грошові кошти на рахунках у банках, а також банківські депозити з початковим строком менше трьох місяців.

Строкові депозити

Строкові депозити включають в себе банківські депозити з початковим строком від трьох місяців до року.

Дебіторська заборгованість

Первісна оцінка дебіторської заборгованості здійснюється за справедливою вартістю плюс витрати на операцію, які прямо відносяться до цього фінансового активу. Справедливою вартістю дебіторської заборгованості є справедлива вартість наданої (отриманої) компенсації. Подальша оцінка здійснюється за амортизованою собівартістю, з урахуванням збитків від зменшення корисності. Станом на кожну звітну дату товариство оцінює, чи існують об'єктивні свідчення того, що корисність дебіторської заборгованості зменшилася. До об'єктивних свідчень зменшення корисності товариство відносить: по-рушення контракту, зокрема, прострочення платежу більше ніж на 90 днів; стає відомо, що проти дебітора може бути розпочато справу про банкрутство або процедуру досудової санації, або прийнято рішення про ліквідацію. Балансова вартість дебіторської заборгованості зменшується через рахунок резерву під знецінення з одночасним визнанням збитку за звітний період. Якщо в наступному періоді величина збитку від зменшення корисності зменшується і це зменшення може бути об'єктивно співвіднесено із подією, що має місце після визнання зменшення корисності, то раніше визнаний збиток від зменшення корисності сторнується. Сторнування не повинне призводити до такої балансової вартості, яка перевищує суму, що її мала б амортизована вартість у разі невизнання зменшення корисності на дату сторнування.

Витрати на позики

Витрати на позики, які безпосередньо відносяться до придбання, будівництва або виробництва кваліфікованого активу, тобто активу, підготовка якого до передбачуваного використання або для продажу обов'язково вимагає значного часу, додаються до вартості даних активів до тих пір, поки ці активи не будуть, в основному, готові до передбаченого використання або для продажу. Всі інші витрати на позики визнаються у складі звіту про сукупні доходи та витрати того періоду,

в якому вони понесені.

## Резерви

Резерви визнаються, коли у Компанії є поточне зобов'язання (юридична або конструктивне), що виникло в результаті минулих подій, для погашення якого, ймовірно, потрібне вибуття ресурсів, що втілюють економічні вигоди, і при цьому можна здійснити достовірну оцінку даного зобов'язання.

Сума, визнана в якості резерву, є найкращою оцінкою компенсації, необхідної для врегулювання поточного зобов'язання на звітну дату, беручи до уваги всі ризики і невизначеності, супутні даним зобов'язанням. У тих випадках, коли резерв оцінюється з використанням потоків грошових коштів, за допомогою яких передбачається погасити поточний зобов'язання, його балансова вартість являє собою поточну вартість даних грошових потоків.

З метою рівномірного розподілу затрат протягом звітного року Компанією створено резерв для забезпечення оплати відпусток. В кінці кожного року проводиться інвентаризація невикористаних відпусток та розміру резерву для забезпечення оплати відпусток і, при необхідності, проводиться коригування розміру резерву для забезпечення оплати відпусток.

## Запаси

Запаси складаються, головним чином, із сировини та матеріалів, які призначені для використання у поточній діяльності Компанії (технічне та адміністративне обслуговування будівлі). Запаси відображаються за найменшою з двох величин: собівартості або чистої вартості реалізації.

Собівартість розраховується з використанням методів ФІФО.

## Передплати постачальникам

Передплати постачальникам відображаються за собівартістю.

## Податок на прибуток

Витрати з податку на прибуток або збиток за рік являють собою суму поточного та відстроченого податку.

## Поточний податок

Сума поточного податку визначається виходячи з величини оподаткованого прибутку за рік. Оподатковуваний прибуток відрізняється від прибутку, відображеного у звіті про сукупні доходи або витрати, через статті доходів або витрат, що підлягають оподаткуванню або вирахуванню для цілей оподаткування в інші періоди, а також виключає статті, які взагалі не підлягають оподаткуванню або вирахуванню для цілей оподаткування. Зобов'язання щодо поточного податку на прибуток розраховується з використанням ставок оподаткування, встановлених законодавством, що набрали чинності на звітну дату.

## Відстрочений податок

Відстрочений податок визнається у відношенні тимчасових різниць між балансовою вартістю

активів та зобов'язань, відображених у фінансовій звітності, та відповідними даними податкового обліку, ви-користовуваними при розрахунку оподатковуваного прибутку. Відкладені податкові зобов'язання, як правило, відображаються з урахуванням всіх оподатковуваних тимчасових різниць. Відстрочені податкові активи відображаються з урахуванням всіх тимчасових різниць за умови високої ймовірності отримання в майбутньому оподатковуваного прибутку, достатнього для використання цих тимчасових різниць. Податкові активи та зобов'язання не відображаються у фінансовій звітності, якщо тимчасові різниці пов'язані з гудвілом або виникають внаслідок первісного визнання інших активів і зобов'язань в рамках угод (крім угод по об'єднанню бізнесу), які не впливають ні на оподатковуваний, ні на бухгалтерський прибуток.

Балансова вартість відстрочених податкових активів переглядається на кінець кожного звітного періоду і зменшується, якщо ймовірність отримання в майбутньому оподатковуваного прибутку, достатньої для повного або часткового використання цих активів, більш не є високою.

Відстрочені податкові активи та зобов'язання з податку на прибуток розраховуються з використанням ставок оподаткування (а також положень податкового законодавства), встановлених законодавством, що набрали або практично набрали чинності на звітну дату, які ймовірно діятимуть у період реалізації податкового активу або погашення зобов'язання. Оцінка відстрочених податкових зобов'язань і активів відображає податкові наслідки намірів Компанії (станом на звітну дату) у відношенні способів відшкодування або погашення балансової вартості активів та зобов'язань.

Відстрочені податкові активи та зобов'язання показуються у звітності згорнуто, якщо існує законне право провести взаємозалік поточних податкових активів і зобов'язань, що відносяться до податку на прибуток, що справляється одним і тим самим податковим органом, і Товариство має намір здійснити взаємозалік поточних податкових активів і зобов'язань.

#### Поточний та відстрочений податки за період

Поточні та відстрочені податки визнаються в прибутках і збитках, крім випадків, коли вони відносяться до статей, які безпосередньо відносяться до складу іншого сукупного доходу або власного капіталу. У цьому випадку відповідний податок також визнається в іншому сукупному прибутку або безпосередньо в капіталі відповідно.

#### Пенсійні зобов'язання

Товариство здійснює внески в Державний пенсійний фонд України виходячи з заробітної плати кожного-го працівника. Витрати Компанії за такими внесками включені до статті "Відрахування на соціальні заходи". Дана сума включається до витрат того періоду, коли вони фактично понесені.

#### Визнання доходів

Доходи від реалізації визнаються в розмірі справедливої вартості винагороди, отриманої або яка підлягає отриманню, і являють собою суми до отримання за послуги, надані в ході звичайної господарської діяльності, за вирахуванням податку на додану вартість (ПДВ).

#### Надання послуг

Доходи від надання послуг визнаються, коли: сума доходів може бути достовірно визначена; існує ймовірність того, що економічні вигоди, пов'язані з операцією, надійдуть Товариству і понесені



або очікувані витрати, пов'язані з операцією, можуть бути достовірно визначені.

## Облік оренди

Фінансова оренда - передбачає передачу практично всіх ризиків та винагород, пов'язаних з викорис-танням активу від орендодавця орендарю. З часом право власності на орендований актив може пе-редаватися або не передаватися орендарю.

Операційна оренда - це оренда, що не є фінансовою орендою.

Активи, передані в операційну оренду, залишаються на балансі орендодавця.

Первісні прямі витрати, пов'язані з укладенням договору оренди, визнаються відразу як витрати пері-оду або розподіляються на кілька періодів.

Дохід орендодавця визнається рівномірно протягом строку оренди.

## Перерахунок іноземної валюти

Операції в іноземній валюті обліковуються Компанією в національній валюті України - гривні по курсу Національного банку України на дату операції. Монетарні активи і зобов'язання, виражені в іноземній валюті, перераховуються по курсу Національного банку України на звітну дату. Всі курсові різниці включаються у звіт про прибутки і збитки.

Немонетарні статті, які оцінюються на основі історичної собівартості в іноземній валюті, перерахову-ються по курсу Національного банку України на дату первісної операції.

## Дивіденди

Дивіденди визнаються як зобов'язання та вираховуються з капіталу, тільки якщо вони оголошені до чи на звітну дату. Інформація про дивіденди розкривається у примітках до фінансової звітності, якщо вони запропоновані до звітної дати або запропоновані чи оголошені після звітної дати, але до ухва-лення фінансової звітності до випуску.

## Умовні зобов'язання та активи

Умовні зобов'язання не визнаються у фінансовій звітності. Такі зобов'язання розкриваються у приміт-ках до фінансової звітності, за винятком тих випадків, коли ймовірність відтоку ресурсів, що втілюють економічні вигоди, є незначною.

## Інвентаризація активів та зобов'язань

Складанню річного звіту передуює обов'язкова інвентаризація активів, зобов'язань, резервів, включаю-чи і обліковане на позабалансових рахунках, під час якої перевіряються і документально підтверджу-ються їх наявність, стан та оцінка.

## Проміжна фінансова звітність

У проміжній фінансовій звітності Компанія застосовує ті самі облікові політики, які застосовуються у річній фінансовій звітності, за винятком змін в облікових політиках, які

відбулися після дати останніх річних фінансових звітів і які мають відобразитися в подальших річних фінансових звітах. В цілях проміжної фінансової звітності Компанія не сторнує збиток від зменшення корисності, визнаний у по-передньому періоді стосовно гудвілу та інвестицій, які обліковуються за собівартістю.

Події після дати балансу - це події, які відбуваються від дати балансу до дати затвердження фінансових звітів. Товариство коригує суми, визнані в фінансовому звіті для відображення подій, які є кори-гуючими у відповідності до вимог МСФЗ. Компанія розкриває інформацію про суттєву категорію по-дій, які не є кори-гуючими, якщо не розкриття інформації може впливати на економічні рішення корис-тувачів, прийняті на основі фінансових звітів.

## 5. ДОХОДИ

Структура доходів від виробничої та торгової діяльності Компанії:

5.1 Доходи від продажу      За рік, що закін-чився 31.12.2017      За рік, що закін-чився 31.12.2016

Доходи від продажу готової продукції      -      -

Доходи від продажу товарів -      -

Доходи від реалізації послуг 155 686      143 812

Разом: 155 686      143 812

5.2 Доходи за категоріями послуг      За рік, що закін-чився 31.12.2017      За рік, що закін-чився 31.12.2016

Оренда інвестиційної нерухомості 154 832      143 354

Послуги з паркування автомобілів 854      458

Разом: 155 686      143 812

5.3 Інші доходи      За рік, що закін-чився 31.12.2017      За рік, що закін-чився 31.12.2016

Дохід від переоцінки інвестиційної нерухомості      -      385 700

Чистий прибуток від курсових різниць      -      214 018

Отримані відсотки від банків      13 127 8 467

Інші доходи - 77 705

Разом: 13 127 658 890

## 6. ВИТРАТИ

Структура витрат від виробничої та торгової діяльності Компанії:

6.1 Собівартість продажу продукції, товарів, робіт та послуг За рік, що закін-чився 31.12.2017  
За рік, що закін-чився 31.12.2016

Послуги (21 248) (21 249)

Заробітна плата (4 264)(3 098)

Соціальне страхування (921) (846)

Матеріали (467) (428)

Амортизація (25) (35)

Разом: (26 925) (25 656)

6.2 Адміністративні витрати За рік, що закін-чився 31.12.2017 За рік, що закін-чився 31.12.2016

Послуги (7 964)(5 271)

Заробітна плата (3 561)(4 502)

Соціальне страхування (589) (552)

Матеріали (229) (172)

Амортизація (74) (72)

Разом: (12 417) (10 569)

6.3. Витрати на збут За рік, що закін-чився 31.12.2017 За рік, що закін-чився 31.12.2016

Маркетингові послуги та послуги з просування товарів (8 273)(2 968)

Інші послуги (1 373)(45)

Матеріали (4) (39)

Разом: (9 650)(3 052)

6.4 Інші витрати За рік, що закінчився 31.12.2017 За рік, що закінчився 31.12.2016

Чистий збиток від курсових різниць (64 398) (416 538)

Сумнівні та безнадійні борги (8 226)(29 006)

Штрафи (2) (8)

Витрати від первісного визнання та від зміни вартості активів,

що обліковуються за справедливою вартістю (191 796) -

Інші витрати (10 628) (9 637)

Разом: (275 050) (455 189)

6.5. Фінансові витрати За рік, що закінчився 31.12.2017 За рік, що закінчився 31.12.2016

Інші витрати по процентах (125 461) (121 827)

Разом: (125 461) (121 827)

## 7. ПОДАТКИ

7.1 Поточні податкові активи 31.12.2017 31.12.2016

Податок на прибуток 20 678 20 678

Прибутковий податок - 1

Інші податкові активи 213 161

Разом: 20 891 20 840

7.2 Поточні податкові зобов'язання 31.12.2017 31.12.2016

Податок на додану вартість 1 073 1 683

Податок на доходи фізичних осіб 4 -

Інші податкові зобов'язання 984 835

Разом: 2 061 2 518

7.3 Податок на прибуток За рік, що закінчився 31.12.2017 За рік, що закінчився 31.12.2016

Поточні витрати з податку на прибуток - -

Коригування, зроблені у поточному році, до поточних витрат на податки минулих років 1 2 6  
608 (34 051)

Відстрочені податкові витрати щодо тимчасових різниць(119 210) (67 902)

Разом: 7 398 (101 953)

Списання відстрочених податкових активів - (43 655)

Загальні витрати податку на прибуток 7 398 (145 608)

7.4 Узгодження відрахувань з податку на прибуток За рік, що закінчився 31.12.2017 За  
рік, що закінчився 31.12.2016

Прибуток (збиток) до оподаткування (280 690) 213 409

Розрахунковий податок за нормативною ставкою 18% - -

Коригування, зроблені у поточному році, до поточних витрат на податки минулих років 1 2 6  
608 (34 051)

Відстрочені податкові витрати щодо тимчасових різниць(119 210) (67 902)

Ефект від статей, що не є оподаткованими-	-	
Списання відстрочених податкових активів	-	(43 655)
Разом:	7 398	(145 608)

Поточна заборгованість за податками обґрунтована господарською діяльністю Компанії. Інші податки і збори включають розрахунки за платежем у бюджет з податку на землю, податку на майно та сбір за спеціальне використання водних ресурсів, які розраховано за нормативами місцевих органів влади.

Податок на додану вартість розраховано і сплачено згідно податкового законодавства України (зако-нодавчо встановлена ставка податку на додану вартість у 2016 році - 20%, у 2017-20%).

## 8. ВІДСТРОЧЕНІ ПОДАТКОВІ АКТИВИ ТА ВІДСТРОЧЕНІ ПОДАТКОВІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ

Відстрочені податки були розраховані на всі тимчасові різниці з використанням ставки оподаткування у розмірі: для 2016 року - 18%, для 2017 року - 18%.

Податковий ефект тимчасових різниць, який зменшує суму оподаткування:

### 8.1 Відстрочені

податкові активи	31.12.2015	Вплив на прибуток чи збиток	31.12.2016
Нарахування резерву сумнівних боргів	40 039 5 214		45 253
Разом відстроченого податкового активу	40 039 5 214		45 253

### 8.2 Відстрочені

податкові активи	31.12.2016	Вплив на прибуток чи збиток	31.12.2017
Нарахування резерву сумнівних боргів	45 253 (14 827)		30 426
Разом відстроченого податкового активу	45 253 (14 827)		30 426

Податковий ефект тимчасових різниць, який збільшує суму оподаткування:

### 8.3 Відстрочені

податкові зобов'язання	31.12.2015	Вплив на прибуток чи збиток	31.12.2016
Основні засоби, НМА та інвестиційна нерухо-мість			98 745 73 116 171 861

Разом відстрочених податкових зобов'язань	98 745 73 116 171 861
Визнані відстрочені податкові зобов'язання	58 706 67 902 126 608
Визнані відстрочені податкові активи	- - -

#### 8.4 Відстрочені

податкові зобов'язання	31.12.2016	Вплив на прибуток чи збиток	31.12.2017
Основні засоби, НМА та інвестиційна нерухо-мість	171 861	(22 225)	149 636
Разом відстрочених податкових зобов'язань	171 861	(22 225)	149 636
Визнані відстрочені податкові зобов'язання	126 608	(7 398)	119 210
Визнані відстрочені податкові активи	-	-	-

### 9. ОСНОВНІ ЗАСОБИ

#### 9.1 Основні засоби в Звіті про фінансовий стан 31.12.2017 31.12.2016

Первісна вартість	5 007	4 806
Накопичена амортизація	(4 715)	(4 646)
Чиста балансова вартість	292	160
Об'єкти незавершеного будівництва	14	14
Машини та обладнання	154	41
Офісне обладнання та інвентар	124	105
Чиста балансова вартість	292	160

Станом на 31.12.2017 та 31.12.2016 основні засоби Компанії відображені за фактичними витратами, що були понесені для їхнього придбання. Рух за групами основних засобів відображено в таблиці 9.2. Витрати, понесені для підтримання об'єктів в робочому стані, включались до складу витрат. Амортизація основних засобів нараховувалась із застосуванням прямолінійного методу.

Протягом звітнього періоду змін в оцінках термінів експлуатації, ліквідаційної вартості, а також зміни методів амортизації основних засобів Компанії не було.

Надходження основних засобів протягом звітнього періоду здійснювалося шляхом придбання

нових об'єктів основних засобів за грошові кошти та шляхом створення основних засобів власними силами.

Станом на 31.12.2017 Компанія не має договірних зобов'язань щодо придбання основних засобів.

Рух за групами основних засобів:

9.2 Рух основних засобів за групами Об'єкти неза-вершеного

будівництва Будівлі та споруди Машини та обладнання Транспортні засоби Офісне об-  
ладнання та інвентар Разом

Станом на 31.12.2015

Первісна вартість	14	-	2 576	287	1 936	4 813		
Накопичена амортизація	-	-	(2 481)	(287)	(1 913)	(4 681)		
Чиста балансова вартість	14	-	95	-	23	132		
Надходження (первісна вартість)	-	-	-	49	-	82	131	
Надходження (зносу)-	-	-	-	-	-	-		
Переведення з однієї категорії в іншу	-	-	-	-	-	-	-	-
Вибуття (первісна вартість) -	-	-	(5)	-	(133)	(138)		
Вибуття (знос)	-	-	5	-	133	138		
Амортизаційні відрахування	-	-	(103)	-	-	(103)		

Станом на 31.12.2016

Первісна вартість	14	-	2 620	287	1 885	4 806		
Накопичена амортизація	-	-	(2 579)	(287)	(1 780)	(4 646)		
Чиста балансова вартість	14	-	41	-	105	160		
Надходження (первісна вартість)	-	-	-	186	-	19	205	
Надходження (зносу)-	-	-	-	-	-	-		
Переведення з однієї категорії в іншу	-	-	-	-	-	-	-	-
Вибуття (первісна вартість) -	-	-	(4)	-	-	(4)		



Вибуття (знос)	-	-	4	-	-	4
Амортизаційні відрахування-	-	-	73	-	-	73
Станом на 31.12.2017						
Первісна вартість	14	-	2 802 287	1 904	5 007	
Накопичена амортизація	-	-	(2 648)(287)	(1 780)	(4 715)	
Чиста балансова вартість	14	-	154	-	124	292

## 10. НЕМАТЕРІАЛЬНІ АКТИВИ

### 10.1. Нематеріальні активи у Звіті про фінансовий стан 31.12.2017 31.12.2016

Первісна вартість	374	172
Накопичена амортизація	(191)	(165)
Чиста балансова вартість	183	7

Нематеріальні активи у процесі розробки - -

Права на комерційні позначення - -

Програмне забезпечення 183 7

Інші нематеріальні активи - -

Чиста балансова вартість 183 7

Придбані нематеріальні активи Компанія враховує за собівартістю. Подальша оцінка нематеріальних активів здійснюється відповідно до МСБО 38 "Нематеріальні активи" і складає собівартість нематеріального активу за вирахуванням зносу або збитків від зменшення корисності нематеріального активу.

Амортизація нематеріальних активів здійснюється на прямолінійній основі виходячи з термінів корисної дії нематеріального активу. Витрати на амортизаційні відрахування відображені у складі адміністративних витрат Компанії. Станом на 31.12.2017 на балансі Компанії немає нематеріальних активів з невизначеним строком корисної дії або таких, що виготовлені в результаті власних дослідних робіт Компанії.

Протягом звітного періоду змін в оцінках термінів експлуатації, а також зміни методів амортизації не-матеріальних активів Компанії не було.

Станом на 31.12.2017 Компанія не має договірних зобов'язань щодо придбання нематеріальних акти-вів.

## 11. ІНВЕСТИЦІЙНА НЕРУХОМІСТЬ

11.1 Інвестиційна нерухомість у Звіті про фінансовий стан 31.12.2017 31.12.2016

Первісна вартість 1 280 084 1 471 880

Накопичена амортизація - -

Чиста балансова вартість 1 280 084 1 471 880

Будівлі та споруди 1 280 084 1 471 880

## 12. ЗАПАСИ

12.1 Запаси у Звіті про фінансовий стан 31.12.2017 31.12.2016

Малоцінні та швидкозношувані запаси 94 100

Пальне 64 47

Будівельні матеріали 55 42

Запасні частини 55 36

Інші 55 35

Разом: 323 260

У звітному періоді на витрати було віднесено запасів на загальну суму 700 тис. грн. (за рік, що закінчився 31.12.2016 - 639 тис. грн.).

## 13. ТОРГІВЕЛЬНА ТА ІНША ДЕБІТОРСЬКА ЗАБОРГОВАНІСТЬ

13.1 Торгівельна дебіторська заборгованість

у Звіті про фінансовий стан 31.12.2017 31.12.2016

Дебіторська заборгованість покупців 39 258 37 952

Резерв сумнівних боргів (16 838) (18 138)

Разом: 22 420 19 814

### 13.2 Торгівельна дебіторська заборгованість

за періодами прострочена, але не знецінена 31.12.2017 31.12.2016

до 60 днів 8 967 14 435

60-90 днів 2 333 2 053

90-120 днів 1 777 1 586

більше 120 днів 9 343 1 740

Разом: 22 420 19 814

Середня тривалість заборгованості, днів 72 28

13.3 Резерв сумнівних боргів За рік, що закін-чився 31.12.2017 За рік, що закін-чився 31.12.2016

На початок року (18 138) (6 562)

Списання боргів 4 878

Відрахування до резерву (3 578)(11 576)

На кінець року (16 838) (18 138)

13.4 Інша заборгованість 31.12.2017 31.12.2016

Аванси видані 1 094 4 301

Інша поточна дебіторська заборгованість та інші оборо-тні активи 5 416 3 978

Разом: 6 510 8 279

13.5 Торгівельна дебіторська заборгованість за конт-рагентами 31.12.2017 31.12.2016

ТОВ "Альвар"	10 500	-
ТОВ "Фудмережа"	-	6 133
БОМОНД ГРУПП ТОВ	1 961	2 304
КАРАВАН-ЕКСПРЕС ТОВ	2 547	1 773
ТОВ "ТРК Боулінг Клуб"	400	1 735
ПП "Комерційне Агентство "Вояж"	1 264	1 328
Інші	5 748	6 541
Разом:	22 420	19 814

13.6 Аванси видані 31.12.2017 31.12.2016

ПАТ "Київенерго"	772	1 887
Артмайс ТОВ-	1 130	
Аврора-Девелопмент ТОВ	-	660
Айтікс ТОВ	-	101
Інші	322	523
Разом:	1 094	2 464

13.7 Інша поточна дебіторська заборгованість за кон-трагентами та інші оборотні активи  
31.12.2017 31.12.2016

Податкові зобов'язання	3 220	2 746
Податковий кредит	71	215
ПАТ "Альфа Банк"	1 281	827
ПАТ "Національний депозитарій України"	844	181
Інші	-	9

Разом: 5 416 3 978

#### 14. ГРОШОВІ КОШТИ ТА ЇХ ЕКВІВАЛЕНТИ

14.1 Грошові кошти у Звіті про фінансовий стан 31.12.2017 31.12.2016

Гроші на банківських рахунках в українській гривні 317 880 211 242

Гроші у касі 2 2

Грошові кошти в дорозі 16 10

Разом: 317 898 211 254

#### 15. ВИПУЩЕНИЙ КАПІТАЛ

15.1 Випущений капітал у Звіті про фінансовий стан 31.12.2017 31.12.2016

Зареєстрований капітал 1 951 1 951

Разом: 1 951 1 951

15.2 Резерви 31.12.2017 31.12.2016

Резервний капітал 475 475

Разом: 475 475

#### 16. ТОРГІВЕЛЬНА КРЕДИТОРСЬКА ЗАБОРГОВАНІСТЬ ТА ІНШІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ

16.1 Торгівельна кредиторська заборгованість та інші зобов'язання у Звіті про фінансовий стан  
31.12.2017 31.12.2016

Торгівельна кредиторська заборгованість 1 836 291

Аванси отримані 18 618 16 462

Інші поточні зобов'язання 2 084 766 1 651 960

Разом: 2 105 220 1 668 713

16.2 Торгівельна кредиторська заборгованість за контрагентами 31.12.2017 31.12.2016

ТОВ "Юридична компанія Артур Резнік т"	-	219
ТОВ "Артмайс"	1 587	-
ТОВ "Клін Тех"	128	-
Київводоканал	2	31
Інші	119	41
Разом:	1 836	291

16.3 Аванси отримані	31.12.2017	31.12.2016
ТОВ "Брокард-Україна"	2 015	2 845
Інші	16 603	13 617
Разом:	18 618	16 462

16.4 Інші поточні зобов'язання	31.12.2017	31.12.2016
Позика від Demesne Investments Limited	2 084 506	1 651 144
Податковий кредит	237	811
Інші	23	5
Разом:	2 084 766	1 651 960

## 17. ДОВГОСТРОКОВІ ТА КОРОТКОСТРОКОВІ ПОЗИКИ

17.1 Позики у Звіті про фінансовий стан	31.12.2017	31.12.2016
Короткострокові позики	2 084 506	1 651 144
Довгострокові позики	51 690 290	444
Разом:	2 136 196	1 941 588

17.2 Позики отримані по валютах 31.12.2017 31.12.2016

Позики в іноземній валюті, дол. США 2 136 196 1 941 588

Разом: 2 136 196 1 941 588

17.3 Витрати за позиками За рік, що закінчився 31.12.2017 За рік, що закінчився 31.12.2016

Витрати на виплату процентів 125 461 121 827

Позики в іноземній валюті, дол. США 125 461 121 827

Витрати на виплату тіл позик - -

Разом: 125 461 121 827

## 18. ВИПЛАТИ ПРАЦІВНИКАМ

18.1 Розрахунки з персоналом 31.12.2017 31.12.2016

Заборгованість перед персоналом 17 2

Заборгованість перед фондами соціального страхування - -

Разом: 17 2

18.2 Витрати на персонал За рік, що закінчився 31.12.2017 За рік, що закінчився 31.12.2016

Заробітна плата 7 825 7 600

Інші соціальні витрати 1 510 1 398

Разом: 9 335 8 998

Єдиними виплатами працівникам Компанії є короткострокові виплати: заробітна плата, одноразові премії, внески на соціальне страхування, компенсація невикористаної відпустки та інші виплати і нарахування, які здійснюються відповідно до законодавства України.

## 19. ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ

19.1 Забезпечення Забезпечення

невикористаних відпусток Інші

забезпечення Разом

Станом на 31.12.2016        547   -        547

Нарахування за рік    264   -        264

Використано за рік    -        -        -

Станом на 31.12.2017        811   -        811

## 20. ПРОГРАМИ ПЕНСІЙНОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ

Компанія здійснює платежі до Пенсійного фонду України за ставками та в розмірах визначених зако-нодавством України. Ніяких інших програм пенсійного забезпечення Компанія не використовує. Будь-які можливі одноразові платежі працівникам, що виходять на пенсію, Компанія визнає витратами пері-оду, в якому такі виплати здійснювалися.

## 21. ЗМІНИ В ОБЛІКОВІЙ ПОЛІТИЦІ

Протягом звітного періоду, змін в обліковій політиці не було.

## 22. ОПЕРАЦІЇ З ПОВ'ЯЗАНИМИ СТОРОНАМИ

Пов'язаними сторонами Компанії є власний управлінський персонал та акціонери. Керівництво Компанії складається з Голови правління та двох заступників. Операції з пов'язаними сторонами, за виклю-ченням виплат ключовому управлінському персоналу, відсутні.

22.1 Виплати ключовому персоналу        За рік, що закін-чився 31.12.2017    За рік, що закін-чився 31.12.2016

Заробітна плата        1 913   1 890

Соціальні внески        421     416

Разом: 2 334   2 306

## 23. УПРАВЛІННЯ РИЗИКАМИ

На Компанію здійснюють вплив ризик держави, ризик податкової системи, кредитний ризик, ризик лік-відності, ринковий ризик (включно з валютним ризиком та ризиком процентної ставки) та ризик управ-ління капіталом, що витікає з наявності у Компанії фінансових інструментів. У цих примітках надається інформація відносно впливу на Компанію кожного з вищезазначених ризиків, цілі Компанії, її політику та процедури відносно виміру та управління цими ризиками.

Додаткові пояснення щодо кількісної інформації наведені в інших частинах цієї фінансової звітності, а саме:

- інформація про доходи та витрати наведена у Примітках 5, 6;



- інформація відносно грошових коштів розкрита у Примітці 14;
- інформація про торговельну та іншу дебіторську заборгованість розкрита у Примітці 13;
- інформація про торговельну та іншу кредиторську заборгованість розкрита у Примітці 16.

Керівництво Компанії проводить активний контроль фінансових та ринкових ризиків, та приймає у разі необхідності, відповідні заходи.

а. Ризик геополітичного середовища

Україна пережила політичні та економічні зміни, що вплинули, і можуть продовжувати впливати на діяльність Компанії в цьому середовищі. У даний час Україна переживає період великих проблем, але в разі успішного їхнього подолання, країна може зайняти набагато вигідніше становище, ніж раніше. Велике поєднання природних, інтелектуальних, людських і виробничих ресурсів разом з ефективним і компетентним урядом відкриває багато нових можливостей для розвитку країни на геополітичній арені, що постійно змінюється. Отже, перспективи для майбутньої економічної стабільності в Україні істотно залежать від ефективності економічних заходів і реформ, що проводяться спільно з правовим, нормативним та політичним розвитком, які знаходяться поза контролем Компанії. Ця фінансова звітність відображає поточну оцінку керівництва можливого впливу українського бізнес-середовища на діяльність Компанії та її фінансове становище, хоча і майбутні умови господарювання можуть відрізнятися від оцінки керівництва.

б. Ризики податкової системи України

В Україні основним документом, що регулює різні податки, встановлені як центральними, так і місцевими органами влади, є Податковий Кодекс України. Такі податки включають податок на додану вартість, податок на прибуток, податок з доходів фізичних осіб та інші податки.

Податкові декларації/відшкодування є предметом перегляду та розглядання багатьох органів влади, які уповноважені законодавством накладати значні штрафи, пені та нараховувати відсотки. Такі обставини загалом створюють в Україні більше податкових ризиків у порівнянні з країнами, які мають більш розвинені податкові системи. Загалом, українські податкові органи можуть переглянути податкові зобов'язання платників податків лише протягом трьох років після подання відповідного податкового відшкодування. Однак, таке законодавче обмеження в часі може не братися до уваги або бути продовженим за певних обставин.

с. Кредитний ризик

Кредитний ризик - це ризик фінансових втрат Компанії у випадку невиконання зобов'язань клієнтом або контрагентом за відповідною угодою. У звітному періоді фінансові активи Компанії, які піддаються кредитному ризику, представлені: грошовими коштами та залишками на банківських рахунках, торго-вельною та іншою дебіторською заборгованістю (за виключенням дебіторської заборгованості, яка не представлена фінансовими активами).

Схильність до кредитного ризику

Балансова вартість фінансових активів - це максимальна вартість, яка підлягає кредитному ризику. Максимальний рівень кредитного ризику станом на 31.12.2017 та 31.12.2016 наступний:

23.1 Активи у Звіті про фінансовий стан	Примітки	31.12.2017	31.12.2016
Торгівельна дебіторська заборгованість, чиста	13	22 420 19 814	
Інша поточна дебіторська заборгованість	13	5 416 1 017	
Грошові кошти та їх еквіваленти	14	317 898	211 254
Разом:		345 734	232 085

Кредитний ризик Компанії переважно відноситься до торгівельної дебіторської заборгованості з клієнтами (покупцями продукції). Схильність Компанії до кредитного ризику у більшій мірі залежить від особливостей кожного клієнта.

Кредитний ризик Компанії контролюється та аналізується на підставі окремо взятих випадків і керівництво Компанії вважає, що кредитний ризик відповідним чином відображається шляхом уцінки, яка на-прямую зменшує балансову вартість дебіторської заборгованості.

#### d. Ризик ліквідності

Ризик ліквідності - це ризик невиконання Компанією своїх фінансових зобов'язань на дату їхнього погашення. Підхід Компанії до управління ліквідністю полягає в забезпеченні, у можливих межах, постійної наявності у Компанії відповідної ліквідності, яка б дозволяла відповідати на її зобов'язання своєчасно (як в нормальних умовах, так і у випадку виникнення нестандартних ситуацій), уникаючи неприйнятних збитків або ризику пошкодження репутації Компанії.

Відповідальність за управління ризиком втрати ліквідності повністю несе управлінський персонал Компанії, який розробив відповідну структуру для управління потребами Компанії у довгостроковому, середньостроковому та короткостроковому фінансуванні, та для контролю над ліквідністю. Компанія управляє ризиком втрати ліквідності за допомогою дотримання достатніх резервів, використання банківських ресурсів та позик, а також за допомогою постійного моніторингу, передбачуваного та фактичного руху грошових коштів, а також, поєднання термінів настання платежів по активах та зобов'язаннях Компанії.

Аналіз ліквідності полягає в порівнянні коштів по активу, згрупованих за ступенем їх ліквідності і розташованих у порядку убунання ліквідності, із зобов'язаннями по пасиву, згрупованими за термінами їх погашення і розташованими у порядку зростання термінів погашення.

23.2 Активи у порядку убунання ліквідності		31.12.2017	31.12.2016
Найбільш ліквідні активи (A1)	317 898	211 254	
Швидко реалізовані активи (A2)	49 821 48 933		
Повільно реалізовані активи (A3)	323 260		
Важко реалізовані активи (A4)	1 280 559	1 472 047	

Разом: 1 648 601 1 732 494

23.3 Пасиви у порядку зростання термінів погашення 31.12.2017 31.12.2016

Найбільш термінові зобов'язання (П1) 2 107 298 1 671 233

Короткострокові пасиви (П2) 45 203 45 981

Довгострокові пасиви (П3) 171 711 417 599

Власний капітал (П4) (675 611) (402 319)

Разом: 1 648 601 1 732 494

У таблиці нижче визначено абсолютні величини платіжних надлишків або нестач на 31.12.2017 та на 31.12.2016:

23.4 Групи активів та пасивів Надлишок (нестача)

31.12.2017 31.12.2016

1 (1 789 400) (1 459 979)

2 4 618 2 952

3 (171 388) (417 339)

4 1 956 170 1 874 366

Звіт про фінансовий стан вважається абсолютно ліквідним, якщо виконуються умови:  $A1 > П1$ ,  $A2 > П2$ ,  $A3 > П3$ ,  $A4 < П4$ . Станом на 31.12.2016 звіт про фінансовий стан Компанії не можна назвати абсолютно ліквідним оскільки виконуються не всі, наведені вище, умови ліквідності.

У наступній таблиці наданий аналіз ліквідності Компанії станом на 31.12.2017 та на 31.12.2016 за допо-могою розрахунку показників ліквідності.

23.5 Показники ліквідності 31.12.2017 31.12.2016

Коефіцієнт абсолютної ліквідності 0,148 0,123

Коефіцієнт швидкої ліквідності 0,171 0,152

Коефіцієнт поточної ліквідності 0,171 0,152

Коефіцієнт абсолютної ліквідності показує, яку частину кредиторської заборгованості підприємство може погасити негайно. Значення даного показника не повинне опускатися нижче

0,2. Станом на 31.12.2017 Компанія може негайно погасити 14,8% кредиторської заборгованості (на 31.12.2016 - 12,3%).

Коефіцієнт швидкої ліквідності показує наскільки ліквідні кошти підприємства покривають його короткострокову заборгованість. В ліквідні активи підприємства включаються всі оборотні активи підприємства, за винятком товарно-матеріальних запасів. Рекомендоване значення даного показника від 0,7-0,8 до 1,5. Станом на 31.12.2017 ліквідні кошти Компанії покривають її короткострокову заборгованість на 17,1% (на 31.12.2016 - 15,2%).

Коефіцієнт поточної ліквідності показує чи достатньо у підприємства коштів, які можуть бути використані ним для погашення своїх короткострокових зобов'язань протягом року. Рекомендоване значення даного показника від 1 до 2. Станом на 31.12.2017 у Компанії недостатньо коштів для погашення своїх короткострокових зобов'язань (на 31.12.2016 Компанія також мала дефіцит коштів для повного погашення своїх зобов'язань).

У наступній таблиці надана узагальнююча інформація про договірні недисконтовані платежі по фінансових зобов'язаннях, згрупованих на підставі терміну, що залишився до дати погашення зобов'язання за контрактом, після 31 грудня 2017 року:

#### 23.6 Зобов'язання у Звіті про фінансовий стан на 31 грудня 2017 року До

1 року Від 1 року

	до 5 років	Більше 5 років	Разом
Інші непоточні зобов'язання -	-	-	51 690 51 690
Короткострокові кредити	2 084 506	-	2 084 506
Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	1 836	-	1 836
Разом: 2 086 342	-	51 690	2 138 032

Суми торговельної та іншої заборгованості, які приведено вище, не включають суми заборгованості з авансів отриманих, заробітної плати та податків.

Відповідно до планів Компанії, вимоги щодо її робочого капіталу виконані як з боку надходження грошових коштів від операційної діяльності, так і з позиції кредитних коштів, коли надходжень від діяльності недостатньо для своєчасного погашення зобов'язань.

#### е. Валютний ризик

У відношенні валютного ризику керівництво встановлює ліміти на рівень схильності ризику в розрізі валют і в цілому. Здійснюється контроль над позиціями.

Відповідно до МСФЗ (IFRS) 7 "Фінансові інструменти: розкриття інформації", валютний ризик виникає за фінансовими інструментами у валюті, яка не є функціональною і є монетарними за характером; ризику, пов'язані з перерахунком валют, не враховуються.

Головним чином, Компанія здійснює свою діяльність в таких валютах: українська гривня, Євро,

долар США.

f. Ризик процентної ставки

Компанія схильна до впливу коливань процентних ставок, які можуть негативно вплинути на фінансові результати Компанії.

g. Управління капіталом

Управління капіталом Компанії спрямовано на забезпечення безперервності діяльності підприємства з одночасним зростанням приросту прибутків через оптимізацію співвідношення власних та залучених коштів.

Керівництво вживає заходів по дотриманню рівня капіталу на рівні, що є достатнім для забезпечення оперативних та стратегічних потреб Компанії, а також для підтримки довіри з боку інших учасників ринку. Це досягається через ефективне управління грошовими коштами, постійного контролю виручки та прибутку Компанії, а також плануванням довгострокових інвестицій, що фінансуються за рахунок коштів від операційної діяльності Компанії. Виконуючи ці заходи Компанія намагається забезпечити стабільне зростання прибутків.

23.7 Розрахунок фінансових показників	Примітки	31.12.2017	31.12.2016
Зареєстрований капітал	15	1 951 1 951	
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)		(678 037)	(404 745)
Разом власного капіталу		(676 086)	(402 794)
Непоточні зобов'язання		171 711	417 599
Короткострокові кредити (позики) 17		2 084 506	1 651 144
Торгівельна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги 16		1 836 291	
Інші зобов'язання		66 159 65 779	
Загальна сума позичених коштів		2 324 212	2 134 813
Грошові кошти та їх еквіваленти 14		317 898	211 254
Чистий борг		2 040 837	1 923 559
Разом власний капітал та чистий борг		1 330 228	1 520 765
Чистий борг/Власний капітал та чистий борг		1,51	1,27

Показник непокритого збитку Компанії у 2017 році збільшився порівняно з 2016 роком на 273 292 тис. грн. Відповідно, загальна сума власного капіталу Компанії станом на 31.12.2017 зменшилась на 273 292 тис. грн. порівняно з 31.12.2016. Загальна сума позикових коштів станом на 31.12.2017 збільшилась на 8,9% порівняно з 31.12.2016. Станом на 31.12.2017 загальна сума

позикових коштів склала 232 3212тис. грн.

23.8 Розрахунок фінансових показників    За рік, що закінчився 31.12.2017    За рік, що закінчився 31.12.2016

Прибуток (збиток) до оподаткування	(280 690)	213 409
Витрати з податку на прибуток	(7 398) 145 608	
Витрати на відсотки	125 461	121 827
ЕБІТ (прибуток до вирахування податків, витрат на відсотки)	(162 627)	480 844
Амортизація основних засобів та нематеріальних активів	99	107
ЕБІТДА (прибуток до вирахування податків, витрат на відсотки та амортизації)	(162 480 951)	(528)
Чистий борг на кінець року	2 006 314	1 923 559
Чистий борг на кінець року/ЕБІТДА	(12,34)	4,0

Під терміном ЕБІТДА мається на увазі аналітичний показник, що дорівнює обсягу прибутку до вирахування витрат за відсотками, сплати податків та амортизаційних відрахувань. Протягом звітних періодів у підходах до управління капіталом змін не відбувалось. У 2017 році показник ЕБІТДА зменшився на 643 479 тис. грн. порівняно з 2016 роком.

#### h. Операційний ризик

У 2017 році фінансові результати Компанії характеризуються як не задовільні. У 2017 році отримано збиток у сумі 273 292 тис. грн., що у порівнянні зі збитком у сумі 67 801 тис. грн. за 2017 рік свідчить про значне зменшення показника прибутковості. Показник ЕБІТДА у 2017 році зменшився, у порівнянні з 2016 роком.

#### 24. ПОДІЇ ПІСЛЯ ЗВІТНОЇ ДАТИ

Згідно з вимогами стандарту МСФЗ 10 "Події після звітної дати" керівництво повідомляє, що після звітної дати коригуючи події, які могли значно вплинути на суми активів та зобов'язань Компанії станом на 31.12.2017 року не відбувались