

## 12. Опис бізнесу

### Важливі події розвитку

Магазин "Киянка" був заснований в 1960 році. БАТ "Магазин "Киянка" засновано відповідно до наказу 475-БАТ від 06.06.1994 р. регіонального фідділення Фонду державного майна України по м. Києву шляхом перетворення Колективного підприємства "Магазин "Киянка" у процесі приватизації у відкрите акціонерне товариство згідно з Указом Президента України № 699/94 від 26 листопада 1994 р. "Про заходи щодо забезпечення прав громадян на використання приватизаційних майнових сертифікатів". Нова редакція Статуту затверджена загальними зборами акціонерів 03.06.2003 р. та зареєстрована 10.06.2003 р. під реєстраційним номером 9171. Засновниками є Фонд комунального майна м. Києва та організація орендарів колективного підприємства "Магазин "Киянка". Рішенням загальних зборів акціонерів від 30 червня 2009р., протокол №2/2009 змінено найменування відкритого акціонерного товариства «Магазин «Киянка» на публічне акціонерне товариство «Магазин «Киянка». Статут в новій редакції зареєстрован Печерською районною у м.Києві державною адміністрацією 02 листопада 2009р. Номер запису в ЄДР 10701050005009025.

### Інформація про організаційну структуру емітента

БАТ "Магазин "Киянка" є юридичною особою з моменту його державної реєстрації, має самостійний баланс, розрахунковий та інші рахунки в установах банків. Товариство філій, дочірніх підприємств та представництв не має.

### Пропозиції щодо реорганізації з боку третіх осіб

Пропозиції відсутні.

### Опис обраної облікової політики

Бухгалтерський облік БАТ "Магазин "Киянка" веде по журнально-ордерній формі ведення обліку з використанням ПК. Облікова політика побудована у відповідності з вимогами національних Положень (стандартів) бухгалтерського обліку. Фінансова звітність Товариства сформована з дотриманням основних принципів, викладених в п. 18 Положення (стандарту) бухгалтерського обліку "Загальні вимоги до фінансової звітності", а саме: автономності підприємства, безперервної діяльності, періодичності, історичної (фактичної) собівартості, нарахування та відповідності доходів та витрат, повного висвітлення, послідовності, обачності, превалювання змісту над формою, єдиного грошового вимірника. Фінансова звітність розкриває повну, правдиву та неупереджену інформацію про фінансовий стан, результати діяльності та рух коштів Товариства. Організація і методологія бухгалтерського обліку у Товаристві (класифікація та оцінка активів, облік основних засобів, їх зносу (амортизації), виробничих запасів, товарів, витрат виробництва і інших об'єктів обліку) здійснюється відповідно до діючих в Україні нормативних документів. Протягом звітного періоду облікова політика не змінювалась.

### Текст аудиторського висновку

Товариство з обмеженою відповідальністю

Аудиторська Фірма

"УНІВЕРСАЛ АУДИТ СЕРВІС"

01103, Україна, м. Київ,

бул. Дружби народів, №6-б,

р/р 26006000016880, МФО 300023

Київська міська філія АКБ "Укрсоцбанк"

т/ф (044)-564-07-42, м.8-050-380-88-00

e-mail uias@i.ua, uaservice@ukr.net

Общество с ограниченной ответственностью

Аудиторская Фирма

"УНИВЕРСАЛ АУДИТ СЕРВИС"

Код ЄДРПОУ 24095382

01103, Украина, г. Киев,

бул. Дружбы народов 6-б,  
т/с 26006000016880, МФО 300023  
Киевский городской филиал АКБ "Укрсоцбанк"  
т/ф (044)-564--07-42, м. 8-050-380-88-00  
e-mail uias@i.ua, uaservice@ukr.net

Свідоцтво про внесення до реєстру суб'єктів аудиторської діяльності №1452 від 23 лютого 2001 року.,  
продовжено рішенням Аудиторської палати № 227/3 від 27 січня 2011 року.

## АУДИТОРСЬКИЙ ВИСНОВОК

незалежної аудиторської компанії ТОВ "АФ "Універсал аудит сервіс"  
про фінансову звітність публічного акціонерного товариства  
"Магазин "Киянка" за 2010 рік.

м. Київ □□□□□□ □ 15 березня 2011 р.

### ОСНОВНІ ВІДОМОСТІ ТОВАРИСТВО

Повне найменування - публічне акціонерне товариство "Магазин  
"Киянка" (надалі - Товариство);  
Скорочене найменування - ПАТ "Магазин "Киянка";  
код ЄДРПОУ 01564466;  
Організаційно-правова форма - акціонерне товариство;  
Юридична та фактична адреса: 01133, м.Київ-133, вул. Мечникова, 9.  
Телефони: 280-57-98, 280-06-78  
П/р 26007000046989 в ПАТ "Укрсоцбанк", МФО-300023.

□ Відкрите акціонерне товариство "Магазин "Киянка" засновано згідно  
наказу засновника, Регіонального відділення ФДМУ в м.Києві від 08.07.1994  
року, шляхом перетворення організації орендарів "Магазин "Киянка" у Відкрите  
акціонерне товариство "Магазин "Киянка".

Статут ВАТ "Магазин "Киянка" зареєстровано райдержадміністрацією  
Печерського району м. Києва 08.07.94р., реєстраційний №01564466. В новій  
редакції перереєстровано там же 21.03.06р. Рішенням загальних зборів акціонерів  
від 30 червня 2009р., протокол №2/2009 змінено найменування відкритого  
акціонерного товариства "Магазин "Киянка" на публічне акціонерне товариство  
"Магазин "Киянка". Статут в новій редакції зареєстровано Печерською районною  
у м. Києві державною адміністрацією 02 листопада 2009р. Номер запису в ЄДР  
10701050005009025.

Дата первинної державної реєстрації ВАТ "Магазин "Киянка" 08.07.1994 р.,  
дата останньої державної реєстрації 02 листопада 2009 р. Свідоцтво про державну  
реєстрацію юридичної особи №10701050005009025, серія А01 №646891.  
Реєстрація здійснена Печерською районною у м. Києві державною  
адміністрацією.

Види діяльності за КВЕД:

52.45.0 Роздрібна торгівля побутовими електротварами, радіо- та телеапаратурою  
51.90.0 Інші види оптової торгівлі  
74.40.0 Рекламна діяльність  
70.20.0 Здавання в оренду власного нерухомого майна  
70.31.0 Діяльність агенств нерухомості.  
Чисельність працівників на 31.12.10 р. - 13 осіб.

□

### ІНФОРМАЦІЯ ПРО АУДИТОРА (АУДИТОРСЬКУ ФІРМУ)

Повне найменування  
юридичної особи  
Товариство з обмеженою  
відповідальністю "Аудиторська Фірма  
"УНІВЕРСАЛ АУДИТ СЕРВІС"  
Ідентифікаційний код за  
ЄДРПОУ

24095382

Місцезнаходження

01103, Україна, м. Київ, бул. Дружби народів, № 6-б

Реєстраційні дані

Зареєстровано 08.02.1996 р. Печерською районною державною адміністрацією міста Києва

Номер та дата видачі

Свідоцтва про внесення в Реєстр аудиторських фірм та аудиторів, які надають аудиторські послуги

Свідоцтво про внесення до реєстру суб'єктів аудиторської діяльності №1425 від 23 лютого 2001 року, продовжено рішенням Аудиторської палати № 227/3 від 27 січня 2011 року, дійсне до 27 січня 2016 року

Номер, серія, дата видачі

сертифіката аудитора

Димарчука Сергія

Миколайовича

сертифікат аудитора: серія А №000565 виданий відповідно до рішення Аудиторської палати України № 41 від 25 січня 1996р., продовжений рішенням Аудиторської палати України № 41/3 від 24 грудня 2009р. дійсний до 25 січня 2015 року

Номер та дата видачі

Свідоцтва ДКЦПФР про внесення до Реєстру аудиторів та аудиторських фірм, які можуть проводити аудиторські перевірки фінансових установ, що здійснюють діяльність на ринку цінних паперів

Реєстраційний номер свідоцтва: 625;

серія та номер свідоцтва: АБ 000573;

Строк дії Свідоцтва: з 01.03.2011 року до 27.01.2016 року.

Номер та дата видачі

Свідоцтва ДКРРФП про

внесення до Реєстру аудиторів,

які можуть проводити

аудиторські перевірки

фінансових установ.

Реєстраційний номер свідоцтва: 001436;

серія та номер свідоцтва: А №001436;

Строк дії Свідоцтва: з 15.01.2008 року до 25.01.2015 року.

**ОСНОВНІ ВІДОМОСТІ ПРО УМОВИ ДОГОВОРУ НА ПРОВЕДЕННЯ АУДИТУ**

Підстава для проведення аудиту - подання регулярної інформації до Державної комісії з цінних паперів та фондового ринку.

Договір на проведення перевірки № 11 рз- 23 від 02 березня 2011р.

Перевірка проведена аудитором Димарчуком Сергієм Миколайовичем

станом на 31 грудня 2010 року.

Період проведення 02.03.11р. - 15.03.11р.

При проведенні перевірки застосовувалися такі методичні прийоми:

- \*☐ документально-інформаційне моделювання;
- \*☐ дослідження документів за формою та змістом;
- \*☐ зустрічна перевірка документів, взаємний контроль операцій, логічна перевірка;
- \*☐ групування даних, виявлених у процесі аудиту - хронологічне, систематизоване, хронологічно - систематизоване.

При перевірці використано такі документи:

- ?☐ Установчі документи.
- ?☐ Свідоцтва про реєстрацію.
- ?☐ Фінансова звітність за 2010 рік.
- ?☐ Облікові документи (оборотно-сальдові відомості, відомості по рахунках, відомості аналітичного обліку).
- ?☐ Первинні документи (розрахункові документи, акти виконаних робіт, угоди та ін.)
- ?☐ Пояснення головного бухгалтера.

### МАСШТАБ ПЕРЕВІРКИ

Перевірка проведена у відповідності до вимог Законів України "Про аудиторську діяльність", "Про цінні папери та фондовий ринок", "Про господарські товариства", "Про державне регулювання ринку цінних паперів в Україні", "Міжнародних нормативів аудиту" (зокрема 700,701,720), Рішення Державної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 19 грудня 2006 року N 1528, інших законодавчих та нормативних актів, регулюючих діяльність учасників фондового ринку. Ці нормативи вимагають, щоб планування та проведення аудиту було спрямоване на одержання розумних підтверджень щодо відсутності у фінансовій звітності суттєвих помилок. Під час аудиту зроблено дослідження шляхом тестування доказів на обґрунтування сум та інформації, розкритих у фінансовій звітності, а також оцінку відповідності застосованих принципів обліку нормативним вимогам з організації бухгалтерського обліку та звітності в Україні, діючих протягом періоду перевірки. Крім того, шляхом тестування, здійснено також оцінку відповідності даних звітності даним бухгалтерського обліку.

☐ Масштаб проведення аудиту - період роботи підприємства з 01.01.10р. по 31.12.10р.

### ЗАГАЛЬНИЙ СТАН БУХГАЛТЕРСЬКОГО ОБЛІКУ ТА ЗВІТНОСТІ

Ведення бухгалтерського обліку Товариства відповідає вимогам Закону України "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні" № 996-XIV від 16.07.99 р., затвердженим Положенням (стандартам) бухгалтерського обліку та іншим нормативним документам з питань організації бухгалтерського обліку.

Порядок організації і ведення бухгалтерського обліку Товариства визначений Наказом "Про облікову політику" і протягом періоду, що перевірявся, не змінювався.

Бухгалтерський облік Товариства відповідає вимогам П(С)БО 1 та іншим нормативним документам з питань організації бухгалтерського обліку.

Згідно із Законом України "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні" відповідальність за підготовку та достовірне представлення зазначених фінансових звітів несе управлінський персонал в особі директора. Відповідальність управлінського персоналу охоплює: розробку, впровадження та використання внутрішнього контролю стосовно підготовки та достовірного представлення фінансових звітів, які не містять суттєвих викривлень внаслідок шахрайства або помилки; вибір та застосування відповідної облікової політики, а також облікових оцінок, які відповідають обставинам.

Відповідальними особами за фінансову звітність є:

Генеральний директор: Зінчук Наталія Василівна  
Головний бухгалтер: Болдовська Надія Степанівна

Аудитор несе відповідальність за висловлення думки щодо цих фінансових звітів на основі аудиторської перевірки відповідно до Закону України "Про аудиторську діяльність", а також МСА 200 "Мета та загальні принципи аудиторської перевірки фінансових звітів".

Фінансова та статистична звітність за 2010 рік складені своєчасно та у відповідності до Закону України "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні" від 16.07.99р. № 996-XIV і П(С)БО 1 "Загальні вимоги до фінансової звітності". Дані фінансової звітності відповідають даним обліку, а окремі форми звітності - одна одній. Подана інформація дає дійсну і повну уяву про фактичний фінансовий стан на 31.12.10 р.

#### ОБЛІК НЕОБОРОТНИХ АКТИВІВ

Облік основних засобів - матеріальних активів, які підприємство утримує з метою використання їх в процесі виробництва або поставки товарів, надання послуг, передачі в оренду іншим особам або для здійснення адміністративних та соціально-культурних функцій, очікуваний строк використання (експлуатації) яких більше одного року (або операційного циклу, якщо він більше року), здійснюється у відповідності до П(С)БО 7.

Згідно з даними бухгалтерського обліку станом на 31.12.10 р. Товариство має власні основні засоби на суму 21803,2 тис. грн., за первісною вартістю, знос яких складає 2285,9 тис. грн. незавершене будівництво складає - 16,7 тис. грн.

#### ОБЛІК ФІНАНСОВИХ ІНВЕСТИЦІЙ

Згідно з П(С)БО 2 "Баланс" фінансові інвестиції - це активи, якими розпоряджається підприємство з метою збільшення прибутку (процентів, дивідендів, тощо), збільшення вартості капіталу або інших вигод для інвестора.

Станом на 31.12.10 р. довгострокових та поточних фінансових інвестицій на балансі підприємства немає.

#### ОБЛІК ЗАПАСІВ

Згідно з П(С)БО 9 запаси - це активи, які утримуються для подальшого продажу за умов звичайної господарської діяльності; перебувають у процесі виробництва з метою подальшого продажу продукту виробництва; утримуються для споживання під час виробництва продукції, виконання робіт та надання послуг, а також управління підприємством.

Станом на 31.12.10 р. залишків запасів немає.

#### ОБЛІК ДЕБІТОРСЬКОЇ ЗАБОРГОВАНOSTI

Визнання і оцінку дебіторської заборгованості - суми заборгованості дебіторів підприємству на певну дату - Товариство здійснює відповідно до П(С)БО 10 "Дебіторська заборгованість".

Станом на 31.12.10 р. дебіторська заборгованість складає 657,2 тис. грн. (Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги).

Простроченої дебіторської заборгованості станом на 31.12.2010 немає.

#### ОБЛІК ГРОШОВИХ КОШТІВ

Грошові кошти Товариство зберігає на рахунках в установах банків. На початок 2010 року сума грошових коштів на розрахунковому рахунку та в касі Товариства складала 2,0 тис. грн., на 31.12.10 р. 2,2 тис. грн.

#### ОБЛІК ЗОБОВ'ЯЗАНЬ

Визнання і оцінку зобов'язань Товариство здійснює відповідно до П(С)БО 11 "Зобов'язання", тобто якщо їх оцінка може бути достовірно визначена та існує ймовірність зменшення економічних вигод у майбутньому внаслідок їх погашення. Якщо на дату балансу раніше визнане зобов'язання не підлягає

погашенню, то його сума включається до складу доходу звітної періоду.

Станом на 31.12.10 р., Товариство має довгострокові зобов'язання у сумі 48666,2 тис. грн., поточні зобов'язання складають 3442,1 тис. грн. у т.ч.:

Вид поточного зобов'язання за розрахунками

Сума (тис. грн.)

Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями

3128,5

За товари, роботи, послуги

31,9

З одержаних авансів

-

З бюджетом

246,1

Зі страхування

-

З оплати праці

-

Інші поточні зобов'язання

35,6

Разом:

3442,1

#### ОБЛІК ВЛАСНОГО КАПІТАЛУ

□ Статті власного капіталу сформовані згідно з нормативами та положеннями національних стандартів П(С)БО №5 "Звіт про власний капітал". Аналітичний облік Статутного капіталу ведеться на рахунку 40. Своєчасно і достовірно вносяться записи в облік про формування та використання капіталу. Покриття збитків здійснюється згідно зі Статутом та рішенням загальних зборів акціонерів.

Свідоцтвом про реєстрацію №123/10/1/2006 від 29.06.2006р. виданого територіальним управлінням Державної комісії з цінних паперів та фондового ринку у м. Києві, зареєстровано 1746012 шт. простих іменних акцій, номінальною вартістю 1,05грн. за одну акцію, на всю вартість Статутного фонду в розмірі 1833312,60грн. Державна частка у Статутному фонді відсутня.

Власний капітал у сумі мінус 31914,1 тис. грн., на 31.12.10 р. складається з :

- □ Статутного капіталу Товариства - 1833,3 тис. грн.;

- □ Непокритого збитку - 35088,9 тис. грн.;

- □ Додаткового капіталу - 1258,2 тис. грн..

- □ Резервного капіталу - 83,3 тис. грн.

#### ВАРТІСТЬ ЧИСТИХ АКТИВІВ

Найменування статті

За даними

балансу, на

початок

звітної

періоду

За даними

балансу, на

кінець

звітної

періоду

1

Активи, усього

20232,0

20194,2

2

Зобов'язання, усього

46097,0

52108,3

3

Розрахункова вартість чистих активів (3=1-2)

-25865,0

-31914,1

Таким чином, протягом 2010 року розрахункова вартість чистих активів Товариства зменшилася, і станом на звітну дату має від'ємне значення, не перевищує статутний капітал Товариства та не задовольняє вимоги пункту 3 статті 14, розділу III Закону України "Про акціонерні товариства" .

□ Недержавних пенсійних фондів в управлінні Товариство не має.

## ОБЛІК ФІНАНСОВИХ РЕЗУЛЬТАТІВ

Згідно з П(С)БО 3 "Звіт про фінансові результати" було перевірено достовірність даних про виручку (валовий дохід) від реалізації продукції (робіт, послуг); згідно з П(С)БО 15 "Доходи" - правильність класифікації та оцінки доходу, правильність визначення балансового прибутку відповідно до чинного законодавства.

Дохід визнається під час збільшення активу або зменшення зобов'язання, що зумовлює зростання власного капіталу (за винятком зростання капіталу за рахунок внесків учасників підприємства), за умови, що оцінка доходу може бути достовірно визначена.

Витратами звітного періоду визнаються або зменшення активів, або збільшення зобов'язань, що призводить до зменшення власного капіталу підприємства (за винятком зменшення капіталу внаслідок його вилучення або розподілу власниками), за умови, що ці витрати можуть бути достовірно оцінені.

Відхилень в обліку доходів і витрат нами не виявлено. За результатами фінансово-господарської діяльності за 2010 рік Товариство має збиток у сумі 6049,1 тис. грн.

## ВИСНОВОК

Надана інформація у всіх суттєвих аспектах, дає дійсне та повне уявлення про облік, що використовується, реальний склад активів і пасивів ПАТ "Магазин "Киянка". Система бухгалтерського обліку Товариства, відповідає законодавчим та нормативним вимогам.

Фінансова звітність Товариства підготовлена на підставі дійсних даних бухгалтерського обліку та справедливо й достовірно відображає його фінансовий стан станом на 31 грудня 2010 року, згідно з нормативними вимогами щодо фінансової звітності в Україні.

Директор АФ "Універсал аудит сервіс" □□□С.М. Димарчук

Ст. 14 п. 3

Якщо після закінчення другого та кожного наступного фінансового року вартість чистих активів акціонерного

товариства виявиться меншою, ніж розмір статутного капіталу, товариство зобов'язане оголосити про зменшення

свого статутного капіталу та зареєструвати відповідні зміни до статуту у встановленому порядку. Якщо вартість

чистих активів товариства стає меншою, ніж мінімальний розмір статутного капіталу, встановлений цим законом,

товариство зобов'язане протягом 10 місяців з дати настання такої невідповідності усунути її або прийняти

Свідоцтво про внесення в Реєстр суб'єктів аудиторської діяльності №1425 від 23 лютого 2001 р., продовжено рішенням Аудиторської палати №160/3 від 02.03.06р. Свідоцтво чинне до "02"березня 2011 р. Ідентифікаційний код 24095382, поточний рахунок - Р/р 26009013321461 в Київській міській філії АКБ "Укрсоцбанк" МФО 322012

#### **Інформація про основні види продукції або послуг**

Основним видом діяльності Товариства є здавання в оренду власного нерухомого майна. Цей вид діяльності залежить лише від розмірів, місцезнаходження та фізичного стану будівель та споруд.

#### **Інформація про основні придбання або відчуження активів за останні п'ять років**

Придбання або відчуження за останні п'ять років відсутні.

#### **Інформація про основні засоби емітента**

Терміни та умови користування основними засобами (за основними групами):

Власні основні засоби: терміни - відсутні, умови - відсутні

Орендовані основні засоби: відсутні

Первісна вартість основних засобів:

на початок періоду: 21776,0 тис. грн.

на кінець періоду: 21803,2 тис. грн.

Ступінь зносу основних засобів:

на початок періоду: 0,09 %

на кінець періоду: 0,11 %

Ступінь використання основних засобів:

на початок періоду: 100%

на кінець періоду: 100%

Сума нарахованого зносу:

на початок періоду: 1846,0 тис. грн.

на кінець періоду: 2285,9 тис. грн.

Суттєві зміни у вартості основних засобів зумовлені:

Відбулася реконструкція приміщень.

Інформація про всі обмеження на використання майна емітента:

Обмеження відсутні.

#### **Інформація щодо проблем, які впливають на діяльність емітента**

Діяльність Товариства (здавання в оренду власного майна) майже не залежить від законодавчих або економічних обмежень. Проблеми відсутні.

#### **Інформація про факти виплати штрафних санкцій**

Штрафні санкції відсутні.

#### **Опис обраної політики щодо фінансування діяльності емітента**

Фінансування діяльності здійснюється за рахунок власних коштів, отриманих від здавання в оренду вільних приміщень та продажу фізично та морально застарілого обладнання. Кредитами банків та інвестиціями підприємство не користується.

#### **Інформація про вартість укладених, але ще не виконаних договорів (контрактів)**

Укладених, але не виконаних договорів підприємство не має.



**Стратегія подальшої діяльності емітента щонайменше на рік**

Основним завданням на наступний рік є капітальний ремонт будівель.

**Опис політики емітента щодо досліджень та розробок**

Дослідження та розробки відсутні

**Інформація щодо судових справ, стороною в яких виступає емітент**

Судові справи, стороною в яких виступає емітент, відсутні.

**Інша інформація**

інша інформація відсутня