

**ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА  
ЩОДО РІЧНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ  
АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА  
«ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ  
ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ОРЛАНДО», АКТИВИ ЯКОГО ПЕРЕБУВАЮТЬ В  
УПРАВЛІННІ ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ  
«КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «БУДКЕПІТАЛ»,  
СТАНОМ НА 31 ГРУДНЯ 2019 РОКУ**

**Користувачам фінансової звітності АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА  
«ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ  
ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ОРЛАНДО», активи якого перебувають в управлінні  
ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З  
УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «БУДКЕПІТАЛ»  
Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку  
Українській асоціації інвестиційного бізнесу**

**Розділ I. Звіт щодо аудиту фінансової звітності**

**Думка із застереженням**

Ми провели аудит фінансової звітності АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ОРЛАНДО», (далі - Фонд або АТ «ОРЛАНДО»), активи якого перебувають в управлінні ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «БУДКЕПІТАЛ» (далі - Товариство або ТОВ «КУА «БУДКЕПІТАЛ»), яка включає Баланс (Звіт про фінансовий стан) станом на 31.12.2019 року, Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід), Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом), Звіт про власний капітал за рік, що закінчився зазначеною датою, та Приміток до фінансової звітності за період з 01.01.2019 року по 31.12.2019 року, включаючи стислий виклад значущих облікових політик.

На нашу думку, за винятком можливого впливу питань, описаних в Розділі «Основа для думки із застереженням» нашого Звіту, фінансова звітність АТ «ОРЛАНДО», активи якого перебувають в управлінні ТОВ «КУА «БУДКЕПІТАЛ», відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Фонду, його фінансові результати і грошові потоки станом на 31 грудня 2019 року відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності.

## Основа для думки із застереженням

За результатами аудиторської перевірки фінансової звітності Фонду за 2019 рік Аудитор зазначає про наступне:

- станом на 31.12.2019 року за даними фінансової звітності АТ «ОРЛАНДО» на балансі Фонду обліковуються незавершені капітальні інвестиції за балансовою вартістю в сумі 227 891 тис. грн., що становить 71.4% активів Фонду. До складу цих незавершених капітальних інвестицій віднесена інвестиційна участь Фонду в будівництві об'єктів житлових комплексів у м. Києві. Відповідно до вимог МСФЗ і МСБО незавершені капітальні інвестиції мають обліковуватись за справедливою вартістю. Станом на 31.12.2019 року переоцінка цих незавершених капітальних інвестицій не проводилась.

До висловлення аудиторської думки із застереженням призвів можливий вплив коригувань, що могли б бути потрібними, якщо б Фонд здійснював подальшу оцінку незавершених капітальних інвестицій, що обліковуються на балансі станом на 31.12.2019 року за справедливою вартістю. Ринкові котирування по зазначеним капітальним інвестиціям не доступні, що є ключовим джерелом невизначеності оцінок зазначених фінансових активів;

- в Примітках до річної фінансової звітності Фонду за 2019 рік інформація щодо операцій з пов'язаними особами Фонду відповідно до вимог МСБО 24 «Розкриття інформації про пов'язані сторони» (в редакції від 30.06.2017 року) розкрита не повному обсязі.

На думку аудитора вплив зміни в оцінках може бути значним проте не всеохоплюючим для фінансової звітності Фонду.

Ми провели аудит відповідно до Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» та «Міжнародних стандартів контролю якості, аудиту, огляду, іншого надання впевненості та супутніх послуг», видання 2016 - 2017 років, (МСА), прийнятих в якості Національних стандартів аудиту рішенням Аудиторської палати України № 361 від 08.06.2018 року, для застосування до завдань, виконання яких буде здійснюватися після 01 липня 2018 року та у відповідності до рішень Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку, в тому числі «Вимог до аудиторського висновку, що подається до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку при розкритті інформації про результати діяльності інститутів спільного інвестування (пайових та корпоративних інвестиційних фондів) та компанії з управління активами», що затверджені Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку України № 991 від 11.06.2013 року.

Нашу відповідальність згідно з цими стандартами викладено в розділі «Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності» нашого звіту.

Ми є незалежними по відношенню до АТ «ОРЛАНДО», активи якого перебувають в управлінні ТОВ «КУА «БУДКЕПІТАЛ», згідно з Кодексом етики професійних бухгалтерів Ради з Міжнародних стандартів етики для бухгалтерів (Кодекс РМСЕБ) та етичними вимогами, застосовними в Україні до нашого аудиту фінансової звітності, а також виконали інші обов'язки з етики відповідно до цих вимог та Кодексу РМСЕБ.

Ми вважаємо, що отримані нами аудиторські докази є достатніми і прийнятними для використання їх як основи для нашої думки із застереженням.

### **Ключові питання аудиту**

Ключові питання аудиту – це питання, які, на наше професійне судження, були найбільш значущими під час нашого аудиту фінансової звітності за поточний період. Ці питання розглядались у контексті нашого аудиту фінансової звітності в цілому та враховувались при формуванні думки щодо неї, при цьому ми не висловлюємо окремої думки щодо цих питань. Ми визначили, що відсутні ключові питання аудиту, про які необхідно повідомити в нашому Звіті.

### **Суттєва невизначеність, що стосується безперервності діяльності**

Несприятливе зовнішнє середовище в країні в умовах складної політичної ситуації, а також світової кризи у зв'язку зі спалахом захворювання COVID 19 через вірус SARS-COV-2 призвів до введення карантину та різного типу обмежень пересування на території багатьох країн, включаючи найпотужніші економіки світу. Це у свою чергу призвело до скорочення активності у певних секторах економіки (особливо у сфері надання послуг), знизило попит на певні товари та послуги та збільшило ризики сповільнення економічного зростання та рецесії у ключових економіках світу зі всіма негативними наслідками.

На показники діяльності Фонду як інституту спільного інвестування значно впливають не тільки зовнішні фактори, але й складне середовище в країні. Так, в умовах коливання курсу національної валюти, відсутності чинників покращення інвестиційного клімату, відповідного стану економіки та відсутності активних фінансових ринків в країні, визначити та надати надалі оцінку впливу цих факторів на довгострокові результати діяльності та фінансового стану Фонду досить складно та майже неможливо на поточний момент.

Управлінський персонал станом на звітну дату не мав намірів припиняти чи суттєво згортати господарську діяльність Фонду та не ідентифікував суттєвої невизначеності, яка могла б поставити під значний сумнів здатність Фонду безперервно продовжувати діяльність, тому використовував припущення про безперервність функціонування Фонду, як основи для обліку під час підготовки фінансових звітів.

### **Інша інформація**

Управлінський персонал несе відповідальність за іншу інформацію. Інша інформація є інформацією, яка міститься у Звітності до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку за 2019 рік, у Поясненнях управлінського персоналу, у Положеннях Товариства.

Наша думка щодо фінансової звітності не поширюється на іншу інформацію та ми не робимо висновок з будь-яким рівнем впевненості щодо цієї іншої інформації.

У зв'язку з нашим аудитом фінансової звітності нашою відповідальністю є ознайомитися з іншою інформацією та при цьому розглянути, чи існує суттєва невідповідність між іншою інформацією і фінансовою звітністю або нашими знаннями, отриманими під час аудиту, або чи ця інша інформація виглядає такою, що містить суттєве викривлення.

Якщо на основі проведеної нами роботи ми доходимо висновку, що існує суттєве викривлення цієї іншої інформації, ми зобов'язані повідомити про цей факт. Ми не виявили таких фактів, які потрібно було б включити до звіту.

Ми можемо зазначити про адекватність системи бухгалтерського обліку, процедур внутрішнього аудиту, внутрішнього контролю та систем управління ризиками в Товаристві.

### **Відповідальність управлінського персоналу та тих, кого наділено найвищими повноваженнями, за фінансову звітність**

Управлінський персонал Товариства несе відповідальність за складання і достовірне подання фінансової звітності відповідно до МСФЗ, та за таку систему внутрішнього контролю, яку управлінський персонал визначає потрібною для того, щоб забезпечити складання фінансової звітності, що не містить суттєвих викривлень внаслідок шахрайства або помилки.

При складанні фінансової звітності управлінський персонал несе відповідальність за оцінку здатності Фонду продовжувати свою діяльність на безперервній основі, розкриваючи, за необхідності, питання, пов'язані з безперервністю діяльності, та використовуючи принцип припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку, крім випадків, якщо управлінський персонал або планує ліквідувати Товариство чи припинити діяльність, або не має інших реальних альтернатив цьому.

Ті, кого наділено найвищими повноваженнями, несуть відповідальність за нагляд за процесом складання фінансової звітності Фонду.

### **Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності**

Метою нашого аудиту є отримання обґрунтованої впевненості, що фінансова звітність у цілому не містить суттєвого викривлення внаслідок шахрайства або помилки, та випуск звіту аудитора, що містить нашу думку.

Обґрунтована впевненість є високим рівнем впевненості, проте не гарантує, що аудит, проведений відповідно до МСА, завжди ідентифікує суттєве викривлення, якщо таке існує.

Викривлення можуть бути результатом шахрайства або помилки; вони вважаються суттєвими, якщо окремо або в сукупності з іншими викривленнями, як обґрунтовано очікується, вони можуть впливати на економічні рішення користувачів, що приймаються на основі цієї фінансової звітності.

Виконуючи аудит відповідно до вимог МСА, ми використовуємо професійне судження та дотримуємось професійного скептицизму протягом всього аудиту.

Крім того, ми:

- ідентифікуємо та оцінюємо ризики суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства чи помилки, розробляємо та виконуємо аудиторські процедури щодо таких ризиків, а також отримуємо аудиторські докази, що є достатніми та прийнятними для забезпечення підстав для висловлення нашої думки. Ризик невиявлення суттєвих викривлень внаслідок шахрайства є вищим, ніж ризик невиявлення суттєвого викривлення в результаті помилки, оскільки шахрайство може включати змову, підробку, навмисні упущення, неправильне трактування або нехтування заходами внутрішнього контролю;

- отримуємо розуміння системи внутрішнього контролю, яка має значення для аудиту, з метою розробки аудиторських процедур, які є прийнятними за даних обставин, але не з метою висловлення думки щодо ефективності системи внутрішнього контролю Фонду;

- оцінюємо прийнятність застосованих облікових політик та обґрунтованість облікових оцінок і пов'язаних з ними розкриттів інформації, зроблених управлінським персоналом;

- доходимо висновку щодо прийнятності застосування управлінським персоналом припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку та, на основі отриманих аудиторських доказів, робимо висновок про те, чи існує суттєва невизначеність щодо подій або умов, які поставили б під значний сумнів можливість Фонду продовжити безперервну діяльність. Якщо ми доходимо висновку щодо існування такої суттєвої невизначеності, ми повинні привернути увагу в своєму звіті аудитора до відповідних розкриттів інформації у фінансовій звітності або, якщо такі розкриття інформації є неналежними, модифікувати свою думку. Наші висновки ґрунтуються на аудиторських доказах, отриманих до дати нашого звіту аудитора. Втім майбутні події або умови можуть примусити Товариство припинити діяльність Фонду на безперервній основі.

- оцінюємо загальне подання, структуру та зміст фінансової звітності включно з розкриттями інформації, а також те, чи показує фінансова звітність операції та події, що покладені в основу її складання, так, щоб досягти достовірного відображення.

Ми повідомляємо тим, кого наділено найвищими повноваженнями, інформацію про запланований обсяг і час проведення аудиту та суттєві аудиторські результати, включаючи будь-які суттєві недоліки заходів внутрішнього контролю, виявлені нами під час аудиту.

Ми також надаємо тим, кого наділено найвищими повноваженнями, твердження, що ми виконали відповідні етичні вимоги щодо незалежності, та повідомляємо їм про всі стосунки й інші питання, які могли б обґрунтовано вважатись такими, що впливають на нашу незалежність, а також, де це застосовне, щодо відповідних застережних заходів.

## Розділ II. Звіт щодо вимог інших законодавчих і нормативних актів

Основні відомості про АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ОРЛАНДО» наведені в Таблиці 1.

Таблиця 1

№ з/п	Показник	Значення
1	Повне найменування	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ОРЛАНДО»
2	Код за ЄДРПОУ	41884170
3	Дата та номер запису в ЄДР юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців	23.01.2018 року, номер запису 1 074 102 0000 072665
4	Основні види діяльності за КВЕД - 2010	64.30 Трасти, фонди та подібні фінансові суб'єкти
5	Тип, вид та клас Фонду	Закритий, недиверсифікований, венчурний
6	Дата та номер свідоцтва про	21.02.2018 року, свідоцтво № 00596

	внесення інвестиційного фонду до ЄДРІСІ	
7	Реєстраційний код за ЄДРІСІ	13300596
8	Термін, на який створено Фонд	30 років з дати внесення до ЄДРІСІ.
9	Місцезнаходження	01021, м. Київ, вул. Кловський узвіз, буд. 5, нежиле приміщення №2 в літ. А, кімн.3

Рішенням Наглядової ради Фонду від 16.04.2019 року (протокол № 16/04-1) Головою Наглядової ради АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ОРЛАНДО» було обрано Марк Марію Володимирівну.

Управління активами АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ОРЛАНДО» здійснює згідно Договору про управління активами корпоративного інвестиційного фонду №010618 – КУА від 01.06.2018 року ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «БУДКЕПІТАЛ».

Регламент та Інвестиційна декларація АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ОРЛАНДО» затверджені Протоколом Наглядової ради Фонду № 7/2018 від 15.06.2018 року.

Основні відомості про **ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «БУДКЕПІТАЛ»** наведено в Таблиці 2.

Таблиця 2

№ з/п	Показник	Значення
1	Повне найменування Товариства	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА»
2	Ідентифікаційний код	35851116
3	Види діяльності за КВЕД-2010	66.30 Управління фондами
4	Місцезнаходження юридичної особи	01021, м. Київ, Кловський узвіз, буд. 5, нежиле приміщення №2 в літ. А
5	Директор Товариства	Криворучко Володимир Анатолійович

Назва Фонду, його організаційно-правова форма господарювання та види діяльності відповідають Статуту та відображені достовірно.

**Щодо можливості (спроможності) Фонду безперервно здійснювати свою діяльність протягом найближчих 12 місяців**

Припущення про безперервність діяльності розглядається аудитором у відповідності до МСА 570 «Безперервність діяльності» (переглянутий) як таке, що Фонд продовжуватиме свою діяльність у близькому майбутньому, не маючи ні наміру, ні потреби ліквідуватися або припиняти її. Фінансова звітність Фонду

підготовлена виходячи з припущення безперервності діяльності. Управлінський персонал Товариства планує вживання заходів для покращення показників діяльності та подальшого розвитку Фонду.

Зібрані докази та аналіз діяльності Фонду не дають аудиторам підстав сумніватись в його здатності безперервно продовжувати свою діяльність.

Використовуючи звичайні процедури та згідно аналізу фінансового стану Фонду ми не знайшли доказів про порушення принципів функціонування.

Не вносячи додаткових застережень до цього висновку, звертаємо увагу на те, що в Україні існує невпевненість щодо можливого майбутнього напрямку внутрішньої економічної політики, нормативно-правової бази та розвитку політичної ситуації. Ми не маємо змоги передбачити можливі майбутні зміни у цих умовах та їх вплив на фінансовий стан, результати діяльності та економічні перспективи Фонду.

**Щодо відповідності прийнятої управлінським персоналом облікової політики Фонду вимогам законодавства про бухгалтерський облік та фінансову звітність та МСФЗ.**

Концептуальною основою фінансової звітності АТ «ОРЛАНДО» за рік, що закінчився 31 грудня 2019 року, є Міжнародні стандарти фінансової звітності (МСФЗ), включаючи Міжнародні стандарти бухгалтерського обліку (МСБО) та Тлумачення (КТМФЗ, ПКТ), видані Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (РМСБО).

Принципи побудови, методи і процедури застосування облікової політики Фонду, здійснюються згідно Наказу Про затвердження облікової політики згідно з МСФЗ № 03/01/19/Орландо-ОПП від 03.01.2019 року. Цим Наказом також затверджене Положення про облікову політику АТ «ОРЛАНДО» на 2019 рік.

Облікова політика Фонду в періоді, який перевірявся, визначає основні засади ведення бухгалтерського обліку та складання фінансової звітності з дотриманням основних принципів та забезпеченням методів оцінки та реєстрації господарських операцій, які передбачені Законом України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» № 996-XIV від 16.07.1999 року зі змінами та доповненнями (надалі Закон № 996) та Міжнародними стандартами фінансової звітності (надалі МСФЗ).

Облікова політика АТ «ОРЛАНДО» розкриває основи, стандарти, правила та процедури обліку, які використовуються при веденні обліку та складанні звітності відповідно до МСФЗ. Облікова політика встановлює принципи визнання та оцінки об'єктів обліку, визначення та деталізації окремих статей фінансової звітності Фонду.

### **Інформація про активи, зобов'язання та чистий прибуток (збиток)**

#### ***Інформація щодо видів активів***

*Загальний розмір активів АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ОРЛАНДО», активи якого перебувають в управлінні ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «БУДКЕПІТАЛ», станом на 31.12.2019 року складає 319 127 тис. грн..*

### **Необоротні активи**

Станом на 31.12.2019 року на балансі Фонду не обліковуються: нематеріальні активи, основні засоби, довгострокова дебіторська заборгованість та інші необоротні активи.

Станом на 31 грудня 2019 року на балансі Фонду обліковуються незавершені капітальні інвестиції за балансовою вартістю в сумі 227 891 тис. грн., які складаються із інвестиційної участі Фонду в будівництві об'єктів нерухомості: житлових та житлово-офісних комплексів з інфраструктурою у м. Києві з метою отримання Фондом у власність приміщень після будівництва та прийняття об'єктів в експлуатацію. Перелік об'єктів нерухомості наданий Фондом у Примітках до фінансової звітності.

Станом на 31 грудня 2019 року переоцінка незавершених капітальних інвестицій до справедливої вартості Фондом не здійснювалась.

### **Запаси**

Станом на 31.12.2019 року на балансі Фонду обліковуються запаси на суму 7 906 тис. грн., які складаються із нерухомості, передбаченої для продажу, що відповідає даним аналітичного та синтетичного бухгалтерського обліку.

### **Фінансові інвестиції**

Станом на 31.12.2019 року на балансі Фонду не обліковуються поточні фінансові інвестиції, а обліковуються інші довгострокові фінансові інвестиції в сумі 1 тис. грн., до складу яких включено корпоративні права у ТОВ "ОРЛАНДО-1" (код ЄДРПОУ 42382605).

### **Грошові кошти**

Залишок грошових коштів станом на 31.12.2019 року склав 33 051 тис. грн., що відповідає банківським випискам та даним, відображеним в фінансовій звітності Фонду.

### **Дебіторська заборгованість**

Станом на 31.12.2019 року на балансі Фонду не обліковується дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів, за розрахунками за виданими авансами, за розрахунками з бюджетом, за розрахунками із внутрішніх розрахунків, що відповідає первинним документам та даним аналітичного та синтетичного бухгалтерського обліку.

Станом на 31.12.2019 року на балансі Фонду обліковується дебіторська заборгованість: - за товари, роботи, послуги в сумі 43 835 тис. грн. за договором № БВ 90/3-19 від 13.11.2019 року купівлі-продажу цінних паперів, а саме: векселів простих іменних документарних, з ТОВ "КУА "ДАЛІЗ - ФІНАНС", яке діє на користь АТ "ЗНВКІФ "КНЯГИНЯ ЯРОСЛАВНА" на виконання Договору доручення № БД 90/1

від

13.11.2019р.,

- інша поточна дебіторська заборгованість за договором поворотної фінансової допомоги (позики) №230418-1/П від 07.10.2019 за справедливою вартістю в сумі 6 442 тис. грн.;

- інша поточна дебіторська заборгованість за депозитарні послуги в сумі 1 тис. грн.

Інформація щодо дебіторської заборгованості розкрита Фондом в Примітках до річної фінансової звітності.



Станом на 31.12.2019 року загальні активи Фонду у порівнянні з аналогічним періодом попереднього року збільшилися на 286 121 тис. грн. Збільшення активів відбулося за рахунок збільшення розміру незавершених капітальних інвестицій та залишку грошових коштів на рахунках в банку.

На думку Аудитора, розкриття інформації за видами активів подано в фінансовій звітності АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ОРЛАНДО» за 2019 рік в цілому достовірно та повно відповідно до вимог Міжнародних Стандартів фінансової звітності, чинного законодавства України щодо визнання та класифікації активів.

#### **Інформація щодо видів зобов'язань**

Загальний розмір зобов'язань АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ОРЛАНДО», активи якого перебувають в управлінні ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «БУДКЕПІТАЛ», станом на 31.12.2019 року складає 232 904 тис. грн.

#### **Визнання, облік та оцінка зобов'язань Фонду**

Аудиторами досліджено, що визнання, облік та оцінка зобов'язань Фонду в цілому відповідають вимогам Облікової політики на 2019 рік та вимогам Міжнародного стандарту бухгалтерського обліку 37 «Забезпечення, умовні зобов'язання та умовні активи», який виданий Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (РМСБО) та застосовується з 01 липня 1999 року (зі змінами та доповненнями).

Станом на 31 грудня 2019 року на балансі Фонду довгострокові зобов'язання і забезпечення не обліковуються, що відповідає даним реєстрів аналітичного та синтетичного обліку.

Короткострокові кредити банків, поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками, за розрахунками із внутрішніх розрахунків, за розрахунками з оплати праці, за розрахунками зі страхування на балансі Фонду станом на 31 грудня 2019 року не обліковуються, що в цілому відповідає даним реєстрів бухгалтерського обліку.

Станом на 31 грудня 2019 року на балансі Фонду обліковується поточна кредиторська заборгованість:

- за товари, роботи та послуги в сумі 60 тис. грн. за послуги ТОВ «Стандарт Інжиніринг Груп», спрямовані на пошук покупців для відчуження (продажу) об'єктів нерухомості;
- за розрахунками з бюджетом з податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки в сумі 1 тис. грн.;
- за одержаними авансами в сумі 232 843 тис. грн. за інвестиційними договорами з третіми особами, щодо реалізації житлових об'єктів, які перейдуть у власність Фонду після здачі об'єкта в експлуатацію та оформлення права власності. Перелік житлових об'єктів наведений Фондом у Примітках до фінансової звітності.

Станом на 31.12.2019 року загальний розмір зобов'язань Фонду у порівнянні з аналогічним періодом попереднього року збільшився на 207 874 тис. грн. в цілому за рахунок одержаних авансів за договорами реалізації житлових об'єктів.

На думку Аудитора, розкриття інформації за видами зобов'язань подано в фінансовій звітності АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ

НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ОРЛАНДО» за 2019 рік в цілому достовірно та повно відповідно до вимог Міжнародних Стандартів фінансової звітності та чинного законодавства України.

### **Розкриття інформації щодо фінансових результатів**

#### **Доходи**

Відображення доходів в бухгалтерському обліку Фонду здійснюється на підставі наступних первинних документів: актів виконаних робіт (послуг), виписок банку, розрахункових відомостей та інших первинних документів, передбачених статтею 9 Закону № 996.

За результатами аудиторської перевірки встановлено, що дані відображені в оборотно-сальдових відомостях, наданих аудиторам стосовно доходів Фонду за 2019 рік в цілому відповідають первинним документам.

Структуру доходів Фонду за даними Звіту про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за 2019 рік та даними облікових реєстрів та первинних документів наведено в Таблиці 3.

#### **Структура доходів Фонду за 2019 рік**

Таблиця 3

<b>Доходи Фонду</b>	<b>Сума (тис. грн.)</b>
Чистий дохід (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	10 115
Інші операційні доходи	-
Інші доходи	47 083
<b>Всього дохід</b>	<b>57 198</b>

Чистий дохід (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) включає дохід від передачі третім особам об'єктів нерухомості, шляхом укладення договорів купівлі - продажу нерухомого майна в сумі 10 115 тис. грн.

Інші доходи від продажу цінних паперів в сумі 47 083 тис. грн. відображені в рядку 2240 Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід).

Сума доходу Фонду за 2019 рік збільшилась у порівнянні з аналогічним періодом попереднього року на 57 198 тис. грн.

На думку аудитора бухгалтерський облік доходів Фонду в усіх суттєвих аспектах ведеться у відповідності до норм Міжнародного стандарту фінансової звітності 15 «Дохід від договорів з клієнтами», який застосовується з 01 січня 2018 року.

#### **Витрати**

На думку аудиторів, облік витрат Фонду ведеться в цілому відповідно до норм МСБО.

Бухгалтерський облік витрат Фонду за звітний період здійснюється на підставі первинних документів. За результатами аудиторської перевірки встановлено, що дані, які відображено в оборотно-сальдових відомостях, наданих аудиторам щодо витрат Фонду, в цілому відповідають даним фінансової звітності АТ «ОРЛАНДО» за 2019 рік.

Структуру витрат Фонду за даними Звіту про фінансові результати за 2019 рік наведено в таблицях 4 та 5.

## Структура витрат Фонду за звітний період

Таблиця 4

Витрати діяльності Фонду	Сума (тис. грн.)
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	4 294
Адміністративні витрати	227
Витрати на збут	1 241
Фінансові витрати (втрати від справедливої вартості)	208
Втрати від участі в капіталі	-
Інші витрати	3 249
<b>Разом</b>	<b>9 219</b>

### Адміністративні витрати Фонду за звітний період

Таблиця 5

Адміністративні витрати діяльності Фонду	Сума (тис. грн.)
Винагорода депозитарній установі ІСІ	15
Винагорода аудитору ІСІ	16
Винагорода оцінювачу майна	8
Оренда	5
Винагорода КУА	92
Інші витрати пов'язані із забезпеченням діяльності ІСІ	91
<b>Разом</b>	<b>227</b>

Сума витрат Фонду за 2019 рік збільшилась у порівнянні з аналогічним періодом попереднього року на 9 074 тис.грн.

Витрати з податку на прибуток в 2019 році склали 0 тис. грн..

Таким чином, АТ «ОРЛАНДО» за звітний період отримало чистий прибуток у сумі 47 979 тис. грн., а сукупний дохід Фонду за 2019 рік з урахуванням дооцінки необоротних активів в розмірі 17 669 тис. грн., дорівнює сумі 65 648 тис. грн.

Станом на 31 грудня 2019 року нерозподілений прибуток Фонду становить 47 078 тис. грн.

Аудитор вважає, що звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за звітний період в усіх суттєвих аспектах повно і достовірно відображає величину і структуру доходів та витрат Фонду. Інформація щодо доходів та витрат розкрита Фондом у Примітках до фінансової звітності за 2019 рік.

На думку аудитора, фінансові звіти Фонду відображають справедливо і достовірно в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Фонду станом на 31 грудня 2019 року, його фінансові результати у відповідності до Міжнародних стандартів фінансової звітності.

#### *Інформація щодо Звіту про рух грошових коштів (за прямим методом).*

Інформація про грошові потоки Фонду надає користувачам фінансових звітів змогу оцінити спроможність Фонду генерувати грошові кошти та їх еквіваленти, а також оцінити потреби суб'єкта господарювання у використанні цих грошових потоків.

Фонд не має залишків грошових коштів, які утримуються і є недоступними для використання, не має невикористаних запозичених коштів, що є наявними для майбутньої операційної діяльності і для погашення зобов'язань інвестиційного характеру, до яких існують будь-які обмеження щодо використання.