### Титульний аркуш

|  |
| --- |
| Підтверджую ідентичність електронної та паперової форм інформації, що подається до Комісії, та достовірність інформації, наданої для розкриття в загальнодоступній інформаційній базі даних Комісії.  |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Генеральний директор |   |   |   | Букало Олена Юрiївна |
| (посада) |   | (підпис) |   | (прізвище та ініціали керівника) |
| М.П. | 28.04.2014 |
| (дата) |

### Річна інформація емітента цінних паперівза 2013 рік

### I. Загальні відомості

|  |
| --- |
| 1. Повне найменування емітента |
| Товариство з обмеженою вiдповiдальнiстю "К.А.Н." |
| 2. Організаційно-правова форма |
| Товариство з обмеженою відповідальністю  |
| 3. Код за ЄДРПОУ |
| 31611715 |
| 4. Місцезнаходження |
| м. Київ , Оболонський, 04073, Київ, Куренiвська,2б |
| 5. Міжміський код, телефон та факс |
| 0445932666 0445932666 |
| 6. Електронна поштова адреса |
| kan2012@emitents.net.ua |

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

|  |  |
| --- | --- |
| 1. Річна інформація розміщена у загальнодоступній інформаційній базі даних Комісії | 25.04.2014 |
|  | (дата) |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 2. Річна інформація опублікована у | Бюлетень "Цiннi паперм України" № 78 |   | 28.04.2014 |
|  | (номер та найменування офіційного друкованого видання) |   | (дата) |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 3. Річна інформація розміщена на власній сторінці | http://kan2012.emitents.net.ua/ | в мережі Інтернет | 25.04.2014 |
|  | (адреса сторінки) |   | (дата) |

### Зміст

|  |  |
| --- | --- |
| **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** |  |
| **8. Інформація про осіб, що володіють 10 відсотками та більше акцій емітента** |  |
| **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** |  |
| **2) інформація про облігації емітента** | X |
| **3) інформація про інші цінні папери, випущені емітентом** |  |
| **4) інформація про похідні цінні папери** |  |
| **5) інформація про викуп 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** |  |
| **15. Інформація про забезпечення випуску боргових цінних паперів** | X |
| **16. Відомості щодо особливої інформації та інформації про іпотечні цінні папери, що виникала протягом звітного періоду** | X |
| **17. Інформація про стан корпоративного управління** |  |
| **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)** | X |
| **29. Текст аудиторського висновку (звіту)** | X |
| **30. Річна фінансова звітність** | X |
| **31. Річна фінансова звітність, складена відповідно до Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (у разі наявності)** |  |
| **32. 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)** |  |
| **33. Примітки** | 2. Лiцензiї да дзволи вiдсутнi.3. ТОВ "К.А.Н." не бере участi в iнших юридичних особах.4. Посада корпоративного секретаря вiдсутня.5. Емiтент не користувався послугами рейтингового агенства.7. 2) Емiтент не є акцiонерним товариством.8. Емiтент не є акцiонерним товариством.9. Емiтент не є акцiонерним товариством - загальнi збори акцiонерiв вiдповiдно не проводились.10. Емiтент не є акцiонерним товариством - дивiденди не нараховуються та не сплачуються.12.1) Емiтент не акцiонерне товариство.3) Iншi цiннi папери крiм облiгацiй не випускались.4) Похiднi цiннi папери не випускались.5) Емiтент не акцiонерне товариство викуп власних акцiй вiдповiдно вiдсутнiй.14.4) Емiтент не виробляє продукцiю та не реалiзовує її.5) Емiтент не реалiзовує продукцiюї.17. Не впроваджувались принципи корпоративного управлiння 18. Iпотечнi облiгацiї не випускались19.1) Iпотечне покриття вiдсутнє.2) Iпотечне покриття вiдсутнє.3) Iпотечне покриття вiдсутнє.4) Iпотечне покриття вiдсутнє.5) Iпотечне покриття вiдсутнє.20. Просткроченi платежi за кредитними договорами вiдсутнi.21.Iпотечнi сертифiкати не випускалися.22. Iнформацiї щодо реєстру iпотечних активiв немає.23. ФОН вiдсутнi.24. Сертифiкати ФОН не випускались.25. Сертифiкати ФОН не випускались.26. Сертифiкати ФОН не випускались.27. ФОН вiдсутнi.31. В ТОВ "К.А.Н" не передбачено складання фiнансової звiтностi вiдповiдно до Мiжнародних стандартiв фiнансової звiтностi.32. Цiльовi облiгацiї не випускались. |

### III. Основні відомості про емітента

|  |
| --- |
| 1. Повне найменування |
| Товариство з обмеженою вiдповiдальнiстю "К.А.Н." |
| 2. Серія і номер свідоцтва про державну реєстрацію юридичної особи (за наявності) |
| А00 №595098 |
| 3. Дата проведення державної реєстрації |
| 27.08.2001 |
| 4. Територія (область) |
| м. Київ  |
| 5. Статутний капітал (грн) |
| 23600.00 |
| 6. Відсоток акцій у статутному капіталі, що належить 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) |
| 10 |
| 9. Основні види діяльності із зазначенням найменування виду діяльності та коду за КВЕД |
| 68.10 Купiвля та продаж власного нерухомого майна |
| 68.20 Надання в оренду та експлуатацiю власного чи орендованого нерухомого майна |
| 41.20 Будiвництво житлових i нежитлових будiвель |
| 10. Органи управління підприємства |
| Управлiння Товариством здiйснюють Загальнi збори учасникiв Товариства та Генеральний Директор. Загальнi збори учасникiв є Вищим органом Товариства i мають право розглядати та вирiшувати будь-якi питання дiяльностi Товариства.Генеральний директор є виконавчим органом Товариства i здiйснює управлiння його поточною дiяльнiстю. |
| 11. Банки, що обслуговують емітента: |
| 1) найменування банку (філії, відділення банку), який обслуговує емітента за поточним рахунком у національній валюті |
| ПАТ "КРЕДИТ ЄВРОПА БАНК" |
| 2) МФО банку |
| 380366 |
| 3) поточний рахунок |
| 26002010000979 |
| 4) найменування банку (філії, відділення банку), який обслуговує емітента за поточним рахунком у іноземній валюті |
| АТ "Райффайзен Банк Аваль" |
| 5) МФО банку |
| 380805 |
| 6) поточний рахунок |
| 26000426734 |

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Найменування юридичної особи засновника та/або учасника** | **Код за ЄДРПОУ засновника та/або учасника** | **Місцезнаходження** | **Відсоток акцій (часток, паїв), які належать засновнику та/або учаснику (від загальної кількості)** |
| Eternity International AB (АТ "Етернiтi Iнтернешнл"), | 556865-83 | 21120Швецiя Мальмо Карлсгатан, 12А | 50 |
| Компанiя «Деверте Холдинг ГмбХ» (Deverte Holding GmbH) | 394037 | 1010Австрiя Вiдень Гетрейдемаркт 14/32 | 50 |
| **Прізвище, ім"я, по батькові фізичної особи** | **Серія, номер, дата видачі та найменування органу, який видав паспорт\*** | **Відсоток акцій (часток, паїв), які належать засновнику та/або учаснику (від загальної кількості)** |
| **Усього** | 100 |

### V. Інформація про посадових осіб емітента

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

|  |
| --- |
| 1) посада |
| Генеральний директор |
| 2) прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи або повне найменування юридичної особи |
| Букало Олена Юрiївна |
| 3) паспортні дані фізичної особи (серія, номер, дата видачі, орган, який видав)\* або код за ЄДРПОУ юридичної особи |
| СО 428625 Ленiнградський РУ ГУ МВС України в м. Києвi |
| 4) рік народження\*\* |
| 1974 |
| 5) освіта\*\* |
| Освiта вища, економiст  |
| 6) стаж керівної роботи (років)\*\* |
| 10 |
| 7) найменування підприємства та попередня посада, яку займав\*\* |
| 01.04.2011 – даний час генеральний директор ТОВ «Квiткова Країна». 08.11.2004 – 31.03.2011 – генеральний директор ТОВ «Украфлора».  |
| 8) дата обрання та термін, на який обрано |
| 17.04.2014  |
| 9) Опис |
| Букало Олена Юрiївна призначена з 07.05.2013 року на посаду Генерального директора за сумiсництвом.Генерального директора Товариства має право:1. без доручення здiйснювати дiї вiд iменi Товариства;2. укладати угоди та здiйснювати юридичнi дiї вiд iменi Товариства, давати доручення (довiреностi), вiдкривати та використовувати рахунки Товариства в установах банкiв;3. видавати Правила внутрiшнього трудового розпорядку;4. приймати та звiльняти найманих працiвникiв;5. вирiшувати iншi питання в межах прав, що наданi йому Загальними зборами учасникiв Товариства.Непогашена судимiсть за корисливi та посадовi злочини вiдсутня. |
| \* Зазначається у разі надання згоди фізичної особи на розкриття паспортних даних. У разі ненадання згоди посадової особи на розкриття паспортних даних про це зазначається у описі. \*\* Заповнюється щодо фізичних осіб. |

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я та по батькові фізічної особи** | Товариство з обмеженою вiдповiдальнiстю "Iнтелект-сервiс" |
| **Організаційно-правова форма** | Товариство з обмеженою відповідальністю  |
| **Код за ЄДРПОУ** | 30489017 |
| **Місцезнаходження** | 01030 Україна м. Київ Шевченкiвський м. Київ вул. Б.Хмельницького, 26 |
| **Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності** | 2129 |
| **Назва державного органу, що видав ліцензію або інший документ** | Аудиторська палата України |
| **Дата видачі ліцензії або іншого документа** | 23.02.2001 |
| **Міжміський код та телефон** | (044) 259-90-75 |
| **Факс** | (044) 259-90-75 |
| **Вид діяльності** | Аудиторська дiяльнiсть |
| **Опис** | Товариство з обмеженою вiдповiдальнiстю "Iнтелект-сервiс" - проводить аудиторську перевiрку фiнансової звiтностi ТОВ "К.А.Н."  |

|  |  |
| --- | --- |
| **Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я та по батькові фізічної особи** | Публiчне акцiонерне товариство "Нацiональний депозитарiй України" |
| **Організаційно-правова форма** | Публічне акціонерне товариство |
| **Код за ЄДРПОУ** | 30370711 |
| **Місцезнаходження** | 01001 України м. Київ Шевченкiвський м. Київ вул. Грiнченка, 3 |
| **Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності** | - |
| **Назва державного органу, що видав ліцензію або інший документ** | - |
| **Дата видачі ліцензії або іншого документа** |  |
| **Міжміський код та телефон** | (044) 377-72-65 |
| **Факс** | (044) 279-12-49 |
| **Вид діяльності** | - |
| **Опис** | ПАТ "НДУ" надає послуги по обслуговування емiсiї облiгацiй ТОВ "К.А.Н."Дiє без Лiцензiї , згiдно чинного Законодавства України  |

### X. Відомості про цінні папери емітента

#### 2. Інформація про облігації емітента (для кожного непогашеного випуску облігацій)

#### 1) процентні облігації

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Дата реєстрації випуску** | **Номер свідоцтва про реєстрацію випуску** | **Найменування органу, що зареєстрував випуск** | **Номінальна вартість (грн)** | **Кількість у випуску (штук)** | **Форма існування та форма випуску** | **Загальна номінальна вартість (грн)** | **Процентна ставка за облігаціями (у відсотках)** | **Термін виплати процентів** | **Сума виплачених процентів за звітний період (грн)** | **Дата погашення облігацій** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** | **8** | **9** | **10** | **11** |
| 03.07.2009 | 179/2/09 | ДКЦПФР | 1000 | 78700 | Бездокументарні іменні | 78700000.00 | 20 | 90 | 0 | 22.09.2020 |
| **Опис** | Вiдсотковi iменнi забезпеченi облiгацiї серiї G.Метою випуску облiгацiй є фiнансування реконструкцiї нежитлового будинку та будiвництва громадського,торговельно-офiсно-готельного комплексу з пiдземною автостоянкою за адресою: м. Київ, вул. Рiзницька/Московська буд. 2/32-34 у Печерському районi м. Києва. Для облiгацiй прийнято рiшення про закрите (приватне) розмiщення. Торгiвля на внутрiшнiх i зовнiшнiх ринках не вiдбувалася. Факти лiстингу/делiстингу вiдсутнi. |
|   |
| 03.07.2009 | 184/2/09 | ДКЦПФР | 1000 | 69600 | Бездокументарні іменні | 69600000.00 | 03 | 90 | 0 | 28.07.2021 |
| **Опис** | Вiдсотковi iменнi забезпеченi облiгацiї серiї К.Метою випуску облiгацiй є фiнансування реконструкцiї нежитлового будинку та будiвництва громадського,торговельно-офiсно-готельного комплексу з пiдземною автостоянкою за адресою: м. Київ, вул. Рiзницька/Московська буд. 2/32-34 у Печерському районi м. Києва. Для облiгацiй прийнято рiшення про закрите (приватне) розмiщення. Торгiвля на внутрiшнiх i зовнiшнiх ринках не вiдбувалася. Факти лiстингу/делiстингу вiдсутнi. |
|   |
| 03.07.2009 | 185/2/09 | ДКЦПФР | 1000.00 | 38900 | Бездокументарні іменні | 38900000.00 | 30 | 90 | 0 | 28.09.2021 |
| **Опис** | Вiдсотковi iменнi забезпеченi облiгацiї серiї L.Метою випуску облiгацiй є фiнансування реконструкцiї нежитлового будинку та будiвництва громадського,торговельно-офiсно-готельного комплексу з пiдземною автостоянкою за адресою: м. Київ, вул. Рiзницька/Московська буд. 2/32-34 у Печерському районi м. Києва. Для облiгацiй прийнято рiшення про закрите (приватне) розмiщення. Торгiвля на внутрiшнiх i зовнiшнiх ринках не вiдбувалася. Факти лiстингу/делiстингу вiдсутнi. |
|   |
| 03.07.2009 | 187/2/09 | ДКЦПФР | 1000.00 | 13800 | Бездокументарні іменні | 13800000.00 | 30 | 90 | 0 | 30.01.2022 |
| **Опис** | Вiдсотковi iменнi забезпеченi облiгацiї серiї N.Метою випуску облiгацiй є фiнансування реконструкцiї нежитлового будинку та будiвництва громадського,торговельно-офiсно-готельного комплексу з пiдземною автостоянкою за адресою: м. Київ, вул. Рiзницька/Московська буд. 2/32-34 у Печерському районi м. Києва. Для облiгацiй прийнято рiшення про закрите (приватне) розмiщення. Торгiвля на внутрiшнiх i зовнiшнiх ринках не вiдбувалася. Факти лiстингу/делiстингу вiдсутнi. |
|   |
| 29.11.2013 | 228/2/2013-Т | НКЦПФР | 1000 | 450000 | Бездокументарні іменні | 450000000.00 | 10 | 91 | 0 | 30.01.2022 |
| **Опис** | Вiдсотковi iменнi незабезпеченi облiгацiї серiї А. Для облiгацiй прийнято рiшення про вiдкрите (публiчне) розмiщення. Торгiвля на внутрiшнiх i зовнiшнiх ринках не вiдбувалася. Факти лiстингу/делiстингу вiдсутнi.Метою випуску облiгацiй є :1) Погашення основної суми боргу за наступними договорами позики: Договiр Позики № 20/08/7 вiд 20 серпня 2012 року (Додаткова угода № 1 вiд 29.12.2013р.), укладений мiж ТОВ «Ковчег» та ТОВ «К.А.Н.» - 33 000 000,00 грн.Договiр Позики № 14/06/13 вiд 14.06.2013 року, укладений мiж ТОВ «Ковчег» та ТОВ «К.А.Н.» - 15 000 000, 00 грн.Договiр Позики № 15/09/13 вiд 05.09.2013 року, укладений мiж ТОВ «Ковчег» та ТОВ «К.А.Н.» - 3 000 000, 00 грн.Договiр Позики № 01/11 вiд 29 грудня 2010 року (Додаткова угода № 1 вiд 10.08.2011р., Додаткова угода № 2 вiд 29.12.2011р., Додаткова угода № 3 вiд 01.06.2012р., Додаткова угода № 4 вiд 04.12.2012р.), укладений мiж ПАТ «Мандарин Плаза» та ТОВ «К.А.Н.» - 175 779 494,60 грн.Договiр Позики № 30/09/13 вiд 30.09.2013 року , укладений мiж ПАТ «Мандарин Плаза» та ТОВ «К.А.Н.» - 23 000 000, 00 грн.Погашення основної суми боргу за кредитним Договором № 2 вiд 03 жовтня 2001 року (Доповнення № 4 вiд 15.02.2002р.), укладений мiж Юридичною особою за законодавством Сполученого Королiвства Великобританiї та Пiвнiчної Iрландiї фiрма «Скiлтекс» та ТОВ «К.А.Н.» - 40 015 315,14 грн.2)Для завершення фiнансування проекту "Реконструкцiя нежитлового будинку та будiвництво громадського, торговельно-офiсно-готельного комплексу з пiдземною автостоянкою загальною площею 5350, 24 кв.м. на вул. Рiзницька/Московська, 2/32-34 в Печерському районi м. Києвi" за договором з ТОВ "КАН Девелопмент" у сумi 160 205 190, 26 грн., що призначена для реконструкцiї вищевказаного проекту. |
|   |

### XI. Опис бізнесу

|  |
| --- |
| В 2013 роцi структурнi перетворення в ТОВ "К.А.Н." не вiдбувалися. |
|   |
| Вищим органом ТОВ "К.А.Н." є Загальнi Збори Учасникiв Виконавчим органом ТОВ "К.А.Н." є Дирекцiя В ТОВ "К.А.Н." вiдсутнi будь-якi дочiрнi пiдприємства, фiлiї, представництва та iншi вiдокремленi структурнi пiдроздiли |
|   |
| Середньооблiкова чисельнiсть штатних працiвникiв облiкового складу становить 10 (десять) осiб. |
|   |
| Емiтент не належить до будь - яких об"єднань пiдприємст. |
|   |
| Емiтент не проводить спiльної дiяльностi з iншими органiзацiями. |
|   |
| Будь-якi пропозицiї щодо реорганiзацiї з боку третiх осiб протягом звiтного року ТОВ "К.А.Н." не надходили |
|   |
| На протязi звiтного перiоду облiкова полiтика товариства не змiнювалася. Господарська дiяльнiсть здiйснюється згiдно чинного законодавства. Прийнята система бухгалтерського облiку вiдповiдає законодавчим та нормативним актам. Знос основних засобiв. Нарахування зносу основних засобiв проводиться у вiдповiдностi з Українським законодавством. Нарахування проводиться прямолiнiйним методом. Iнвестицiї. Довгостроковi iнвестицiї облiковуються за собiвартiстю. Запаси. Запаси включають в себе iншi матерiали. Запаси облiковуються за собiвартiстю.Собiвартiсть запасiв включає витрати на придбання, доставку та переробку. |
|   |
| В звiтному роцi ТОВ "К.А.Н." здiйснювало операцiї з купiвлi-продажу цiнних паперiв та здавання в суборенду нежитлових примiщень. Залежнiсть вiд сезонних змiн вiдсутня. |
|   |
| Значних iнвестицiй або придбань не заплановано. |
|   |
| Правочини з власниками iстотної участi, членами наглядової ради або членами виконавчого органу, афiлфiйованими особами вiдсутнi . Дочiрнi пiдприємства та вiдокремленi пiдроздiли вiдсутнi. |
|   |
| Основнi засоби за даними Товариства облiковуються на звiтну дату за первiсною вартiстю у сумi 620 068,8 тис. грн. Залишкова вартiсть складає 619 447,0 тис. грн. Знос складає 621,8 тис. грн. Питому вагу у складi основних засобiв займають: • будiвля громадського торгiвельно-офiсно-готельного комплексу БЦ «Сенатор», яку було введено в експлуатацiю в 4 кварталi 2013 року. Справедлива (ринкова) вартiсть комплексу склала на дату балансу 606 625 тис. грн., в тому числi дооцiнка у сумi 316 172,6 тис. грн. Дооцiнка проведена суб’єктом оцiночної дiяльностi ТОВ «ЕКСПЕРТ-АЛЬЯНС», Сертифiкат Фонду державного майна України № 13777/12 вiд 07 вересня 2012 року на практичну оцiночну дiяльнiсть, оцiнювач Димура А. М., квалiфiкацiйний сертифiкат № 4158 вiд 04 березня 2006 р., Свiдоцтво про реєстрацiю в Державному реєстрi оцiнювачiв № 4736 вiд 12 липня 2006 року.• земельна дiлянка за первiсною вартiстю у сумi 8 146,8 тис. грн., яка належить Товариству, про що свiдчить державний акт на право власностi на земельну дiлянку серiя КВ №135931, зареєстрований у Книзi записiв реєстрацiї державних актiв за №02-8-00137. Земельна дiлянка дооцiнена за рiшенням Товариства, вiдповiдно до Наказу №14 вiд 27.06.2013 року, до справедливої (ринкової) вартостi суб’єктом оцiночної дiяльностi ТОВ «АГЕНТСТВО ЕКСПЕРТНОЇ ОЦIНКИ» (Лiцензiя Державного комiтету України iз земельних ресурсiв на проведення робiт iз землеустрою, землеоцiночних робiт вiд 12.07.2012 р., серiя АД №034269), незалежним оцiнювачем Заїменко Я.Д. (сертифiкат МК №00265 вiд 03.11.07 р.), Свiдоцтво про реєстрацiю в Державному реєстрi оцiнювачiв №5731 вiд 30.07.07р. Справедлива вартiсть земельної дiлянки станом на 30.09.2013 року за результатом оцiнки складає 11 728,3 тис. грн. |
|   |
| Податковi ризики, пов`язанi зi змiнами в податковому законодавствi, що можуть створити негативний вплив на господарську дiяльнiсть емiтента. Дiяльнiсть емiтента здiйснюється вiдповiдно до чинного законодавства, але ймовiрнi негативнi наслiдки у разi змiни податкового законодавства або тлумачення податковими органами окремих його положень не можуть бути остаточно прогнозованi. Також з числа основних проблем можна видiлити: - Змiну коньюнктури ринку та зростання конкуренцiї. Цей ризик є передбачуваним та таким, що вiдслiдковується емiтентом на щоденнiй основi. - Полiтичнi, економiчнi та форс-мажорнi ризики також притаманнi середовищу, в якому дiє емiтент. Тенденцiя по зростанню ринку будiвництва на 2013-2014 рiк залишилися незмiнною. Будiвельна галузь на сьогоднi - одна з галузей, що найбiльш розвивається та демонструє найбiльш високi темпи розвитку виробництва в Українi. Досягнення таких темпiв розвитку пов'язане зокрема з вiдсутнiстю сезонного впливу на виробництво. |
|   |
| Факти виплати штрафних санкцiй i компенсацiй за порушення законодавства вiдсутнi. |
|   |
| Дiяльнiсть Товариства у 2013 роцi була збитковою. Показники абсолютної та загальної лiквiдностi мають недостатнiй рiвень, активiв недостатньо для покриття зобов'язань. |
|   |
| Укладеннi, але не виконанi договори (контракти) щодо яких очiкуються прибутки на кiнець звiтного перiоду вiдсутнi. |
|   |
| овариство планує виконувати роботи на об"єктi :реконструкцiя нежитлового будинку та будiвництва громадського,торговельно-офiсно-готельного комплексу з пiдземною автостоянкою за адресою: м. Київ, вул. Рiзницька/Московська буд. 2/32-34 у Печерському районi м. Києва. Основною метою дiяльностi пiдприємства є збiльшення доходностi та рентабельностi пiдприємства. |
|   |
| На теперiшнiй час ТОВ "К.А.Н." не проводить полiтику щодо дослiджень i розробок |
|   |
| ТОВ "К.А.Н." не є стороною жодної з судових справ. |
|   |
| Iнформацiя вiдсутня. |

### XII. Інформація про господарську та фінансову діяльність емітента

#### 13.1. 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: | 8573.1 | 619447.0 | 0 | 0 | 8573.1 | 619447.0 |
| будівлі та споруди | 88.1 | 618353.2 | 0 | 0 | 88.1 | 618353.2 |
| машини та обладнання | 223.8 | 179.4 | 0 | 0 | 223.8 | 179.4 |
| транспортні засоби | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| інші | 8261.2 | 914.4 | 0 | 0 | 8261.2 | 914.4 |
| 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 |
| інші | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Усього | 8573.1 | 619447.0 | 0 | 0 | 8573.1 | 619447.0 |
| Опис | Груп Початкова вартiсть Амортизацiя Залишкова вартiстьГруппа 1: Земельнi дiлянки 11728347,00Группа 12: Временные (нетитульные) сооружения 129 896,48 12гр\_Огорожа з навiсом на об"єктi по вул. Рiзницька/Московська,2/32-34 114 563,15 33855,33 80 707,82 12гр\_Блок-пост И-0000015/10 2,2\*2,4\*2,8 15 333,33 7922,15 7 411,18Группа 4: Машины и оборудование 530 572,28 306724,34 223 847,944гр\_Системний блок Intel E 6500|G41|DDR2 2 Gb|HDD500Gb|DVD-R W|ATX|LAN 3 732,85 2923,77 809,08 4гр\_Монiтор Samsung 22 2243SN 1 520,00 1190,61 329,394гр\_Комп'ютер PrimePC з монiтором та аксесуарами( мишка, колонки, кабелi) 4 425,21 73,75 4351,464гр\_МФУ НР 2 552,22 170,16 2382,064гр\_Комплексна трансформаторна пiдстанцiя №7345 518 342,00 302366,05 215975,95Группа 6: Инструменты, приборы и инвентарь 11 705,00 2926,32 8778,686гр\_Тепловентилятор Промiнь 24кВт 2 815,00 703,8 2111,206гр\_Тепловентилятор Промiнь 24кВт 2 815,00 703,8 2111,206гр\_Тепловентилятор Промiнь 30кВт 3 037,50 759,36 2278,14 6гр\_Тепловентилятор Промiнь 30кВт 3 037,50 759,36 2278,14Группа 9: Другие основные средства 143 023,33 45210,86 97 812,479гр\_Вагончик будiвельний з 2шт.конветр.2,0 кВт 32 370,00 10793,52 21576,489гр\_Вагончик побутовий з коветр 1,5 кВт 19 495,00 6500,52 12994,489гр\_Мобiльна туалетна кабiна (умив-к.,приемн.бак-250л) 4 516,67 1512,09 3004,589гр\_Полiпшення орендованих баштових кранiв 76 674,99 26058,68 50616,319 гр. Банер 9 966,67 346,05 9620,62 |

#### 2. Інформація щодо вартості чистих активів емітента

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Найменування показника** | **За звітний період** | **За попередній період** |
| Розрахункова вартість чистих активів (тис. грн)  | 246246.4 | -61873.8 |
| Статутний капітал (тис. грн.)  | 23.6 | 23.6 |
| Скоригований статутний капітал (тис. грн)  | 23.6 | 23.6 |
| Опис | Вiдповiдно до Методичних рекомендацiй Державної комiсiї з цiнних паперiв та фондового ринку щодо визначення вартостi чистих активiв акцiонерних товариств вiд 17.11.2004 р. № 485 аудиторами розрахована вартiсть чистих активiв ТОВ „К.А.Н.” станом на 31.12.2013р. Станом на 31.12.2013р. чистi активи Товариства становлять 246 270,0 тис. грн., що перевищує розмiр статутного капiталу товариства на 246 246,4 тис. грн., тобто знаходяться у межах дiючого законодавства. Вартiсть чистих активiв є бiльшою за Статутний капiтал та вiдповiдає вимогам ст. 144 Цивiльного кодексу України.  |
| Висновок | Вартiсть чистих активiв має позитивне значення, що вiдповiдає вимогам ст. 144 Цивiльного кодексу України. |

#### 3. Інформація про зобов'язання 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 випуском): | X | 461250.00 | X | X |
| Зобов'язання за власними облiгацiями серiї А №228/2/2013-T вiд 29.11.2013 | 20.12.2013 | 450000 | 10 | 15.12.2033 |
| Зобов'язання за власними облiгацiями серiї G № 179/2/09 вiд 03.07.2009 | 05.08.2011 | 11250 | 20 | 23.09.2020 |
| 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 | 40 | X | X |
| Фінансова допомога на зворотній основі | X | 0 | X | X |
| Інші зобов'язання | X | 17765.5 | X | X |
| Усього зобов'язань | X | 0 | X | X |
| Опис: | В зобов'язаннях емiтента кредити банку та зобов'язання за цiнними паперами, сертифiкатами ФОН, iпотечними цiнними паперами , похiдними цiнними паперами, фiнансовими iнвестицiями в корпоративнi права вiдсутнi. Фiнансова допомога вiдсутня. |

### XIII. Інформація про забезпечення випуску боргових цінних паперів\*

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Дата реєстрації випуску** | **Номер свідоцтва про реєстрацію випуску** | **Обсяг випуску (грн)** | **Вид забезпечення (порука/ страхування/ гарантія)** | **Найменування поручителя, страховика, гаранта** | **Код за ЄДРПОУ** | **Сума забезпечення** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** |
| 03.07.2009 | 179/2/09 | 78700000 | порука | Товариство з обмеженою вiдповiдальнiстю "Ковчег" | 31569627 | 78700000 |
| **Опис** | Порука набирає чинностi з дати реєстрацiї ДКЦПФР звiту про результати розмiщення облiгацiй та видачi свiдоцтва про реєстрацiю викупу облiгацiй i дiє до дати повного погашення облiгацiй емiтентом або виконання зобов"язання Поручителем. Поручитель зобов"язується перед Кредитором вiдповiдати за виконання Боржником обов"язкiв з погашення iменних вiдсоткових облiгацiй, емiтентом яких є Боржник, в повному обсязi суми заборгованостi у вiдповiдностi до умов розмiщення iменних вiдсоткових облiгацiй ТОВ"К.А.Н.", в сумi загальної номiнальної вартостi облiгацiй грошовими коштами. Вiдповiдальнiсть поручителя обмежується сумою заборгованостi зi сплати загальної номiнальної вартостi облiгацiй i не покриває сум нарахованих штрафних санкцiй, штрафiв. |  |  |
|   |  |  |
| 03.07.2009 | 184/2/09 | 69600000 | порука | Товариство з обмеженою вiдповiдальнiстю "Ковчег" | 31569627 | 69600000 |
| **Опис** | Порука набирає чинностi з дати реєстрацiї ДКЦПФР звiту про результати розмiщення облiгацiй та видачi свiдоцтва про реєстрацiю викупу облiгацiй i дiє до дати повного погашення облiгацiй емiтентом або виконання зобов"язання Поручителем. Поручитель зобов"язується перед Кредитором вiдповiдати за виконання Боржником обов"язкiв з погашення iменних вiдсоткових облiгацiй, емiтентом яких є Боржник, в повному обсязi суми заборгованостi у вiдповiдностi до умов розмiщення iменних вiдсоткових облiгацiй ТОВ"К.А.Н.", в сумi загальної номiнальної вартостi облiгацiй грошовими коштами. Вiдповiдальнiсть поручителя обмежується сумою заборгованостi зi сплати загальної номiнальної вартостi облiгацiй i не покриває сум нарахованих штрафних санкцiй, штрафiв. |  |  |
|   |  |  |
| 03.07.2009 | 185/2/09 | 38900000 | порука | Товариство з обмеженою вiдповiдальнiстю "Ковчег | 31569627 | 38900000 |
| **Опис** | Порука набирає чинностi з дати реєстрацiї ДКЦПФР звiту про результати розмiщення облiгацiй та видачi свiдоцтва про реєстрацiю викупу облiгацiй i дiє до дати повного погашення облiгацiй емiтентом або виконання зобов"язання Поручителем. Поручитель зобов"язується перед Кредитором вiдповiдати за виконання Боржником обов"язкiв з погашення iменних вiдсоткових облiгацiй, емiтентом яких є Боржник, в повному обсязi суми заборгованостi у вiдповiдностi до умов розмiщення iменних вiдсоткових облiгацiй ТОВ"К.А.Н.", в сумi загальної номiнальної вартостi облiгацiй грошовими коштами. Вiдповiдальнiсть поручителя обмежується сумою заборгованостi зi сплати загальної номiнальної вартостi облiгацiй i не покриває сум нарахованих штрафних санкцiй, штрафiв. |  |  |
|   |  |  |
| 03.07.2009 | 187/2/09 | 13800000 | порука | Товариство з обмеженою вiдповiдальнiстю "Ковчег | 31569627 | 13800000 |
| **Опис** | Порука набирає чинностi з дати реєстрацiї ДКЦПФР звiту про результати розмiщення облiгацiй та видачi свiдоцтва про реєстрацiю викупу облiгацiй i дiє до дати повного погашення облiгацiй емiтентом або виконання зобов"язання Поручителем. Поручитель зобов"язується перед Кредитором вiдповiдати за виконання Боржником обов"язкiв з погашення iменних вiдсоткових облiгацiй, емiтентом яких є Боржник, в повному обсязi суми заборгованостi у вiдповiдностi до умов розмiщення iменних вiдсоткових облiгацiй ТОВ"К.А.Н.", в сумi загальної номiнальної вартостi облiгацiй грошовими коштами. Вiдповiдальнiсть поручителя обмежується сумою заборгованостi зi сплати загальної номiнальної вартостi облiгацiй i не покриває сум нарахованих штрафних санкцiй, штрафiв. |  |  |
|   |  |  |

### XIV. Відомості щодо особливої інформації та інформації про іпотечні цінні папери, що виникала протягом періоду

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Дата виникнення події** | **Дата оприлюднення Повідомлення (Повідомлення про інформацію) у загальнодоступній інформаційній базі даних Комісії** | **Вид інформації** |
| **1** | **2** | **3** |
| 22.04.2013 | 23.04.2013 | Відомості про зміну складу посадових осіб емітента  |
| 06.11.2013 | 13.12.2013 | Відомості про прийняття рішення про розміщення цінних паперів на суму, що перевищує 25 відсотків статутного капіталу |

#### XV. Відомості про аудиторський висновок (звіт)

|  |  |
| --- | --- |
| Найменування аудиторської фірми (П. І. Б. аудитора - фізичної особи - підприємця) | ТОВ «Iнтелект-сервiс» |
| Код за ЄДРПОУ (реєстраційний номер облікової картки\* платника податків - фізичної особи) | 30489017 |
| Місцезнаходження аудиторської фірми, аудитора | 01030 м .Київ, вул. Б. Хмельницького, 26 |
| Номер та дата видачі свідоцтва про включення до Реєстру аудиторських фірм та аудиторів, виданого Аудиторською палатою України | 2129 23.02.2001 |
| 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\*\* | № 50 П 000050 12.03.2013 12.03.13 - 23.12.15 |
| Звітний період, за який проведений аудит фінансової звітності | 2013 рiк |
| Думка аудитора\*\*\* | умовно-позитивна |

#### XVI. Текст аудиторського висновку (звіту).

|  |  |
| --- | --- |
| Найменування аудиторської фірми (П. І. Б. аудитора - фізичної особи - підприємця) | ТОВ «Iнтелект-сервiс» |
| Код за ЄДРПОУ (реєстраційний номер облікової картки\* платника податків - фізичної особи) | 30489017 |
| Місцезнаходження аудиторської фірми, аудитора | 01030 м .Київ, вул. Б. Хмельницького, 26 |
| Номер та дата видачі свідоцтва про включення до Реєстру аудиторських фірм та аудиторів, виданого Аудиторською палатою України | 2129 23.02.2001 |
| 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\*\* | № 50 П 000050 12.03.2013 12.03.13 - 23.12.15 |
| Текст аудиторського висновку (звіту) |  |
| Керiвництву ТОВ «К.А.Н.»Нацiональнiй комiсiї з цiнних паперiв та фондового ринкуМи провели аудит рiчної фiнансової звiтностi Товариства з обмеженою вiдповiдальнiстю «К.А.Н.» (надалi – «Товариство»), що додається, яка включає баланс станом на 31 грудня 2013 року та звiт про фiнансовi результати за 2013 рiк.Вiдповiдальнiсть управлiнського персоналу за фiнансову звiтнiсть Управлiнський персонал несе вiдповiдальнiсть за складання та достовiрнiсть подання цiєї фiнансової звiтностi вiдповiдно до Нацiональних стандартiв фiнансової звiтностi та за внутрiшнiй контроль, який управлiнський персонал визначає потрiбним для того, щоб забезпечити складання фiнансової звiтностi, що не мiстить суттєвих викривлень унаслiдок шахрайства або помилки.Вiдповiдальнiсть аудитора Аудитор несе вiдповiдальнiсть за висловлення думки щодо iнформацiї, наведеної в цих документах, на пiдставi результатiв аудиторської перевiрки. Ми провели аудит вiдповiдно до Мiжнародних стандартiв аудиту. Цi стандарти вимагають вiд нас дотримання вiдповiдних етичних вимог, а також планування й виконання аудиту для отримання достатньої впевненостi, що фiнансова звiтнiсть не мiстить суттєвих викривлень.Аудит передбачає виконання аудиторських процедур для отримання аудиторських доказiв щодо сум i розкриттiв у фiнансовiй звiтностi. Вибiр процедур залежить вiд судження аудитора, включаючи оцiнку ризикiв суттєвих викривлень фiнансової звiтностi внаслiдок шахрайства або помилки. Виконуючи оцiнку цих ризикiв, аудитор розглядає заходи внутрiшнього контролю, що стосуються складання та достовiрного подання суб’єктом господарювання фiнансової звiтностi з метою розробки аудиторських процедур, якi вiдповiдають обставинам, а не з метою висловлення думки щодо ефективностi внутрiшнього контролю суб’єкта господарювання. Аудит включає також оцiнку вiдповiдностi використаної облiкової полiтики, прийнятностi облiкових оцiнок, зроблених управлiнським персоналом, та загального подання фiнансової звiтностi. Ми вважаємо, що отримали достатнi та прийнятнi аудиторськi докази для висловлення нашої умовно-позитивної думки.Висловлення думкиПiдстава для висловлення умовно-позитивної думкиВ результатi проведених аудиторських процедур, аудитори виявили, що будiвля БЦ «Сенатор» вiдповiдає критерiям визнання iнвестицiйної нерухомостi, у вiдповiдностi до П(с)БО 32, пп.8, та повинна бути перекласифiкована зi складу основних засобiв. Додатково, в процесi аудиту ми виявили, що в фiнансовiй звiтностi пiд «незавершенi капiтальнi iнвестицiї» облiковуються запаси, що були використанi при реконструкцiї будiвлi (лiфти, градирнi, вентиляцiйне обладнання та iн..). Таким чином, незавершенi капiтальнi iнвестицiї в сумi 33 003,9 тис. грн. необхiдно перевести до складу iнвестицiйної нерухомостi.Вiдповiдно, вартiсть основних засобiв (iнвестицiйної нерухомостi) було занижено на 33 003,9 тис. грн. Також аудитори виявили завищення поточної заборгованостi по довгострокових зобов’язаннях щодо вiдсоткiв по кредиту в сумi 40 083,9 тис. грн., якi не погашенi бiльше 12 мiсяцiв, якi мають бути вiднесенi до довгострокової заборгованостi. Нашу думку щодо фiнансової звiтностi за поточний перiод було вiдповiдно модифiковано внаслiдок впливу цього питання на достовiрне вiдображення фiнансових показникiв звiтностi та порiвняннiсть даних поточного перiоду до показникiв минулого перiоду.Умовно-позитивна думкаНа нашу думку, за винятком впливу питань, про якi йдеться у параграфi «Пiдстава для висловлення умовно-позитивної думки», фiнансова звiтнiсть вiдображає достовiрно, в усiх суттєвих аспектах фiнансовий стан Товариства станом на 31.12.2013 року та її фiнансовi результати за рiк, що закiнчився на зазначену дату, вiдповiдно до нацiональних Положень (стандартiв) бухгалтерського облiку. |
| ЗВIТ ЩОДО ПЕРЕВIРКИ ФIНАНСОВОЇ ЗВIТНОСТI ТОВ «К.А.Н.», висловлення думки щодо якої передбачено вимогами Нацiональної комiсiї з цiнних паперiв та фiнансових послуг при розкриттi iнформацiї емiтентами цiнних паперiв1. Вступний параграф1.1 Основнi вiдомостi про емiтента№ Найменування емiтента Товариство з обмеженою вiдповiдальнiстю «К.А.Н.»1 Повна назва - ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВIДПОВIДАЛЬНIСТЮ «К.А.Н.» Скорочена назва - ТОВ «К.А.Н.»2. Код за ЄДРПОУ 316117153. Мiсцезнаходження 04073 м. Київ, вул. Куренiвська, буд. 2-Б4. Державна реєстрацiя:• дата первинної реєстрацiї - 27.08.2001• орган державної реєстрацiї - Оболонська районна у м. Києвi державна адмiнiстрацiя • Свiдоцтво державної реєстрацiї - Серiя А00 №595098 5. Органiзацiйно - правова форма -Товариство з обмеженою вiдповiдальнiстю6. Данi про власникiв2 Юридичнi особи - нерезиденти7. Основнi види дiяльностi за КВЕД• 68.20 Надання в оренду й експлуатацiю власного чи орендованого нерухомого майна;• 68.10 Купiвля та продаж власного нерухомого майна;• 68.31 Агентства нерухомостi;• 41.20 Будiвництво житлових i нежитлових будiвель• 46.39 Неспецiалiзована оптова торгiвля продуктами харчування, напоями та тютюновими виробами; 8. Статутний капiтал за Статутом - 23 600,00 гривень.9. Вид облiгацiй iменнi вiдсотковi облiгацiї забезпеченi закритого (приватного) розмiщення10. Кiлькiсть облiгацiй 1 237 400 штук11. Номiнальна вартiсть однiєї облiгацiї 1 000 (одна тисяча) гривень12. Форма iснування облiгацiй бездокументарна13. Реєстрацiя випуску облiгацiй Серiя А – Випуск скасовано Розпорядженням ДКЦПФР 382-СТ-О вiд 04.11.2009Серiя В – Випуск скасовано Розпорядженням ДКЦПФР №408-С-Т-О вiд 08.12.2009Серiя С – Випуск скасовано Розпорядженням ДКЦПФР №154-СТ-О вiд 26.04.2010Серiя D – Випуск скасовано Розпорядженням ДКЦПФР №75-С-Т-О вiд 17.03.2010Серiя Е – Випуск скасовано Розпорядженням ДКЦПФР №170-С-Т-О вiд 19.05.2010Серiя F – Випуск скасовано Розпорядженням ДКЦПФР №335-С-Т-О вiд 04.10.2010Серiя G – Свiдоцтво №179/2/09 зареєстровано 03.07.2009, видано 04.01.2011Серiя H – Випуск скасовано Розпорядженням ДКЦПФР №101-СТ-О вiд 14.04.2011Серiя I – Випуск скасовано Розпорядженням ДКЦПФР №143-С-Т-О вiд 10.06.2011Серiя J – Випуск скасовано Розпорядженням ДКЦПФР №196-С-Т-О вiд 16.08.2011Серiя К – Свiдоцтво №184/2/09 зареєстроване 03.07.2009, видане вiд 06.09.2011Серiя L – Свiдоцтво №185/2/09 зареєстроване 03.07.2009, видане вiд 25.11.2011Серiя М – Випуск скасовано Розпорядженням №41-С-Т-О вiд 22.02.2012Серiя N – Свiдоцтво №187/2/09 дата видачi 13.03.2012Серiя А - Випуск скасовано Розпорядженням НКЦПФР №236-КФ-СТ-О вiд 01.11.2013Серiя А – Свiдоцтво №228/2/2013 реєстрацiя 29.11.2013; дата видачi 13.01.201414. Генеральний директор Букало Олена Юрiївна Товариство є Замовником проекту «Реконструкцiя нежитлового будинку та будiвництво громадського, торгiвельно-офiсно-готельного комплексу з пiдземною автостоянкою загальною площею 5350,24 кв.м на вул. Рiзницька/Московська, 2/32-34 в Печерському районi м. Києвi». Пiд будiвництво залучає позиковi кошти та є емiтентом власних облiгацiй. |
| 1.2 Опис аудиторської перевiркиПiдставою для проведення аудиту є Господарський Кодекс України, Закон України “Про державне регулювання ринку цiнних паперiв в Українi”, статтi 40 Закону України “Про цiннi папери та фондовий ринок”, Закони України “Про аудиторську дiяльнiсть”, “Про господарськi товариства”, рiшення Аудиторської палати України вiд 18.04.2003 N 122/2 “Про порядок застосування в Українi Стандартiв аудиту та етики Мiжнародної федерацiї бухгалтерiв”, Мiжнароднi стандарти контролю якостi, аудиту, огляду, iншого надання впевненостi та супутнiх послуг, Кодекс Етики професiйних бухгалтерiв, Положення про розкриття iнформацiї емiтентами цiнних паперiв, затвердженого рiшенням Нацiональної комiсiї з цiнних паперiв та фондового ринку №2826 вiд 23.12.2013 року, Положення про порядок здiйснення емiсiї облiгацiй пiдприємств, облiгацiй мiжнародних фiнансових органiзацiй та їх обiгу, затвердженого рiшенням Нацiональної комiсiї з цiнних паперiв та фондового ринку вiд 27 грудня 2013 року N 2998, та Положення Про затвердження Вимог до аудиторського висновку при розкриттi iнформацiї емiтентами цiнних паперiв (крiм емiтентiв облiгацiй мiсцевої позики), затвердженого рiшенням НКЦПФР № 1360 вiд 29.09.2011 та iнших нормативних актiв, що регулюють дiяльнiсть учасникiв фондового ринку. Аудитори керувались законодавством України щодо господарської дiяльностi i оподаткування господарських товариств, встановленим порядком ведення бухгалтерського та податкового облiку i формування фiнансової звiтностi, нормативами аудиту, вимогами Нацiональної комiсiї з цiнних паперiв та фондового ринку, щодо формату аудиторського висновку при розкриттi iнформацiї емiтентами цiнних паперiв.Метою проведення аудиту є одержання достатнiх доказiв того, що фiнансова звiтнiсть за 2013 рiк не мiстить суттєвих помилок i вiдповiдає дiючим нацiональним Положенням (стандартам) бухгалтерського облiку. Аудиторами перевiрено iнформацiю, що пiдтверджує цифровий матерiал, на базi якого складено звiтнiсть.Аудиторами перевiрено документацiю:• Статут ТОВ “К.А.Н.”• оборотнi вiдомостi за 2013 рiк;• журнали-ордери (картки) по рахунках бухгалтерського облiку;• договори, первиннi документи;• протоколи Загальних зборiв учасникiв Товариства;• наказ про облiкову полiтику;• фiнансовий звiт суб’єкта малого пiдприємництва станом на 31 грудня 2013 р.МСА вимагають вiд нас дотримання вiдповiдних етичних вимог, а також зобов'язують нас планувати i здiйснювати аудиторську перевiрку з метою одержання обґрунтованої впевненостi в тому, що фiнансовi звiти не мiстять суттєвих викривлень. Аудит включає перевiрку шляхом тестування доказiв, якi пiдтверджують суми й розкриття iнформацiї у фiнансових звiтах, а також оцiнку i застосованих принципiв бухгалтерського облiку й суттєвих попереднiх оцiнок, здiйснених управлiнським персоналом, а також оцiнку загального подання фiнансових звiтiв.Нами були виконанi процедури аудиту згiдно вимог МСА 500 «Аудиторськi докази», що вiдповiдають метi отримання достатнiх i прийнятних аудиторських доказiв. У процесi виконання аудиторських процедур ми звернули увагу на доречнiсть та достовiрнiсть iнформацiї, що використовується нами як аудиторськi докази. Аудиторськi докази необхiднi нам для обґрунтування аудиторської думки та звiту. За своїм характером докази є сукупними i отримувались нами в основному за допомогою аудиторських процедур, якi виконувались в процесi аудиту. Метою проведення аудиторської перевiрки фiнансової звiтностi є надання аудиторовi можливостi висловити думку стосовно того, чи складена фiнансова звiтнiсть в усiх суттєвих аспектах згiдно з визначеною концептуальною основою фiнансової звiтностi. На нашу думку, отриманi аудиторськi докази є достатньою та вiдповiдною основою для висловлення аудиторської думки. Проведення аудиту надає можливiсть висловити думку стосовно окремих компонентiв фiнансової звiтностi.2. Аналiз окремих компонентiв фiнансової звiтностi.2.1. Органiзацiя та методологiя бухгалтерського облiку на пiдприємствiТовариство подає неповний комплект фiнансової звiтностi для малих пiдприємств у вiдповiдностi за положенням (стандартом) бухгалтерського облiку № 25 «Фiнансовий звiт суб’єкта малого пiдприємництва».Бухгалтерський облiк, класифiкацiя та оцiнка всiх видiв активiв ведеться з дотриманням вимог Закону України «Про бухгалтерський облiк та фiнансову звiтнiсть в Українi» № 996-ХIY вiд 16.07.1999р., затверджених стандартiв та iнших нормативних документiв з питань бухгалтерського облiку.Товариство складає фiнансовий звiт, використовуючи як концептуальну основу нацiональнi положення (стандарти) бухгалтерського облiку. Данi бухгалтерських рахункiв спiвставнi в бухгалтерських реєстрах, оборотно-сальдовому балансi i бухгалтерському балансi та пiдтверджуються первинними документами.Облiкова полiтика у 2013 р. є послiдовною i враховує вимоги Мiнiстерства фiнансiв України щодо облiкової полiтики пiдприємств.2.2. Розкриття iнформацiї щодо активiв Товариства2.2.1 Необоротнi активи Облiк основних засобiв вiдповiдає вимогам П(С)БО 7 «Основнi засоби». Обраний метод нарахування амортизацiї – прямолiнiйний. Основнi засоби оцiнюються за справедливою вартiстю з нарахуванням зносу. Основнi засоби за даними Товариства облiковуються на звiтну дату за первiсною вартiстю у сумi 620 068,8 тис. грн. Залишкова вартiсть складає 619 447,0 тис. грн. Знос складає 621,8 тис. грн. Питому вагу у складi основних засобiв займають: • будiвля громадського торгiвельно-офiсно-готельного комплексу БЦ «Сенатор», яку було введено в експлуатацiю в 4 кварталi 2013 року. Справедлива (ринкова) вартiсть комплексу склала на дату балансу 606 625 тис. грн., в тому числi дооцiнка у сумi 316 172,6 тис. грн. Дооцiнка проведена суб’єктом оцiночної дiяльностi ТОВ «ЕКСПЕРТ-АЛЬЯНС», Сертифiкат Фонду державного майна України № 13777/12 вiд 07 вересня 2012 року на практичну оцiночну дiяльнiсть, оцiнювач Димура А. М., квалiфiкацiйний сертифiкат № 4158 вiд 04 березня 2006 р., Свiдоцтво про реєстрацiю в Державному реєстрi оцiнювачiв № 4736 вiд 12 липня 2006 року.• земельна дiлянка за первiсною вартiстю у сумi 8 146,8 тис. грн., яка належить Товариству, про що свiдчить державний акт на право власностi на земельну дiлянку серiя КВ №135931, зареєстрований у Книзi записiв реєстрацiї державних актiв за №02-8-00137. Земельна дiлянка дооцiнена за рiшенням Товариства, вiдповiдно до Наказу №14 вiд 27.06.2013 року, до справедливої (ринкової) вартостi суб’єктом оцiночної дiяльностi ТОВ «АГЕНТСТВО ЕКСПЕРТНОЇ ОЦIНКИ» (Лiцензiя Державного комiтету України iз земельних ресурсiв на проведення робiт iз землеустрою, землеоцiночних робiт вiд 12.07.2012 р., серiя АД №034269), незалежним оцiнювачем Заїменко Я.Д. (сертифiкат МК №00265 вiд 03.11.07 р.), Свiдоцтво про реєстрацiю в Державному реєстрi оцiнювачiв №5731 вiд 30.07.07р. Справедлива вартiсть земельної дiлянки станом на 30.09.2013 року за результатом оцiнки складає 11 728,3 тис. грн.Також Товариство облiковує незавершенi капiтальнi iнвестицiї в сумi 33 003,9 тис. грн., що включають полiпшення основних засобiв.В результатi проведених аудиторських процедур, аудитори виявили, що будiвля БЦ «Сенатор» вiдповiдає критерiям визнання iнвестицiйної нерухомостi, у вiдповiдностi до П(с)БО 32, пп.8, та повинна бути пере класифiкована зi складу основних засобiв. Додатково, в процесi аудиту ми виявили, що в фiнансовiй звiтностi пiд «незавершенi капiтальнi iнвестицiї» облiковуються запаси, що були використанi при реконструкцiї будiвлi (лiфти, градирнi, вентиляцiйне обладнання та iн..). Таким чином, незавершенi капiтальнi iнвестицiї в сумi 33 003,9 тис. грн. необхiдно перевести до складу iнвестицiйної нерухомостi.Вiдповiдно, вартiсть основних засобiв (iнвестицiйної нерухомостi) було занижено на 33 003,9 тис. грн. Так як Товариство подає неповний комплект фiнансової звiтностi для малих пiдприємств у вiдповiдностi за положенням (стандартом) бухгалтерського облiку № 25 «Фiнансовий звiт суб’єкта малого пiдприємництва», перекласифiкацiя основних засобiв до iнвестицiйної нерухомостi не вплине на структуру необоротних активiв.Необоротнi активи (I роздiл Балансу) станом на 31.12.2013 пiдтверджуються у сумi 652 450,9 тис. грн. 2.2.2 Облiк оборотних активiвОборотнi активи складаються з запасiв, поточної дебiторської заборгованостi та фiнансовими активами, а саме:• Запаси у сумi 1,1 тис. грн.;• дебiторська заборгованiсть за розрахунками з бюджетом – 52 417,3 тис. грн., в основному це податковий кредит з податку на додану вартiсть;• iнша поточна дебiторська заборгованiсть – 111 892,5 тис. грн., в основному це аванси отриманi вiд постачальникiв;• iншi оборотнi активи – 1 417,5 тис. грн.;• грошовi кошти в нацiональнiй та iноземнiй валютi – 88,5 тис. грн.Активи Товариства пiдтверджуються у сумi 818 267,8 тис. грн.2.3. Розкриття iнформацiї щодо зобов’язань Товариства 2.3.1 Облiк зобов’язань.Визнання та оцiнка реальностi зобов’язань здiйснюється у вiдповiдностi з вимогами Положення (стандарту) бухгалтерського облiку 11 «Зобов’язання».Товариством довгостроковi зобов’язання, на якi нараховуються вiдсотки, вiдображаються в балансi не за теперiшньою, а за iсторичною вартiстю. Станом на 31.12.2013 року довгостроковi зобов’язання за даними Товариства складають 501 265,3 тис. грн., в тому числi: • зобов’язання з розмiщення цiльових облiгацiй власної емiсiї у сумi 11 250,0 тис. грн. (облiгацiї серiї «G» у кiлькостi 11 250 штук, номiнальною вартiстю 1 000 грн. за штуку);• зобов’язання з розмiщення цiльових облiгацiй власної емiсiї у сумi 450 000,0 тис. грн. (облiгацiї серiї «А» у кiлькостi 450 тис. штук, номiнальною вартiстю 1 000 грн. за штуку);• позика у валютi вiд нерезидента на суму 40 015,3 тис. грн.Товариство є емiтентом облiгацiй власної емiсiї закритого (приватного) розповсюдження Серiй G, K, L, N. Випуск забезпечених, вiдсоткових iменних облiгацiй здiйснено у бездокументарнiй формi, на загальну номiнальну вартiсть 201 000,00 тис. грн. у кiлькостi 201 000 штук. Оскiльки сума емiсiї облiгацiй перевищує розмiр статутного капiталу Емiтента, облiгацiї забезпеченi порукою на суму 787 400,0 тис. грн. Поручителем виступило ТОВ "Ковчег" код ЄДРПОУ 31569627 за договором поруки №б/н вiд 12.05.2009 р.Також, Товариство є емiтентом облiгацiй власної емiсiї вiдкритого (публiчного) розповсюдження Серiї А. Випуск незабезпечених (звичайних) вiдсоткових iменних облiгацiй здiйснено у бездокументарнiй формi на загальну номiнальну вартiсть 450 000,0 тис. грн. у кiлькостi 450 000 штук.Номiнальна вартiсть облiгацiй по всiх серiях 1 000 грн. за штуку.серiя Кiлькiсть, штук Реєстрацiя/скасування ДКЦПФР випуску облiгацiйА 119 800 Випуск скасовано Розпорядженням № 382-СТ-О вiд 04.11.2009B 17 000 Випуск скасовано Розпорядженням №408-С-Т-О вiд 08.12.2009C 24 300 Випуск скасовано Розпорядженням №154-С-Т-О вiд 26.04.2010D 38 000 Випуск скасовано Розпорядженням №75-С-Т-О вiд 17.03.2010E 70 700 Випуск скасовано Розпорядженням №170-С-Т-О вiд 19.05.2010F 69 000 Випуск скасовано Розпорядженням №335-С-Т-О вiд 04.10.2010 G 78 700 Свiдоцтво №179/2/09 дата видачi 04.01.2011H 78 800 Випуск скасовано Розпорядженням №101-С-Т-О вiд 14.04.2011I 69 700 Випуск скасовано Розпорядженням №143-С-Т-О вiд 10.06.2011J 69 200 Випуск скасовано Розпорядженням №196-С-Т-О вiд 16.08.2011K 69 600 Свiдоцтво №184/2/09 дата видачi 06.09.2011L 38 900 Свiдоцтво №185/2/09 дата видачi 25.11.2011M 29 900 Випуск скасовано Розпорядженням №41-С-Т-О вiд 22.02.2012N 13 800 Свiдоцтво №187/2/09 дата видачi 13.03.2012А 450 000 Випуск скасовано Розпорядженням №236-КФ-СТ-О вiд 01.11.2013А 450 000 Свiдоцтво №228/2/2013 реєстрацiї 29.11.2013; дата видачi 13.01.2014Поточна заборгованiсть кредиторам за товари, роботи, послуги складає 4 593,4 тис. грн., за розрахунками з бюджетом – 40,0 тис. грн.; з оплати працi – 93,3 тис. грн., зi страхування – 42,2 тис. грн. До iнших поточних зобов’язань Товариством вiднесено отриманi фiнансовi позики у сумi 17 765,5 тис. грн. Поточна заборгованiсть за довгостроковими зобов’язаннями за даними Товариства – 48 198,1 тис. грн. За даними балансу основними кредиторами є:• ТОВ «Ковчег» у сумi 169 410,0 тис. грн.;• ПрАТ «Мандарин Плаза» у сумi 216 590,0 тис. грн.;• «Райффайзен Банк Iнтернешнл АГ» у сумi 75 250,0 тис. грн. • Фiрма «Скiлтекс Лiмiтед», юридична особа за законодавством Сполученого Королiвства Великобританiї та Пiвнiчної Iрландiї за основною сумою позики та заборгованiсть за вiдсотками у сумi 88 213,5 тис. грн.На думку аудитора, поточна заборгованiсть за довгостроковими зобов’язаннями (нарахованими вiдсотками по кредитнiй угодi з нерезидентом) у сумi 40 083,9 тис. грн., якi не погашенi бiльше 12 мiсяцiв, мають бути рекласифiкованi до довгострокових. До довгострокових зобов’язань вiдносяться позики в iноземнiй валютi вiд Фiрми «Скiлтекс Лiмiтед», з урахуванням рекласифiкованих, у сумi 80 099,2 тис. грн.Всi iншi зобов’язання пiдтверджуються даними аналiтичного облiку, носять поточний характер.Таким чином, з врахуванням зменшення поточної заборгованостi та збiльшення довгострокових зобов’язань на загальну суму 40 083,9 тис. грн., на думку аудитора, розкриття iнформацiї за видами зобов’язань подано в фiнансовiй звiтностi достовiрно та повно, вiдповiдно до встановлених вимог чинного законодавства України. Коригування мають суттєвий характер, але не впливають на валюту балансу та фiнансовий результат. |
| 2.4. Розкриття iнформацiї про власний капiтал Товариства.Порядок формування Статутного капiталу вiдповiдає вимогам чинного законодавства. Резервний капiтал, згiдно вимог Статуту, не створювався.Протоколом загальних зборiв учасникiв вiд 13 травня 2013 року прийнято рiшення про продаж частки належної приватнiй акцiонернiй компанiї з обмеженою вiдповiдальнiстю AT «Етернiтi Iнтернешнл» (Eternity International AB), що є юридичною особою згiдно законодавства Швецiї, у статутному капiталi Товариства у розмiрi 50% компанiї «Деверте Холдинг ГмбХ» (Deverte Holding GmbX), що заснована та зареєстрована в Австрiї. Статутний капiтал вiдображений у фiнансовiй звiтностi вiдповiдає установчим документам. Розмiр статутного капiталу залишився без змiн, у сумi 23,6 тис. грн. Статутний капiтал на 31.12.2013 року сформований повнiстю грошовими коштами.Додатковий капiтал сформовано за рахунок дооцiнки необоротних активiв до справедливої (ринкової) вартостi на загальну суму 319 754,2 тис. грн., в тому числi:• земельна дiлянка на суму дооцiнки 3 581,6 тис. грн.;• незавершене капiтальне будiвництво на суму дооцiнки 316 172,6 тис. грн.Фiнансовий результат за 2013 р., має вiд’ємне значення та складає 11 610,4 тис. грн.Станом на 31.12.2013 непокритий збиток складає 73 507,8 тис. грн.Таким чином, власний капiтал станом на 31.12.2013р. складає 246 270,0 тис. грн.Вартiсть чистих активiв має позитивне значення, що вiдповiдає вимогам ст. 144 Цивiльного кодексу України.3. Вiдповiднiсть вартостi чистих активiв вимогам законодавстваВiдповiдно до Методичних рекомендацiй Державної комiсiї з цiнних паперiв та фондового ринку щодо визначення вартостi чистих активiв акцiонерних товариств вiд 17.11.2004 р. № 485 аудиторами розрахована вартiсть чистих активiв ТОВ „К.А.Н.” станом на 31.12.2013р. Рядок № Показник Сума на кiнець звiтного перiоду,тис. грн.1. АКТИВИ 1.1 Необоротнi актив 652 450,91.2 Оборотнi активи 165 816,91.3. Необоротнi активи а групи вибуття -1.4 Усього активи 818 267,82. ЗОБОВ’ЯЗАННЯ 2.1 Довгостроковi зобов’язання 501 265,32.2 Поточнi зобов’язання 70 732,52.3 Усього зобов’язань 571 997,83. ЧИСТI АКТИВИ (рядок 1.4 – рядок 2.3) 246 270,04. СТАТУТНИЙ КАПIТАЛ, у тому числi: 23,64.1 Неоплачений капiтал -4.2 Вилучений капiтал -5. Рiзниця (рядок 3 – рядок 4) 246 246,4Таким чином, станом на 31.12.2013р. чистi активи Товариства становлять 246 270,0 тис. грн., що перевищує розмiр статутного капiталу товариства на 246 246,4 тис. грн., тобто знаходяться у межах дiючого законодавства. Вартiсть чистих активiв є бiльшою за Статутний капiтал та вiдповiдає вимогам ст. 144 Цивiльного кодексу України. 4. Розкриття iнформацiї щодо обсягу чистого прибутку.Чистий збиток Товариства за 2013 рiк за даними облiку складає (11 610,4) тис. грн. У 2013 роцi Товариством отримано чистих доходiв на суму 38,3 тис. грн.Витрати склали 11 648,7 тис. грн., питому вагу складають витрати за нарахованими вiдсотками за облiгацiями та кредитами.5. Наявнiсть суттєвих невiдповiдностей мiж фiнансовою звiтнiстю, що пiдлягала аудиту, та iншою iнформацiєю що розкривається емiтентом цiнних паперiв та подається до Комiсiї разом з фiнансовою звiтнiстюПiд час виконання завдання аудитор здiйснив аудиторськi процедури щодо виявлення наявностi суттєвих невiдповiдностей мiж фiнансовою звiтнiстю, що пiдлягала аудиту, та iншою iнформацiєю, що розкривається емiтентом у вiдповiдностi з МСА 720 «Вiдповiдальнiсть аудитора щодо iншої iнформацiї в документах, що мiстять перевiрену аудитором фiнансову звiтнiсть». Пiд час виконання завдання аудитор здiйснив аудиторськi процедури щодо виявлення наявностi суттєвих невiдповiдностей мiж фiнансовою звiтнiстю, що пiдлягала аудиту, та iншою iнформацiєю, що розкривається емiтентом та подається до Комiсiї.Аудитором отримано докази про вiдсутнiсть суттєвих викривлень, по фактам i подiям в фiнансовiй звiтностi за 2013 рiк згiдно зi статтею 41 Закону України «Про цiннi папери та фондовий ринок» та вiдповiдно з вимогами до iнформацiї, що розкривається емiтентом цiнних паперiв та подається до Комiсiї.6. Розкриття iнформацiї про дiї, якi вiдбулися протягом звiтного року та можуть вплинути на фiнансово-господарський стан Товариства та призвести до значної змiни вартостi його цiнних паперiв, визначених частиною першою статтi 41 Закону України «Про цiннi папери та фондовий ринок». Товариство не є професiйним учасником фондового ринку.Операцiй з iпотечними облiгацiями у 2013 роцi не здiйснювалось.Власний капiтал станом на 31.12.2013р. складає 246 270,0 тис. грн. Значне збiльшення у порiвняннi з показником минулого року вiдбулося за рахунок дооцiнки необоротних активiв до справедливої (ринкової) вартостi.Довгостроковi зобов’язання з випуску власних облiгацiй перевищують 25% власного капiталу.У 2013 роцi вiдбулися такi змiни:• Протоколом загальних зборiв учасникiв вiд 22 квiтня 2013 року прийнято рiшення про звiльнення з посади Генерального директора Товариства Букатової Дiани Миколаївни та призначення Букало Олени Юрiївни.• Протоколом загальних зборiв учасникiв вiд 13 травня 2013 року прийнято рiшення про продаж частки належної приватнiй акцiонернiй компанiї з обмеженою вiдповiдальнiстю AT «Етернiтi Iнтернешнл» (Eternity International AB), що є юридичною особою згiдно законодавства Швецiї, у статутному капiталi Товариства у розмiрi 50% компанiї «Деверте Холдинг ГмбХ» (Deverte Holding GmbX), що заснована та зареєстрована в Австрiї. • Рiшення про закрите розмiщення облiгацiй прийняте Загальними зборами учасникiв Товариства та оформлене Протоколом № б/н вiд 01.07.2013 р.Параметри випуску: Серiя Характеристика облiгацiй Загальна номiнальна вартiсть випуску облiгацiй серiї, грн. Номiнальна вартiсть облiгацiї, грн. Кiлькiсть облiгацiй, шт. Форма iснування облiгацiйА Iменнi, вiдсотковi, звичайнi (незабезпеченi) 450 000 000,00(чотириста п’ятдесят мiльйонiв гривень) 1 000,00(одна тисяча гривень) 450 000(чотириста п’ятдесят тисяч) бездокументарнаЗагальна номiнальна вартiсть випуску облiгацiй: 450 000 000,00 (чотириста п’ятдесят мiльйонiв) гривень.У вiдповiдностi з рiшенням про розмiщення та проспектом емiсiї облiгацiй, дата початку укладання договорiв з першими власниками запланована/фактична 26 серпня 2013 р., дата закiнчення укладання договорiв з першими власниками запланована/фактична 26 жовтня 2013 р., кiлькiсть облiгацiй у випуску, якi пропонувались для розмiщення 450 тисяч штук, фактично розмiщено 0 штук. Таким чином, випуск iменних вiдсоткових звичайних (незабезпечених) облiгацiй вважається таким, що не вiдбувся.Згiдно розпорядження НКЦПФРР №236-КФ-СТ-О вiд 01.11.2013 р., реєстрацiю випуску облiгацiй серiї «А» скасовано, тимчасове свiдоцтво про реєстрацiю випуску облiгацiй ТОВ «К.А.Н.» вiд 16 серпня 2013 р. № 165/2/2013-Т анульовано.• Iнформацiя про облiгацiї, щодо яких прийнято рiшення про публiчне розмiщення:Рiшення про публiчне розмiщення облiгацiй прийняте Загальними зборами учасникiв Товариства та оформлене Протоколом № б/н вiд 06 листопада 2013 р.Параметри випуску: Серiя Характеристика облiгацiй Загальна номiнальна вартiсть випуску облiгацiй, грн. Номiнальна вартiсть облiгацiї, грн. Кiлькiсть облiгацiй, шт. Форма iснування облiгацiйА Iменнi, вiдсотковi, звичайнi (незабезпеченi) 450 000 000,00(чотириста п’ятдесят мiльйонiв гривень) 1 000,00(одна тисяча гривень) 450 000(чотириста п’ятдесят тисяч) бездокументарнаМожливiсть обмiну облiгацiй на акцiї не передбачена.Облiгацiї, що пiдлягають розмiщенню не є забезпеченими. Мета емiсiї облiгацiй Погашення основної суми боргу за наступними договорами: • Договiр Позики № 20/08/7 вiд 20 серпня 2012 року (Додаткова угода № 1 вiд 29.12.2013р.), укладений мiж ТОВ «Ковчег» та ТОВ «К.А.Н.» - 33 000 000,00 грн.• Договiр Позики № 14/06/13 вiд 14.06.2013 року, укладений мiж ТОВ «Ковчег» та ТОВ «К.А.Н.» - 15 000 000, 00 грн.• Договiр Позики № 15/09/13 вiд 05.09.2013 року, укладений мiж ТОВ «Ковчег» та ТОВ «К.А.Н.» - 3 000 000, 00 грн.• Договiр Позики № 01/11 вiд 29 грудня 2010 року (Додаткова угода № 1 вiд 10.08.2011р., Додаткова угода № 2 вiд 29.12.2011р., Додаткова угода № 3 вiд 01.06.2012р., Додаткова угода № 4 вiд 04.12.2012р.), укладений мiж ПАТ «Мандарин Плаза» та ТОВ «К.А.Н.» - 175 779 494,60 грн.• Договiр Позики № 30/09/13 вiд 30.09.2013 року , укладений мiж ПАТ «Мандарин Плаза» та ТОВ «К.А.Н.» - 23 000 000, 00 грн.• Погашення основної суми боргу за кредитним Договором № 2 вiд 03 жовтня 2001 року (Доповнення № 4 вiд 15.02.2002р.), укладений мiж Юридичною особою за законодавством Сполученого Королiвства Великобританiї та Пiвнiчної Iрландiї фiрма «Скiлтекс» та ТОВ «К.А.Н.» - 40 015 315,14 грн.• Для завершення фiнансування проекту «Реконструкцiя нежитлового будинку та будiвництво громадського, торговельно-офiсно-готельного комплексу з пiдземною автостоянкою загальною площею 5350,24 кв.м. на вул. Рiзницька/Московська, 2/32-34 в Печерському районi м. Києвi» за договором з ТОВ «КАН Девелопмент» у сумi 160 205 190,26 грн., що призначена для реконструкцiї вищевказаного проекту.Емiтент не буде використовувати кошти, залученi вiд розмiщення облiгацiй, для формування i поповнення статутного капiталу Емiтента, а також для покриття збиткiв вiд господарської та iнших видiв дiяльностi та будiвництва житла.Випуск зареєстровано Нацiональною комiсiєю з цiнних паперiв та фондового ринку Свiдоцтвом №228/2/2013, дата реєстрацiї 29 листопада 2013 року; дата видачi свiдоцтва 13 сiчня 2014 року.Iнша допомiжна iнформацiя6.1. Виконання значних правочинiвАудитор виконав процедури на вiдповiднiсть законодавства в частинi ст.70 Закону України «Про акцiонернi товариства». Значний правочин - правочин (крiм правочину з розмiщення товариством власних акцiй), учинений акцiонерним товариством, якщо ринкова вартiсть майна (робiт, послуг), що є його предметом, становить 10 i бiльше вiдсоткiв вартостi активiв товариства, за даними останньої рiчної фiнансової звiтностi. Вартiсть активiв Товариства станом на 31.12.2013 року складає 818 267,8 тис.грн. Сума мiнiмального правочину - 81 826,8 тис. грн. Встановлено, що впродовж 2013р. окрiм випуску облiгацiй публiчного розмiщення, що затверджено Протоколом Загальних Зборiв, як вказано в попередньому пунктi, Товариство не здiйснювало значних правочинiв (10 i бiльше вiдсоткiв вартостi активiв Товариства за даними останньої рiчної фiнансової звiтностi). На пiдставi наданих до аудиторської перевiрки документiв ми зробили висновок, що Товариство дотримувалось вимог законодавства, щодо виконання значних правочинiв.6.7. Вiдповiднiсть стану корпоративного управлiння, у тому числi внутрiшнього аудиту вимогам законодавства Аудиторами виконанi процедури з метою висловлення думки щодо стану корпоративного управлiння, у тому числi внутрiшнього аудиту вимогам законодавства.Метою виконання процедур щодо стану корпоративного управлiння, в тому числi внутрiшнього аудиту було отримання доказiв, якi дозволяють сформувати судження, щодо:• Вiдповiдностi системи корпоративного управлiння у Товариствi вимогам законодавства та вимогам Статуту;• Достовiрностi та повноти розкриття iнформацiї про стан корпоративного управлiння.Протягом звiтного року в Товариствi функцiонували наступнi органи корпоративного управлiння:- Загальнi збори учасникiв,- Генеральний директор (виконавчий орган).Створення внутрiшнього аудиту Статутом та протоколами Загальних зборiв не передбачено. Функцiонування органiв корпоративного управлiння регламентується положеннями Статуту. Кiлькiсний склад сформованих органiв корпоративного управлiння вiдповiдає вимогам Статуту. Статутом не передбачено затвердження будь-яких додаткових положень, що регламентують функцiонування органiв корпоративного управлiння.Впродовж звiтного року виконавчий орган Товариства здiйснював поточне управлiння фiнансово-господарською дiяльнiстю в межах наданих повноважень, якi встановлено Статутом Товариства. Аудитор, розглянувши стан внутрiшнього контролю Товариства, вважає за необхiдне зазначити наступне:Система внутрiшнього контролю спрямована на упередження, виявлення i виправлення суттєвих помилок, забезпечення захисту i збереження активiв, повноти i точностi облiкової документацiї та включає адмiнiстративний та бухгалтерський контроль.Адмiнiстративний контроль передбачає розподiл повноважень мiж працiвниками Товариства таким чином, щоб жоден працiвник пiдприємства не мав змоги зосередити у своїх руках усi необхiднi для повної операцiї повноваження.Бухгалтерський контроль забезпечує збереження активiв Товариства, достовiрнiсть звiтностi та включає попереднiй, первинний (поточний) i подальший контроль.Оцiнюючи вищенаведене, незалежним аудитором зроблено висновок щодо адекватностi процедур внутрiшнього контролю у Товариствi. Систему внутрiшнього контролю можна вважати достатньою.За результатами виконаних процедур перевiрки стану корпоративного управлiння у тому числi внутрiшнього аудиту висновок аудиторiв наступний:1) прийнята та функцiонуюча система корпоративного управлiння у Товариствi в цiлому вiдповiдає вимогам законодавства та вимогам Статуту 2) з урахуванням обставин, якi викладено вище, наведена у рiчному звiтi «Iнформацiя про стан корпоративного управлiння» подається та розкривається вiдповiдно до фактичних результатiв функцiонування органiв корпоративного управлiння.6.8. Iдентифiкацiя та оцiнка аудитором ризикiв суттєвого викривлення фiнансової звiтностi внаслiдок шахрайстваПiд час виконання процедур оцiнки ризикiв i пов’язаної з ними дiяльностi для отримання розумiння суб’єкта господарювання та його середовища, включаючи його внутрiшнiй контроль, як цього вимагає МСА 315 «Iдентифiкацiя та оцiнка ризикiв суттєвих викривлень через розумiння суб’єкта господарювання i його середовища», аудиторами виконано процедури необхiднi для отримання iнформацiї, яка використовуватиметься пiд час iдентифiкацiї ризикiв суттєвого викривлення внаслiдок шахрайства. Аудитором були поданi запити до управлiнського персоналу та iнших працiвникiв суб’єкта господарювання, якi на думку аудитора, можуть мати iнформацiю, яка, ймовiрно, може допомогти при iдентифiкацiї ризикiв суттєвого викривлення в наслiдок шахрайства або помилки. Аудитором проведено аналiтичнi процедури, виконанi спостереження та перевiрки на мiстах зберiгання ТМЦ, рух грошових коштiв та укладенi господарськi договори. Аудитор отримав розумiння, зовнiшнiх чинникiв, дiяльностi суб’єкта господарювання, структуру його власностi та корпоративного управлiння, структуру та спосiб фiнансування, облiкову полiтику, цiлi та стратегiї i пов’язанi з ними бiзнес-ризики, оцiнки та огляди фiнансових результатiв.Аудитором отриманi достатнi докази того, що в Товариствi створено середовище направлене на попередження можливих помилок та шахрайства в процесi управлiння та ведення фiнансово-господарської дiяльностi. Аудитор не отримав доказiв стосовно суттєвого викривлення фiнансової Товариства в наслiдок шахрайства.6. Вiдомостi про аудитораНезалежна аудиторська фiрма товариство з обмеженою вiдповiдальнiстю «Iнтелект-сервiс», код за ЄДРПОУ 30489017, здiйснює аудиторську дiяльнiсть згiдно Свiдоцтва про внесення в Реєстр суб’єктiв аудиторської дiяльностi № 2129, виданого за рiшенням Аудиторської палати України №99 вiд 23.02.2001р. ТОВ «Iнтелект-сервiс» включене до Перелiку аудиторських фiрм, якi вiдповiдають критерiям для проведення обов’язкового аудиту на пiдставi рiшення Аудиторської палати України вiд 20.12.2012р. № 279/4, Свiдоцтво Нацiональної комiсiї з цiнних паперiв та фондового ринку України про внесення до реєстру аудиторських фiрм, якi можуть проводити аудиторськi перевiрки професiйних учасникiв ринку цiнних паперiв П 000050 вiд 12.03.2013 року.Аудиторську перевiрку Товариства проведено на пiдставi договору № 34 вiд 30 сiчня 2014 року.Аудиторську перевiрку проведено аудиторами: Керiвник групи – Блейчик Г.В., яка має Сертифiкат аудитора № 003711, серiя А, виданий 26.03.1999 р., чинний до 26.03.2018 р.Аудитор – Капустiна Ю.М., яка має Сертифiкат аудитора № 006752, серiя А, виданий 23.12.2010р., чинний до 23.12.2015 р.Асистент аудитора – Дорошенко Т.В.Мiсце проведення аудиту – м. Київ. Аудиторська перевiрка проводилась в перiод з 30 сiчня 2014 року по 15 квiтня 2014 року, дата видачi аудиторського висновку 15 квiтня 2014 року. 15 квiтня 2014 рокуДиректорТОВ «Iнтелект-сервiс»вул. Б.Хмельницького, 2601030 м. Київ Блейчик Г.В.(Сертифiкат аудитора № 003711, серiя А, виданий 26.03.1999 р., чинний до 26.03.2018 р.) |

### ФІНАНСОВИЙ ЗВІТСУБ'ЄКТА МАЛОГО ПІДПРИЄМНИЦТВА

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | КОДИ |
|  |  | Дата(рік, місяць, число) |  |
| Підприємство | Товариство з обмеженою вiдповiдальнiстю "К.А.Н." | за ЄДРПОУ | 31611715 |
| Територія |  | за КОАТУУ | 8038000000 |
| Організаційно-правова форма господарювання | Товариство з обмеженою відповідальністю  | за КОПФГ | 240 |
| Орган державного управління |  | за КОДУ | 07774 |
| Вид економічної діяльності |  | за КВЕД | 68.10 |
| Середня кількість працівників | 10 |  |
| Одиниця виміру: тис.грн. |  |
| Адреса | 04073,м. Київ, вул. Куренiвська, 2-Б |  |

|  |
| --- |
| **Форма № 1-м** |
| **Баланс на 31.12.2013 р.** |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Актив** | **Код рядка** | **На початок звітного періоду** | **На кінець звітного періоду** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| **I. Необоротні активи** |
| Незавершене будівництво | 020 | 220803.3 | 33003.9 |
| Основні засоби: |
| - залишкова вартість | 030 | 8573.1 | 619447.0 |
| - первісна вартість | 031 | 8976.6 | 620068.8 |
| - знос | 032 | ( 403.5 ) | ( 621.8 ) |
| Довгострокові біологічні активи: |
| - справедлива (залишкова) вартість | 035 | 0 | 0 |
| - первісна вартість | 036 | 0 | 0 |
| - накопичена амортизація | 037 | ( 0 ) | ( 0 ) |
| Довгострокові фінансові інвестиції | 040 | 0 | 0 |
| Інші необоротні активи | 070 | 0 | 0 |
| **Усього за розділом I** | **080** | 229376.4 | 652450.9 |
| **II. Оборотні активи** |
| Виробничі запаси | 100 | 0.1 | 1.1 |
| Поточні біологічні активи | 110 | 0 | 0 |
| Готова продукція | 130 | 0 | 0 |
| Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги: |
| - чиста реалізаційна вартість | 160 | 2757.1 | 0 |
| - первісна вартість | 161 | 2757.1 | 0 |
| - резерв сумнівних боргів | 162 | ( 0 ) | ( 0 ) |
| Дебіторська заборгованість з бюджетом | 170 | 37485.4 | 52417.3 |
| Інша поточна дебіторська заборгованість | 210 | 31924.1 | 111892.5 |
| Поточні фінансові інвестиції | 220 | 0 | 0 |
| Грошові кошти та їх еквіваленти: |
| - в національній валюті | 230 | 11.5 | 39.0 |
| - у тому числі в касі | 231 | 0 | 0 |
| - в іноземній валюті | 240 | 49.5 | 49.5 |
| Інші оборотні активи | 250 | 1420.8 | 1417.5 |
| **Усього за розділом II** | **260** | 73648.5 | 165816.9 |
| **III. Витрати майбутніх періодів** | **270** | 0 | 0 |
| **ІV. Необоротні активи та групи вибуття** | **275** | 0 | 0 |
| **Баланс** | **280** | 303024.9 | 818267.8 |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Пасив** | **Код рядка** | **На початок звітного періоду** | **На кінець звітного періоду** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| **I. Власний капітал** |
| Статутний капітал | 300 | 23.6 | 23.6 |
| Додатковий вкладений капітал | 320 | 0 | 319754.2 |
| Резервний капітал | 340 | 0 | 0 |
| Нерозподілений прибуток (непокритий збиток) | 350 | -61897.4 | -73507.8 |
| Неоплачений капітал | 360 | ( 0 ) | ( 0 ) |
| **Усього за розділом I** | **380** | 61873.8 | 246270.0 |
| **II. Забезпечення наступних виплат та платежів** | **430** | 0 | 0 |
| **ІІІ. Довгострокові зобов’язання** | **480** | 125331.2 | 501265.3 |
| **ІV. Поточні зобов’язання** |
| Короткострокові кредити банків | 500 | 0 | 0 |
| Поточна заборгованість за довгостроковими зобов’язаннями | 510 | 40083.9 | 48198.1 |
| Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги | 530 | 10438.7 | 4593.4 |
| Поточні зобов’язання за розрахунками: |
| - з бюджетом | 550 | 0.8 | 40.0 |
| - зі страхування | 570 | 5.3 | 42.2 |
| - з оплати праці | 580 | 17.7 | 93.3 |
| Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами та групами вибуття, утримуваними для продажу | 605 | 0 | 0 |
| Інші поточні зобов'язання | 610 | 189021.1 | 17765.5 |
| **Усього за розділом IV** | **620** | 239567.5 | 70732.5 |
| **V. Доходи майбутніх періодів** | **630** | 0 | 0 |
| **Баланс** | **640** | 303024.9 | 818267.8 |

|  |  |
| --- | --- |
| **Примітки** | Примiтки вiдсутнi |
| **Керівник** | Букало Олена Юрiївна |
| **Головний бухгалтер** | Букало Олена Юрiївна |

|  |
| --- |
| **Форма N 2-м** |
| **2. ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИза 31.12.2013 р.** |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Стаття** | **Код рядка** | **За звітний період** | **за аналогічний період попереднього року** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| Дохід (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) | 010 | 24.6 | 8299.3 |
| Непрямі податки та інші вирахування з доходу | 020 | ( 4.1 ) | ( 1383.2 ) |
| Чистий дохід (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) (010-020) | 030 | 20.5 | 6916.1 |
| Інші операційні доходи | 040 | 10.3 | 28.2 |
| Інші доходи | 050 | 7.5 | 10759.6 |
| **Разом чисті доходи (030 + 040 + 050)** | **070** | 38.3 | 17673.9 |
| Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)  | 080 | ( 18.2 ) | ( 5536.4 ) |
| Інші операційні витрати | 090 | ( 1286.2 ) | ( 2485.4 ) |
| у тому числі: | 091 | 0 | 0 |
|  | 092 | ( 0 ) | ( 0 ) |
| Інші витрати | 100 | ( 10344.2 ) | ( 10436.5 ) |
| Разом витрати (080 + 090 + 100) | 120 | ( 11648.6 ) | ( 18458.3 ) |
| Фінансовий результат до оподаткування (070 -120) | 130 | -11610.4 | -784.4 |
| Податок на прибуток | 140 | ( 0 ) | ( 0 ) |
| Чистий прибуток (збиток) (130 -140) | 150 | -11610.4 | -784.4 |
| Забезпечення матеріального заохочення | 160 | 0 | 0 |
| Дохід від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції та дохід від зміни вартості поточних біологічних активів | 201 | 0 | 0 |
| Витрати від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції та витрати від зміни вартості поточних біологічних активів | 202 | 0 | 0 |

|  |  |
| --- | --- |
| **Примітки** | Примiтки вiдсутнi |
| **Керівник** | Букало Олена Юрiївна |
| **Головний бухгалтер** | Букало Олена Юрiївна |