

# Аудиторська фірма «РЕГІСТР»

03150, м. Київ, вул. Велика Васильківська, буд. 84, оф. 35, тел. (044) 287-00-15  
№ 0439 в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності,  
які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності

## ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА

Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку,

Керівництву та учасникам  
ТОВ «КУА «ІЗІ ЛАЙФ»

### ЗВІТ ЩОДО АУДИТУ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

#### Думка

Ми провели аудит фінансової звітності Товариства з обмеженою відповідальністю «Компанія з управління активами «ІЗІ ЛАЙФ» (код ЄДРПОУ 35379813, місцезнаходження: 03040, м. Київ, проспект 40-річчя Жовтня, 92/1), надалі – Товариство, що складається із звіту про фінансовий стан на 31 грудня 2020 року, звіту про прибутки та збитки та інший сукупний дохід, звіту про зміни у власному капіталі, звіту про рух грошових коштів за рік, що закінчився на зазначену дату, та приміток до фінансової звітності, що містять виклад суттєвих облікових політик та інші пояснення.

На нашу думку, фінансова звітність, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Товариства станом на 31 грудня 2020 року, його фінансові результати та рух грошових коштів за рік, що закінчився на зазначену дату, у відповідності до Міжнародних стандартів фінансової звітності та відповідає вимогам Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16.07.1999 № 996-XIV щодо складання фінансової звітності».

#### Основа для думки

Ми провели аудит відповідно до Міжнародних стандартів аудиту (МСА). Нашу відповідальність згідно з цими стандартами викладено в розділі «Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності» нашого звіту. Ми є незалежними по відношенню до Товариства 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.

#### Ключові питання аудиту

Ключові питання аудиту – це питання, що, на наше професійне судження, були значущими під час нашого аудиту фінансової звітності за поточний період.

Ми визначили, що немає ключових питань аудиту, інформацію щодо яких слід надати в нашому звіті.

#### 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 Міжнародних стандартів фінансової звітності 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 Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі, розкриваючи, де це застосовно,

питання, що стосуються безперервності діяльності, та використовуючи припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку, крім випадків, якщо управлінський персонал або планує ліквідувати компанію чи припинити діяльність, або немає інших реальних альтернатив цьому.

Ті, кого наділено найвищими повноваженнями, несуть відповідальність за нагляд за процесом фінансового звітування Товариства.

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

Нашими цілями 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 виявить суттєве викривлення, якщо воно існує. Викривлення можуть бути результатом шахрайства або помилки; вони вважаються суттєвими, якщо окремо або в сукупності, 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 професійний скептицизм протягом усього завдання з аудиту. Крім того, ми:

- Ідентифікуємо та оцінюємо ризики суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства чи помилки, розробляємо й виконуємо аудиторські процедури у відповідь на ці ризики, а також отримуємо аудиторські докази, що є достатніми та прийнятними для використання їх як основи для нашої думки. Ризик невиявлення суттєвого викривлення внаслідок шахрайства є вищим, ніж для викривлення внаслідок помилки, оскільки шахрайство може включати змову, підробку, навмисні пропуски, неправильні твердження або нехтування заходами внутрішнього контролю.
- Отримуємо розуміння заходів внутрішнього контролю, що стосуються аудиту, для розробки аудиторських процедур, які б відповідали обставинам, а не для висловлення думки щодо ефективності системи внутрішнього контролю.
- Оцінюємо прийнятність застосованих облікових політик та обґрунтованість облікових оцінок і відповідних розкриттів інформації, зроблених управлінським персоналом.
- Доходимо висновку щодо прийнятності використання управлінським персоналом припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку та, на основі отриманих аудиторських доказів, робимо висновок, чи існує суттєва невизначеність щодо подій або умов, які поставили б під значний сумнів можливість компанії 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 компанію припинити свою діяльність 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 застосовано, щодо відповідних застережних заходів.

### **ЗВІТ ЩОДО ВИМОГ ІНШИХ ЗАКОНОДАВЧИХ І НОРМАТИВНИХ АКТІВ**

Цей розділ аудиторського висновку підготовлено у відповідності до 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, затверджених рішенням Національної комісії з цінних паперів

та фондового ринку 11.06.2013 № 991, зареєстрованих в Міністерстві юстиції України 5 липня 2013 р. за № 1119/23651 (із змінами).

#### *Основні відомості про ТОВ «КУА «ІЗІ ЛАЙФ»*

Повне найменування: Товариство з обмеженою відповідальністю «Компанія з управління активами «ІЗІ ЛАЙФ».

Скорочене найменування: ТОВ «КУА «ІЗІ ЛАЙФ».

Код за ЄДРПОУ: 35379813.

Місцезнаходження: 03040, м. Київ, проспект 40-річчя Жовтня, 92/1.

Вид діяльності за КВЕД: 64.99 – надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення).

Дата державної реєстрації: 03.09.2007р. Голосіївською районною у м. Києві державною адміністрацією.

Серія, номер, дата видачі та термін чинності ліцензії на здійснення професійної діяльності на ринку цінних паперів - діяльності з управління активами інституційних інвесторів: серія АЕ № 185175 від 26.10.2012р., строк дії ліцензії: 26.10.2012р. - необмежений.

Перелік інститутів спільного інвестування, активи яких перебувають в управлінні ТОВ «КУА «ІЗІ ЛАЙФ»:

- Пайовий венчурний інвестиційний фонд «ЗЕТА» недиверсифікованого виду закритого типу;
- Пайовий венчурний інвестиційний фонд «СВІТАНОК» недиверсифікованого виду закритого типу;
- Пайовий венчурний інвестиційний фонд «ЮНІТ» недиверсифікованого виду закритого типу.

#### *Розкриття інформації за видами активів*

Станом на 31.12.20р. загальні активи Товариства складають 11 930 тис.грн. (на 31.12.2019 р. 11 686 тис.грн.)

У складі необоротних активів обліковуються:

- інвестиційна нерухомість (за справедливою вартістю) на суму 10 302 тис.грн. (86% від загальної вартості активів);
- актив у вигляді права користування орендованим приміщенням на суму 462 тис.грн.;
- фінансові інвестиції (за справедливою вартістю) на суму 3 тис.грн.
- нематеріальні активи на суму 3 тис.грн.;
- основні засоби на суму 44 тис.грн.

Оборотні активи (9% від загальної вартості активів) складаються із:

- грошових коштів на суму 665 тис.грн.;
- поточних фінансових інвестицій на суму 18 тис.грн.
- дебіторської заборгованості на загальну суму 433 тис.грн; дебіторська заборгованість обліковується за амортизованою вартістю за вирахуванням резерву очікуваних кредитних збитків.

Суттєвих змін у складі активів, які відбулися порівняно з попереднім періодом, не виявлено. Аудитор підтверджує достовірність, повноту та відповідність законодавству даних щодо визнання, класифікації та оцінки активів ТОВ «КУА «ІЗІ ЛАЙФ» відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності.

#### *Розкриття інформації за видами зобов'язань*

Фінансові зобов'язання Товариства розподіляються по термінах запозичень (короткострокові та довгострокові), за напрямками та за видами запозичень:

- непоточні зобов'язання за договором оренди - 321 тис.грн.;
- поточні зобов'язання за договором оренди - 149 тис.грн.;
- кредиторська заборгованість за роботи, послуги складає 351 тис.грн.;
- заборгованість за розрахунками з бюджетом - 37 тис.грн.;
- поточні забезпечення - 240 тис. грн.

Суттєвих змін у складі зобов'язань, які відбулися порівняно з попереднім періодом, не виявлено. Аудитор підтверджує достовірність, повноту та відповідність чинному законодавству даних щодо

визнання, класифікації та оцінки зобов'язань ТОВ «КУА «ІЗІ ЛАЙФ» відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності.

#### *Розкриття інформації за видами доходів та витрат*

Винагорода ТОВ «КУА «ІЗІ ЛАЙФ» за діяльність з управління активами інститутів спільного інвестування у звітному році склала 987 тис.грн., інші операційні доходи 2 810 тис.грн., у т.ч. від операційної оренди інвестиційної нерухомості 2 169 тис.грн., інші доходи (дохід від орендних поступок, пов'язаних з COVID-19) 44 тис.грн. Собівартість послуг становить 1053 тис.грн., адміністративні витрати 2 117 тис.грн., інші операційні витрати за 2020 рік складають 418 тис.грн., фінансові витрати 38 тис.грн., витрати з податку на прибуток 39 тис.грн.

У звітному періоді Товариство отримало чистий прибуток у розмірі 176 тис.грн., за 2019 рік прибуток становив 560 тис.грн.

#### *Розкриття інформації про статутний капітал*

Аудитор підтверджує фактичне виконання зобов'язань з формування статутного та власного капіталу ТОВ «КУА «ІЗІ ЛАЙФ» відповідно до вимог законодавства України.

Внески до статутного капіталу було сплачено у встановлені законодавством терміни на загальну суму 8 234 000 (вісім мільйонів двісті тридцять чотири тисячі) гривень за рахунок грошових коштів, що підтверджується банківськими виписками з поточного рахунку № 26502017767 у ХАК "Зембанк", м.Харків, МФО 351652 від 17.08.2007 р. на суму 2 290 000 грн., № 2650130110576 у ПАТ «Промінвестбанк», м.Київ, МФО 300012 від 24.09.2009 р. на суму 5 294 000 грн., від 13.12.201 р. на суму 650 000 тис.грн.

Станом на 31.12.2020 р. статутний капітал ТОВ «КУА «ІЗІ ЛАЙФ» сформований у встановлені законодавством терміни за рахунок грошових коштів у розмірі 8 234 000 (вісім мільйонів двісті тридцять чотири тисячі) гривень, що становить 100% від заявленого і перевищує мінімально необхідний розмір статутного капіталу компанії з управління активами, передбачений Ліцензійними умовами провадження професійної діяльності на фондовому ринку (ринку цінних паперів) - діяльності з управління активами інституційних інвесторів (діяльності з управління активами), затверджених рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 23.07.2013 № 1281, зареєстрованих в Мін'юсті 12 вересня 2013 р. за № 1576/24108.

В 2020 році зі складу учасників Товариства вийшли: фізична особа Соколова-Білоус В.М. та юридична особа ZAKNAX TRADING LIMITED (ЗАКНАКС ТРЕЙДІНГ ЛІМІТЕД). 02.11.2020 р. були зареєстровані зміни до Статуту Товариства, пов'язані зі зміною складу учасників. Єдиним учасником Товариства стала фізична особа резидент України Малько Андрій Володимирович.

#### *Розкриття інформації про власний капітал, вартість чистих активів*

Станом на 31.12.2020 р. власний капітал ТОВ «КУА «ІЗІ ЛАЙФ» складається із статутного капіталу у розмірі 8234 тис.грн., резервного капіталу у розмірі 127 тис.грн. та нерозподіленого прибутку у розмірі 2 471 тис.грн. Порівняно з 2019 роком власний капітал збільшився на 176 тис.грн.

Резервний капітал станом на 31.12.2019 р. складав 99 тис.грн., у 2020 році збільшився на 28 тис.грн. за рахунок відрахування 5 відсотків від суми чистого прибутку за попередній рік у відповідності до статуту Товариства. Станом на 31.12.2020 р. резервний капітал складає 127 тис. грн.

Вартість чистих активів становить 10 832 тис. грн., що перевищує розмір статутного капіталу.

Станом на 31.12.2020 р. власний капітал ТОВ «КУА «ІЗІ ЛАЙФ» становить 10 832 тис.грн., що перевищує мінімально необхідний розмір власного капіталу компанії з управління активами, передбачений Ліцензійними умовами провадження професійної діяльності на фондовому ринку (ринку цінних паперів) - діяльності з управління активами інституційних інвесторів (діяльності з управління активами), затверджених рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 23.07.2013 № 1281, зареєстрованих в Мін'юсті 12 вересня 2013 р. за № 1576/24108.

#### *Дотримання вимог нормативно-правових актів Комісії*

Аудитором не виявлено фактів недотримання ТОВ «КУА «ІЗІ ЛАЙФ» вимог нормативно-правових актів Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку, що регулюють порядок

складання та розкриття інформації компаніями з управління активами, які здійснюють управління активами інституційних інвесторів, а саме:

- Ліцензійних умови провадження професійної діяльності на фондовому ринку (ринку цінних паперів) – діяльності з управління активами інституційних інвесторів (діяльності з управління активами), затверджені рішенням НКЦПФР № 1281 від 23.07.2013р.;
- Положення про порядок визначення вартості чистих активів інститутів спільного інвестування, затверджене рішенням НКЦПФР № 1336 від 30.07.2013р. (із всіма змінами та доповненнями);
- Положення про особливості здійснення діяльності з управління активами інституційних інвесторів, затверджене рішенням НКЦПФР № 1414 від 06.08.2013р. (із всіма змінами та доповненнями);
- Положення про склад та структуру активів інституту спільного інвестування, затверджене рішенням НКЦПФР № 1753 від 10.09.2013р. (із всіма змінами та доповненнями);
- Положення про склад та розмір витрат, що відшкодовуються за рахунок активів інституту спільного інвестування, затверджене рішенням НКЦПФР № 1468 від 13.08.2013р. (із всіма змінами та доповненнями);
- Положення про порядок розміщення, обігу та викупу цінних паперів інституту спільного інвестування, затверджене рішенням НКЦПФР № 1338 від 30.07.2013 р. (із змінами та доповненнями);
- Положення щодо пруденційних нормативів професійної діяльності на фондовому ринку та вимог до системи управління ризиками, затвердженого рішенням НКЦПФР № 1597 від 01.10.2015 р. (із змінами та доповненнями).

Правопорушень щодо складання та розкриття інформації ТОВ «КУА «ІЗІ ЛАЙФ» та подання відповідних документів до НКЦПФР у 2020 році не виявлено.

#### *Стан корпоративного управління відповідно до законодавства України*

Формування складу органів корпоративного управління ТОВ «КУА «ІЗІ ЛАЙФ» здійснювалося відповідно до Статуту, затвердженого Загальними зборами учасників. Вищий орган управління ТОВ «КУА «ІЗІ ЛАЙФ» – загальні збори Учасників. У 2020 році Загальні збори учасників проводились в термін, визначений Законом України «Про господарські товариства».

Згідно Рішення №2 учасника ТОВ «КУА «ІЗІ ЛАЙФ» від 29.10.2020 року були зареєстровані зміни до Статуту Товариства, пов'язані зі зміною складу учасників. Єдиним учасником Товариства стала фізична особа резидент України Малько А.В.

Учасник приймає рішення з будь-яких питань діяльності Товариства. Питання, що належать до компетенції загальних зборів учасників, приймаються Учасником Товариства одноособово у формі письмового рішення.

Управління поточною діяльністю Товариства здійснюється одноособовим виконавчим органом - Директором. Директор вирішує всі питання діяльності Товариства, крім тих, які відносяться до виключної компетенції рішення Учасника.

#### *Наявність та відповідність системи внутрішнього аудиту (контролю)*

ТОВ «КУА «ІЗІ ЛАЙФ» має відповідну систему внутрішнього аудиту (контролю), необхідну для складання фінансової звітності, яка не містить суттєвих викривлень унаслідок шахрайства або помилки. Внутрішній аудитор виконує свої обов'язки згідно наказу №2 від 02.01.2013р. відповідно до Положення «Про службу внутрішнього аудиту (контролю) ТОВ «КУА «ІЗІ ЛАЙФ» в новій редакції, затвердженого Рішенням загальних зборів учасників ТОВ «КУА «ІЗІ ЛАЙФ» (протокол №33 від 20.06.2014р.).

#### *Інформація про перелік пов'язаних осіб*

Перелік пов'язаних сторін визначається Товариством враховуючи сутність відносин, а не лише юридичну форму.

Станом на 31.12.2020 р. до пов'язаних осіб ТОВ «КУА «ІЗІ ЛАЙФ» відносять:

- фізичні особи: Малько А.В. (кінцевий бенефіціар); Соколова-Білоус В.М. (директор); Малько О.А. (пов'язаність з кінцевим бенефіціаром);
- юридичні особи: Закрите акціонерне товариство «Українська промислова група», Товариство з обмеженою відповідальністю "МАЛА ФОРТЕЦЯ", Дочірнє підприємство "МЕРИДІАН ЛТД";

У процесі виконання процедур аудиту фінансової звітності, зокрема при перевірці документів на ознаки існування відносин і операцій з пов'язаними сторонами (зокрема афілійованими особами), та за результатами звернення із запитом до управлінського персоналу щодо характеру операцій з пов'язаними сторонами, Аудитор не виявив відносин ТОВ «КУА «ІЗІ ЛАЙФ» з пов'язаними особами, що виходять за межі нормальної діяльності.

У 2020 році не було операцій з пов'язаними сторонами, крім виплат, пов'язаних з виконанням трудових функцій.

#### *Дотримання пруденційних нормативів та розкриття інформації про ступінь ризику КУА*

Відповідно до «Положення щодо пруденційних нормативів професійної діяльності на фондовому ринку та вимог до системи управління ризиками», затверджених Рішенням НКЦПФ №1597 від 01.10.2015р., (із змінами) ТОВ «КУА "ІЗІ ЛАЙФ» повинне підтримувати певні нормативи.

Аналіз пруденційних нормативів показав, що протягом 2020 року фактичні показники за даними звітності є вищими за нормативні значення, що свідчить про дотримання ТОВ «КУА «ІЗІ ЛАЙФ» встановлених нормативних значень та говорить про високий рівень платоспроможності та фінансову стабільність.

<b>показник</b>	<b>нормативне значення показника</b>	<b>значення показника станом на 31.12.2020 р.</b>
Мінімальний розмір власних коштів	$\geq 3,5$ млн. грн.	10,635 млн.грн.
Норматив достатності власних коштів	$\geq 1$	14,63
Коефіцієнт покриття операційного ризику	$\geq 1$	18,18
Коефіцієнт фінансової стійкості	$\geq 0,5$	0,9080

#### *Розкриття інформації щодо подій після дати балансу*

Подій після дати балансу, які не були відображені у фінансовій звітності, проте можуть мати суттєвий вплив на фінансовий стан не встановлено.

#### *Основні відомості про умови договору на проведення аудиту:*

Договір на проведення аудиту № 1 від 06.01.2021 року.

Дата початку проведення аудиту: 06.01.2021 року.

Дата закінчення проведення аудиту: 23.02.2021 року.

**Партнером завдання з аудиту,  
результатом якого є цей звіт незалежного аудитора, є  
Ніазов Наталія Сергіївна,  
Директор ТОВ «Аудиторська фірма «Регістр»**

Номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності (Розділ «АУДИТОРИ») – 100710.

**Товариство з обмеженою відповідальністю**

**«Аудиторська фірма «Регістр»**

**Україна, 03150, м.Київ, вул. Велика Васильківська, буд. 84, оф.35**

**код за ЄДРПОУ 21647622, тел.(044) 287-00-15**

Номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності (Розділ «Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової діяльності») – 0439.



**«23» лютого 2021 року**