

Послуги з надання
впевненості

ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО

«ЕНЕРГОПОЛЬ-УКРАЇНА»

ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНИХ АУДИТОРІВ ПРО ФІНАНСОВУ ЗВІТНІСТЬ

Підготовлену у відповідності до Національних
положень (стандартів) бухгалтерського обліку
України
за 2012 рік, що закінчився 31 грудня

Зміст

1. Основні відомості про аудиторську фірму	3
2. Основні відомості про Компанію	3
3. Основні відомості про умови договору про проведення аудиту.....	4
4. Перелік перевіреної фінансової інформації	4
5. Обсяг аудиторської перевірки.....	4
6. Аудиторський висновок про фінансову звітність у цілому	6
7. Висновки щодо окремих компонентів фінансових звітів	7
7.1. Огляд облікової політики.....	7
7.2. Бухгалтерський облік, визнання, оцінка та розкриття інформації про активи.....	11
7.3. Бухгалтерський облік, визначення, оцінка та розкриття інформації про зобов'язання	15
7.4. Розкриття інформації про власний капітал	18
7.5 Розкриття інформації про фінансові результати	19
8. Розмір чистих активів.....	22
9. Інші розкриття.....	22
9.1 Відповідність між фінансовою звітністю, та іншою інформацією Компанії, що подається до НКЦПФР	22
9.2 Значні правочини та дії, які можуть вплинути на фінансово-господарський стан	22
9.3 Стан корпоративного управління	22
9.4 Ідентифікація та оцінка ризиків суттєвого викривлення фінансової звітності.....	22

1. Основні відомості про аудиторську фірму

Аудит фінансової звітності ПрАТ «Енергополь - Україна» станом на 31 грудня 2012 року проведено Товариством з обмеженою відповідальністю АФ «ОЛГА Аудит» (код за ЄДРПОУ **24924074**), яка здійснює свою діяльність на підставі Свідоцтва про внесення до Реєстру суб'єктів аудиторської діяльності України №1767, виданого Рішенням Аудиторської палати України №100 від 30 березня 2001 року, подовженого Рішенням Аудиторської палати України № 227/3 від 27 січня 2011 року.

Місцезнаходження фірми: Україна, 04071, м. Київ, вул. Хорива, 39-41.
тел. (044) 545-65-35, (044) 545-67-77.

2. Основні відомості про Компанію

Приватне акціонерне товариство «Енергополь-Україна» (далі за текстом Енергополь або Компанія) зареєстровано 01 квітня 1996 року в Оболонській районній державній адміністрації м. Києва, 26 квітня 2011 року проведено заміну свідоцтва у зв'язку зі зміною найменування юридичної особи та отримано свідоцтво про державну реєстрацію юридичної особи серії А01 № 482626. Ідентифікаційний код за ЄДРПОУ – 20022334.

На сьогоднішній день Компанія провадить свою діяльність згідно зі Статутом, зареєстрованим у новій редакції 11 травня 2012 року Оболонською районною державною адміністрацією в м. Києві під реєстраційним номером 10691050015004574.

У перевіреному періоді Компанія отримувала основний дохід від реалізації майнових прав на житлові та нежитлові приміщення.

Адреса Компанії згідно установчих документів:

Україна, 03150, м. Київ, вул. Ю. Кондратюка, 1.

Фактичне місцезнаходження Компанії:

Україна, 03150, м. Київ, вул. Ю. Кондратюка, 1.

Керівником ПрАТ «Енергополь-Україна» є директор Семенкова Тетяна Вікторівна, яка призначена на посаду згідно Наказу №170 від 2 жовтня 2010 року, прийнятого на підставі рішення Наглядової ради згідно з протоколом №31/1 від 1 жовтня 2010 року.

Головним бухгалтером ПрАТ «Енергополь-Україна» у звітному періоді були:

Березнюк Ольга Іванівна до 27 березня 2012 року, звільнено наказом №44 від 27 березня 2012 року;

Кишко Наталія Іванівна, з 28 березня 2012 року, яка призначена на посаду наказом №45 від 28 березня 2012 року.

Чисельність працівників Компанії станом на 31 грудня 2012 року складала 132 чоловіка, 7 з яких працювали за сумісництвом. Чисельність виробничого персоналу складала 67 чоловік; адміністративного – 47 чоловік; працівників відділу збуту – 18 чоловік.

Основні види діяльності за КВЕД

Згідно з Довідкою АБ № 521289 від 15 травня 2012 року з Єдиного державного реєстру підприємств та організацій України, Компанії присвоєні наступні види діяльності за КВЕД:

- 41.10 Організація будівництва будівель;
- 41.20 Будівництво житлових і нежитлових будівель;
- 68.10 Купівля та продаж власного нерухомого майна;
- 68.20 Надання в оренду і експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна

Види та строки дії ліцензій

Для здійснення господарської діяльності, пов'язаної із створенням об'єктів архітектури, Компанія отримала ліцензію серія АГ № 577427 від 13 травня 2011 року, термін дії якої до 8 грудня 2014 року. Ліцензія видана Інспекцією державного архітектурно-будівельного контролю у м. Києві.

Структура Компанії

ПрАТ «Енергополь-Україна» не має відокремлених структурних одиниць (філії та представництва).

3. Основні відомості про умови договору про проведення аудиту

Аудит фінансової звітності ПрАТ «Енергополь-Україна» станом на 31 грудня 2012 року здійснювався на підставі договору від 30 січня 2013 року № 1032/1/1.

Аудит розпочато 06 лютого 2013 року та закінчено 28 лютого 2013 року.

4. Перелік перевіреної фінансової інформації

Під час аудиту досліджені показники фінансової звітності ПрАТ «Енергополь-Україна», яка складеться з Балансу станом на 31 грудня 2012 року, Звіту про фінансові результати за 2012 рік, Звіту про рух грошових коштів за 2012 рік, Звіту про власний капітал за 2012 рік та Приміток до річної фінансової звітності за 2012 рік.

Основою підготовки зазначеного вище комплекту фінансової звітності Компанії є Національні положення (стандарти) бухгалтерського обліку України.

Відповідальність стосовно зазначеної фінансової звітності несе керівництво ПрАТ «Енергополь-Україна». Обов'язком аудиторів є висловлення думки стосовно цієї фінансової звітності в цілому на підставі проведеного аудиту.

5. Обсяг аудиторської перевірки

Аудит проведено у відповідності до вимог Закону України «Про аудиторську діяльність» та Міжнародних стандартів контролю якості, аудиту, огляду, іншого надання впевненості та супутніх послуг, прийнятих в Україні в якості національних згідно рішення Аудиторської палати України (протокол засідання від 18 квітня 2003 року).

Аудиторський висновок підготовлено у відповідності до Положення щодо підготовки аудиторських висновків, які подаються до Державної комісії з цінних паперів та фондового ринку при розкритті інформації емітентами та професійними учасниками

ПрАТ «Енергополь-Україна»

АУДИТОРСЬКИЙ ВИСНОВОК ПРО ФІНАНСОВУ ЗВІТНІСТЬ ЗА 2012 РІК

фондового ринку, затвердженим рішенням Державної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 19 грудня 2006 року № 1528 та у відповідності до Рішення Про затвердження Вимог до аудиторського висновку при розкритті інформації емітентами цінних паперів (крім емітентів облігацій місцевої позики), що затверджене рішенням Державної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 29.09.2011 року № 1360.

6. Аудиторський висновок про фінансову звітність у цілому

Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку Керівництву ПрАТ «Енергополь-Україна»

1. Ми провели аудит фінансової звітності ПрАТ «Енергополь-Україна», що додається та, яка включає Баланс станом на 31 грудня 2012 року, Звіт про фінансові результати за 2012 рік, Звіт про рух грошових коштів за 2012 рік, Звіт про власний капітал за 2012 рік та Примітки до річної фінансової звітності за 2012 рік.

2. *ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ УПРАВЛІНСЬКОГО ПЕРСОНАЛУ ЗА ФІНАНСОВУ ЗВІТНІСТЬ*

Управлінський персонал несе відповідальність за складання і достовірне подання цієї фінансової звітності відповідно до Національних положень (стандартів) бухгалтерського обліку України та за такий внутрішній контроль, який управлінський персонал визначає потрібним для того, щоб забезпечити складання фінансової звітності, що не містить суттєвих викривлень унаслідок шахрайства або помилки.

3. *ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ АУДИТОРІВ*

Нашою відповідальністю є висловлювання думки щодо цієї фінансової звітності на підставі проведеного аудиту. Ми провели аудит відповідно до Міжнародних стандартів контролю якості, аудиту, огляду, іншого надання впевненості та супутніх послуг. Ці стандарти вимагають від нас дотримання відповідних етичних вимог а також планування і виконання аудиторської перевірки для отримання достатньої впевненості в тому, що фінансова звітність не містить суттєвих викривлень.

4. Аудит передбачає виконання аудиторських процедур для отримання аудиторських доказів щодо сум та розкриттів у фінансовій звітності. Вибір процедур залежить від судження аудитора, включаючи оцінку ризиків суттєвих викривлень фінансової звітності унаслідок шахрайства або помилки. Виконуючи оцінку цих ризиків, аудитор розглядає заходи внутрішнього контролю, що стосуються складання та достовірного подання суб'єктом господарювання фінансової звітності, з метою розробки належних аудиторських процедур, які відповідають обставинам, а не з метою висловлювання думки відносно ефективності внутрішнього контролю суб'єкта господарювання. Аудит включає також оцінку відповідності використаних облікових політик, прийнятність облікових оцінок, виконаних управлінським персоналом та оцінку загального подання фінансової звітності.

5. Ми вважаємо, що отримали достатні та прийнятні аудиторські докази для висловлення нашої думки.

6. Ми не брали участі у проведенні інвентаризації запасів та основних засобів ПрАТ «Енергополь - Україна» станом на звітну дату, або на більш пізню дату, що передує даті надання звіту незалежних аудиторів. Через особливості облікових записів Компанії ми не мали можливості визначити будь які коригування відносно цих активів.

7. *ВИСЛОВЛЕННЯ ДУМКИ*

На нашу думку, за виключенням можливого впливу на фінансову звітність аспектів, викладених в попередньому абзаці, фінансова звітність відображає достовірно в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан ПрАТ «Енергополь-Україна» за станом на 31 грудня 2012 року, її фінансові результати і рух грошових коштів за рік, що закінчився на зазначену дату, відповідно до Національних положень (стандартів) бухгалтерського обліку України.

м. Київ
28 лютого 2013 року

Директор
ТОВ АФ «ОЛГА Аудит»
Сертифікат аудитора
серії А №005206, виданий 23.04.2002

.....
(підпис)

Сурменко А.А.

7. Висновки щодо окремих компонентів фінансових звітів

Всі нижче наведені вартісні показники виражені у гривнях, якщо інше не обумовлено.

7.1. Огляд облікової політики

Облікова політика ПрАТ «Енергополь-Україна» визначається Наказом б/н від 2 січня 2007 року, затвердженим керівником підприємства, зі змінами та доповненнями, встановленими Наказом б/н від 01 жовтня 2011 року, яким затверджені принципи та облікові оцінки керівництва Компанії, застосовані у фінансовій звітності, у відповідності до законодавства України.

При підготовці фінансової звітності за 2012 рік Компанією послідовно застосовувались наступні положення облікової політики:

(а) Грошові кошти

Грошові еквіваленти представляють собою високоліквідні інвестиції, які легко конвертуються у відому суму грошових коштів, з термінами оплати не більше трьох місяців, та по відношенню до яких існує незначний ризик зміни їх вартості.

(б) Запаси

Запаси відображаються за найменшою із вартостей: вартості придбання або чистої вартості реалізації. Чиста вартість реалізації є оціночною продажною ціною у звичайних умовах господарювання за вирахуванням оціночних витрат, пов'язаних з завершенням операції з продажу (витрати на реалізацію). Первісна вартість придбаних запасів складається з вартості придбання, витрат на доставку, витрат, пов'язаних зі сплатою відповідних митних зборів, а також включає транспортні та інші витрати, які прямо відносяться до придбання відповідних запасів. При відпуску запасів Компанії у виробництво, з виробництва, продаж та іншому вибутті оцінка їх здійснюється за методом «ФІФО».

(с) Торгові та інші дебітори

Дебіторська заборгованість, яка є поточною, відображена по справедливій вартості у відповідності з оригінальними актами виконаних робіт, або товарними накладними за вирахуванням резерву сумнівних боргів. Величина резерву сумнівних боргів визначається згідно з П(с)БО 10 «Дебіторська заборгованість» із застосуванням коефіцієнту сумнівності. Коефіцієнт сумнівності розраховується способом класифікації дебіторської заборгованості за строками непогашення. Безнадійна заборгованість списується з балансу, коли про неї стає відомо. В 2012 році Компанія не проводила нарахування резерву сумнівних боргів та списання безнадійної дебіторської заборгованості.

(д) Операції в іноземній валюті

Операції в іноземній валюті відображаються в обліку шляхом перерахування суми іноземної валюти по курсу НБУ, який діє на дату здійснення операції. Курсові різниці, які виникають при перерахунку монетарних статей відображаються у Звіті про доходи та витрати у періоді їх виникнення.

(е) Основні засоби, Малоцінні необоротні активи та Нематеріальні активи

Основні засоби Компанії відображені по вартості придбання (історичній вартості) за вирахуванням накопиченої амортизації та будь-яких втрат від знецінювання. Витрати, пов'язані з поліпшенням основних засобів (модернізація, модифікація, добудова, дообладнання, реконструкція і т. ін.), які приводять до збільшення майбутніх економічних вигід, первісно очікуваних від використання об'єкта, збільшують первісну вартість об'єкта основних засобів. Витрати, які здійснюються для підтримки об'єкта в робочому стані (технічне обслуговування, поточний ремонт і т. ін.) визнаються витратами у Звіті про доходи та витрати у періоді їх понесення. Доходи та витрати, які пов'язані з вибуттям основних засобів, також визнаються через звіт про доходи та витрати. Активи, які знаходяться на стадії будівництва не амортизуються. Амортизація таких активів починається з моменту коли вони готові до експлуатації одночасно із датою вводу таких активів в експлуатацію. Компанія здійснює регулярний моніторинг стану основних засобів для признання необхідного резерву, пов'язаного із знецінюванням основних засобів. В 2012 році Компанія не проводила дооцінку, або уцінку основних засобів.

Компанія не має на своєму балансі земельних ділянок. Амортизація усіх видів основних засобів розраховується на основі лінійного методу, виходячи із строку корисного використання відповідних активів.

Строки корисного використання основних засобів можуть бути представлені наступним чином:

<i>Група основних засобів</i>	<i>Строк корисного використання (років)</i>
Будинки та споруди	20
Виробниче обладнання	5
Вантажні автомобілі	5
Легкові автомобілі	5
Офісні меблі	4
Комп'ютери та офісна техніка	2
Інші основні засоби	від 1 до 5

Амортизація малоцінних необоротних активів, вартість яких менше 2 500 гривень та строк корисного використання більше одного року, нараховується в першому місяці їх використання у розмірі 100% вартості цих активів.

До складу нематеріальних активів Компанія включила вартість дооцінки права на користування земельною ділянкою, вартість програмного забезпечення та вартість торгового знаку. Цей вид активів, окрім дооцінки права на користування земельною ділянкою, відображений у прикладеній фінансовій звітності по історичній собівартості за вирахуванням накопиченої амортизації. Дооцінка права на користування земельною ділянкою відображена у прикладеній фінансовій звітності по ринковій вартості, згідно із експертною оцінкою, за вирахуванням накопиченої амортизації. Вартість усіх нематеріальних активів амортизується на основі лінійного методу, виходячи із строку корисного використання відповідних активів.

(f) Торгові та інші кредиторі

Кредиторська заборгованість відображена по справедливій вартості, яка буде сплачена (погашена) Компанією в майбутньому за отримані матеріали, або послуги, незалежно від того, чи були виставлені Компанії відповідні рахунки на оплату.

(g) Податок на прибуток

Податок на прибуток складається з поточного і відстроченого податку. Витрати, пов'язані із сплатою податку на прибуток визначаються відповідно до українського податкового законодавства і ґрунтуються на результатах податкових звітів і декларацій. Відстрочені податкові активи і зобов'язання розраховуються по податкових ставках, які як очікується, застосовуватимуться в періоди реалізації відповідного податкового активу або погашення податкового зобов'язання, з використанням ставок оподаткування які діють або переважно діють за станом на звітну дату.

У відповідності до вимог Податкового кодексу України номінальна ставка податку на прибуток є наступною:

- 21% з 1 січня 2012 року;
- 19% з 1 січня 2013 року;
- 16% з 1 січня 2014 року.

Податок на прибуток визнається в Звіті про фінансові результати за винятком статей, які відображаються безпосередньо через капітал. В цьому випадку і відповідні значення податку на прибуток підлягають відображенню також безпосередньо через рахунки капіталу.

Відстрочені податки розраховуються методом зобов'язань по балансу. Сума таких податків засвідчує чистий податковий ефект тимчасових різниць між балансовою вартістю активів і зобов'язань для цілей складання фінансової звітності і їх вартістю, що визнається для цілей податкового обліку. Активи по відстрочених податках, у тому числі в частині перенесення невикористаних податкових збитків на майбутні звітні періоди, признаються тільки у випадках, якщо існує вірогідність того що майбутні суми прибутку оподаткування будуть достатніми для реалізації активів по відстроченому оподаткуванню. Відстрочені податкові активи підлягають зменшенню, у випадках коли анулюється вірогідність повної або часткової реалізації такого активу в майбутніх прибутках.

Сума відстрочених податків станом на 31 грудня 2012 року ПрАТ «Енергополь-Україна» розрахована виходячи зі ставок податку на прибуток, які будуть діяти в 2013 році, тобто 19%, та яка буде діяти в 2014 та подальших роках - по ставці 16%.

(h) Пенсійні та інші аналогічні зобов'язання

Компанія не має пенсійних програм, відмінних від Державної Пенсійної системи України. Така система вимагає від роботодавця нарахування регулярних поточних внесків, які розраховуються як відсоток від загальної суми нарахованої заробітної плати. У звіті про доходи та витрати такі витрати відносяться до періоду, в якому вони понесені. У Компанії не існує програм додаткових виплат при виході на пенсію або

інших значних компенсаційних програм, які б вимагали додаткових нарахувань та коригувань.

(і) Визнання виручки

ДОХІД ВІД ВИКОНАННЯ БУДІВЕЛЬНИХ КОНТРАКТІВ

Для цілей бухгалтерського обліку Компанія визнає дохід по будівельним контрактам з урахуванням ступеня завершеності робіт на дату балансу. Ступінь завершеності визначається за методом завершення фактично заведеної частини робіт за договором на основі виміру та оцінки. Вимір та оцінка ступеня завершеності робіт здійснюється на кожну дату балансу незалежним експертом (оцінювачем). Одночасно з визнанням доходу за будівельним контрактом Компанія також, виходячи із ступеня завершеності, визнає усі фактичні витрати, пов'язані з виконанням кожного завершеного етапу будівництва.

ДОХІД ВІД НАДАННЯ ПОСЛУГ

Дохід визнається коли відповідні послуги були надані. Доходи включають суми, які виставлені покупцям за вирахуванням будь яких непрямих податків.

ДОХОДИ ВІД ПРОДАЖУ ТОВАРІВ ТА ІНШИХ ЗАПАСІВ

Дохід від продажу товарів/запасів визнається коли усі ризики та права власності передані покупцю, розмір виручки може бути достовірно визначений, всі економічні вигоди від цієї операції поступлять до Компанії, та собівартість такої операції може бути достовірно визначена.

ВІДСОТКИ БАНКУ

Дохід по відсоткам банку визнається в момент його нарахування.

(j) Фінансові ризики

ВАЛЮТНИЙ РИЗИК

Компанія підвергається впливу валютного ризику у разі, коли мають місце операції, або сальдо розрахунків, які виражені в іноземній валюті. Оскільки Компанія має значний об'єм заборгованості в іноземній валюті, валютний ризик для Компанії є актуальним.

КРЕДИТНИЙ ТА ВІДСОТКОВИЙ РИЗИКИ

Оскільки Компанія отримувала кредити у значних сумах кредитний та відсотковий ризики для Компанії є актуальними.

(к) Події після дати балансу

Після дати складання фінансової звітності не відбувалися будь-які події, які б потребували внесення змін до даної фінансової звітності.

(l) Безперервність діяльності

Існуюча фінансова звітність підготовлена на основі припущення, що ПрАТ «Енергополь-Україна» буде функціонувати в майбутньому. Це припущення передбачає реалізацію активів та виконання Компанією взятих на себе зобов'язань в ході своєї звичайної діяльності. Таким чином, фінансова звітність не містить будь-яких коригувань відображених сум активів, які б були необхідні, якщо б Компанія не мала можливості продовжувати свою діяльність в майбутньому або у разі, коли б вона була би вимушена реалізовувати свої активи не в ході своєї звичайної діяльності.

7.2. Бухгалтерський облік, визнання, оцінка та розкриття інформації про активи

Основні засоби, капітальні інвестиції, нематеріальні активи, інші необоротні матеріальні активи

Оцінка, критерії визнання та бухгалтерський облік основних засобів і інших необоротних активів здійснюється ПрАТ «Енергополь-Україна» відповідно до П(С)БО № 7 «Основні засоби». Нарахування амортизаційних відрахувань по основним засобам здійснювалось прямолінійним методом. Інформацію щодо основних засобів можна представити наступним чином:

<i>Найменування</i>	<i>Будинки та споруди</i>	<i>Машини та обладнання</i>	<i>Транспортні засоби</i>	<i>Інші основні засоби</i>	<i>Всього, грн.</i>
Первісна вартість:					
На 31.12.2011р.	3 008 336.27	947 025.05	1 481 755.60	1 095 464.60	6 532 581.52
Придбання	54 446.80	274 469.86	363 723.28	8 344 542.64	9 037 182.48
Вибуття	--	<u>25 686.93</u>	--	<u>10 495.62</u>	<u>36 182.55</u>
На 31.12.2012р.	<u>3 062 782.97</u>	<u>1 119 580.98</u>	<u>1 845 478.88</u>	<u>9 429 511.62</u>	<u>15 533 581.45</u>
Накопичена амортизація:					
на 31.12.2011р.	613 123.41	582 671.31	1 202 001.33	473 153.04	2 870 949.09
Нарахована за рік	234 602.82	195 219.65	183 964.76	8 144 382.96	8 758 170.19
Вибуття	--	<u>14 684.33</u>	--	<u>10 198.84</u>	<u>24 883.17</u>
На 31.12.2012р.	<u>847 726.23</u>	<u>763 206.63</u>	<u>1 385 966.09</u>	<u>8 607 337.16</u>	<u>11 604 236.11</u>
Залишкова вартість:					
на 31.12.2011р.	2 395 212.86	364 353.74	279 754.27	622 311.56	3 661 632.43
на 31.12.2012р.	<u>2 215 056.74</u>	<u>432 601.35</u>	<u>459 512.79</u>	<u>822 174.46</u>	<u>3 929 345.34</u>

Примітки до таблиці:

¹ – до складу групи основних засобів «Будинки та споруди» входять: трикімнатна квартира, будинки для адміністративних та офісних приміщень, та два охоронних будинки;

² – до складу групи основних засобів «Машини та обладнання» входять промислове обладнання, комп'ютерна та офісна техніка;

¹ – до складу інших основних засобів включена вартість МНМА, будівельної опалубки, офісних меблів.

Оцінка, відображення надходжень, зносу (амортизації) нематеріальних активів в обліку та звітності відповідають вимогам, встановленим П(С)БО №8 «Нематеріальні активи». Нарахування амортизаційних відрахувань по нематеріальним активам здійснювалось прямолінійним методом. Інформацію щодо нематеріальних активів можна представити наступним чином:

<i>Найменування</i>	<i>Товарний знак</i>	<i>Програмне забезпечення</i>	<i>Право користування земельною ділянкою</i>	<i>Всього, грн..</i>
Первісна вартість:				
На 31.12.2011р.	--	403 299.22	297 282 441.78	297 685 741.00
Придбання	8 900.00	227 463.09	5 808 558.22	6 044 921.31
Вибуття	--	<u>467.00</u>	--	<u>467.00</u>
На 31.12.2012р.	<u>8 900.00</u>	<u>630 295.31</u>	<u>303 091 000.00</u>	<u>303 730 195.31</u>
Накопичена амортизація:				
на 31.12.2011р.	--	297 012.64	118 912 976.74	119 209 989.38
Нарахована за рік	716.98	128 506.11	59 456 488.36	59 585 711.45
Вибуття	--	<u>228.65</u>	--	<u>228.65</u>
На 31.12.2012р.	<u>716.98</u>	<u>425 290.10</u>	<u>178 369 465.10</u>	<u>178 795 472.18</u>
Залишкова вартість:				
на 31.12.2011р.	--	106 286.58	178 369 465.04	178 475 751.62
на 31.12.2012р.	<u>8 183.02</u>	<u>205 005.21</u>	<u>124 721 534.90</u>	<u>124 934 723.13</u>

Примітки до таблиці:

¹ – Компанія 22 липня 2009 року заключила з Оболонською державною адміністрацією договір оренди двох земельних ділянок загальною площею 62'814 м². Згідно з висновком незалежних експертів (ООО «ЕРСТЕ», сертифікат СІК № 467 від 18.07.2009р.) вартість прав на користування земельними ділянками станом на 31 грудня 2011 та 2012 років становить 297'282'441.78 грн. та 303'091'000.00 грн. відповідно.

До складу капітальних інвестицій входить вартість основних засобів, малоцінних необоротних активів та програмного забезпечення, які станом на 31.12.2012 року не введені в експлуатацію, їх вартість складає 104'458.05 грн.

Відстрочені податкові активи

Основні складові податку на прибуток за роки, що закінчилися 31 грудня, були наступними:

(UAH)	<i>На 31 грудня 2012 року</i>	<i>На 31 грудня 2011 року</i>
<i>Поточний податок на прибуток</i>	(446 545.50)	--
<i>Визнання та відновлення тимчасових різниць:</i>		
<i>Тимчасові різниці, що підлягають вирахуванню</i>	4 169 027.60	(7 531 205.90)
<i>Тимчасові різниці, що підлягають оподаткуванню</i>	--	1 557 067.90
Доходи (витрати) з податку на прибуток	3 722 482.10	(5 974 138.00)

Узгодження витрат по податку на прибуток на підставі діючої ставки оподаткування податком на прибуток за 2011÷2012 роки може бути представлено таким чином:

(UAH)	<i>На 31 грудня 2012 року</i>	<i>На 31 грудня 2011 року</i>
Обліковий прибуток до оподаткування	(59 657 175.30)	15 107 063.60
Теоретичне значення податку на прибуток згідно діючої ставки податку на прибуток	11 334 863.30	(3 474 624.60)
Постійні різниці	(7 612 381.20)	(2 499 513.40)
Доходи (витрати) з податку на прибуток	3 722 482.10	(5 974 138.00)

Відстрочені податкові активи і зобов'язання, розраховані на підставі тимчасових різниць та їх рух за звітні роки, що закінчилися 31 грудня, можуть бути представлені таким чином:

(UAH)	<i>2012 рік</i>	<i>Рух відстрочених податків за рік</i>	<i>2011 рік</i>	<i>Рух відстрочених податків за рік</i>	<i>2010 рік</i>
ПОДАТКОВИЙ ЕФЕКТ ТИМЧАСОВИХ РІЗНИЦЬ, ЯКІ ПІДЛЯГАЮТЬ ВИРАХУВАННЮ					
Накопичені податкові збитки	6 697 404.7	4 252 990.0	2 444 414.7	(6 428 455.8)	8 872 870.5
Резерви на аудит	17 100.0	17 100.0	--	--	--
Резерви на відпустки	144 755.6	59 684.5	85 071.2	39 297.8	45 773.3
Відсотки по кредиту, отриманому від засновника нерезидента	278 429.4	(160 747.0)	439 176.4	(1 142 048.0)	1 581 224.4
РАЗОМ ВІДСТРОЧЕНІ ПОДАТКОВІ АКТИВИ	7 137 689.8	4 169 027.6	2 968 662.3	(7 531 205.9)	10 499 868.2
ПОДАТКОВИЙ ЕФЕКТ ТИМЧАСОВИХ РІЗНИЦЬ, ЯКІ ПІДЛЯГАЮТЬ ОПОДАТКУВАННЮ					
Основні засоби	--	--	--	62 279.6	(62 279.6)
Аванси видані	--	--	--	1 494 788.3	(1 494 788.3)

ПрАТ «Енергополь-Україна»
АУДИТОРСЬКИЙ ВИСНОВОК ПРО ФІНАНСОВУ ЗВІТНІСТЬ ЗА 2012 РІК

(УАН)	2012 рік	Рух відстрочених податків за рік	2011 рік	Рух відстрочених податків за рік	2010 рік
РАЗОМ ВІДСТРОЧЕНІ ПОДАТКОВІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ	--	--	--	1 557 067.9	(1 557 067.9)
ЧИСТА СУМА ВІДСТРОЧЕНОГО ПОДАТКОВОГО АКТИВУ (ЗОБОВ'ЯЗАННЯ)	7 137 689.8	4 169 027.6	2 968 662.3	(5 974 138.0)	8 942 800.3

Запаси та незавершене виробництво

Структура запасів Компанії станом на 31 грудня 2011 року та 31 грудня 2012 року може бути представлена наступним чином:

Група запасів	На 31 грудня 2012 року, грн.	На 31 грудня 2011 року, грн.
Сировина та матеріали	1 071 159.78	5 460 594.27
Паливо	3 996.48	3 035.91
Будівельні матеріали	14 192.35	1 977.70
Матеріали передані в переробку	5 209 194.90	--
Запасні частини, інші матеріали та МШП	71 850.25	46 143.51
Незавершене виробництво	517 678 077.33	410 799 647.47
	524 048 471.09	416 311 398.86

Дебіторська заборгованість

Визнання та оцінка реальності дебіторської заборгованості здійснюється на підставі П(С)БО №10 "Дебіторська заборгованість". Порядок розкриття інформації про дебіторську заборгованість в обліку та звітності відповідає встановленим вимогам. Дебіторська заборгованість визнається активом, якщо існує імовірність одержання підприємством майбутніх економічних вигод і може бути вірогідно визначена її сума. Резерв сумнівних боргів підприємством не створювався.

Станом на 31 грудня 2012 року ПрАТ «Енергополь-Україна» враховує дебіторську заборгованість, чиста реалізаційна вартість якої становить 106'254'670.99 грн. Вказана сума представляє собою дебіторську заборгованість покупців-фізичних осіб за договорами купівлі-продажу майнових прав на квартири.

Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом

Дебіторська заборгованість Компанії по розрахункам з бюджетом можна представити наступним чином:

Вид податку	На 31 грудня 2012 року, грн.	На 31 грудня 2011 року, грн.
Розрахунки з податку на додану вартість	35 169 143.12	40 864 927.69
Розрахунки з податку на прибуток	710 030.16	196 587.73
Розрахунки з податку на доходи фізичних осіб	1 042.25	262.86
	35 880 215.53	41 061 778.28

Дебіторська заборгованість за виданими авансами

Структуру авансів, виданих Компанією станом на 31 грудня 2011 року та 31 грудня 2012 року можна представити наступним чином:

ПрАТ «Енергополь-Україна»

АУДИТОРСЬКИЙ ВИСНОВОК ПРО ФІНАНСОВУ ЗВІТНІСТЬ ЗА 2012 РІК

<i>Контрагент</i>	<i>На 31 грудня 2012 року, грн.</i>	<i>На 31 грудня 2011 року, грн.</i>
АЗЕТ ГРУП, ТОВ	--	439 440.00
АЗОВТЕПЛОІЗОЛЯЦІЯ, ТОВ	24 220.00	--
Бетон Київ ТзОВ ТКС Бетон, ДП	35 558.39	--
Бетон-Комплекс ТОВ /ЗЗБВ-5	18 059.05	--
Білдинг Україна ТОВ	201 205.00	49 705.00
Будівельно-інвестиційна сервісна компанія ТОВ	1 735 814.60	1 241 200.00
Будремсервіс ТОВ БК	100 218.41	--
БУДТРАНСІНВЕСТ-ГРУП, ТОВ	3 474 137.04	2 500 000.48
ВАЛТАР, ПП	12 586.00	--
ГРУПА КОМПАНІЙ СІТІС ТОВ	--	12 960.00
ЕКЕлектролюкс-інвест, ТОВ	12 050.64	--
Екоексперт, ТОВ	25 400.00	--
Еколог-Інженерія, ТОВ	1 000 000.40	7 250 000.00
Електропівденмонтаж ВВП, ТОВ	1 500 000.00	--
Електротехнічна компанія, ТОВ	351 159.84	--
Єдність, ТОВ	25 440.00	--
Житомир-Агробудіндустрія, ТОВ	80 000.00	--
Івент Дизайн, ТОВ	53 722.20	--
Інвестиційно-Будівельна Компанія ТОВ	663 578.61	212 703.30
ІНФОСЕРВІС-ДРУК, ВЦ ТОВ	6 800.00	--
Київенерго АК	264 604.28	231 178.24
Кий ПропанГаз ДП	6 270.00	--
Комбінат, ТОВ	5 580.00	--
КОМОД МЕНЕДЖМЕНТ, ТОВ (Договір управління майном між ТОВ "Комод на Лівобережній"	--	10 000.00
Край Проперті, ДП	--	13 000.00
Ліга Закон	--	3 186.00
ЛІГАБІЗНЕСІНФОРМ, ТОВ ІА	--	4 000.00
Лукойл-Україна ПП	21 666.14	16 941.89
Мегаполіс Інвест Плюс, ТОВ	--	9 000.00
МИР КВАРТИР, ТОВ	75 140.00	--
МК Медіа, ТОВ	--	116 064.00
Монтажспецбуд, ТОВ	13 500.00	--
МТС Україна ПрАТ	--	3 695.75
ОЛГА КОНСАЛТ АФ ТОВ	25 000.00	--
Онікс Трейд, ТОВ	89 500.00	66 944.00
Пронто-Київ ТОВ Україна-Америка-Британ	14 670.00	7 920.00
РАКУРС С, ПП	--	9 156.00
РДЦ Медіа-Тайм, ТОВ	5 000.00	--
СТРОЙ ХОЛДИНГ, ТОВ	504 757.76	7 863 889.59
Сучасний дім ТОВ БТФ	--	200 760.00
ТАР-БУДСЕРВІС, ТОВ	10 068.80	--
Український інститут промислової власності, ДП	--	8 500.00
УКРГАЗКОМПЛЕКТ ВВП ТОВ	--	9 357 778.21
Укрторгтранссервіс, ТОВ	45 819.86	--
УКТ ТОВ	82 239.51	65 220.28
ФОП Гресько В.В.	--	24 204.60
Центрелектромонтаж ТОВ	350 944.74	--
Южная столица, ТОВ ВД	--	564 606.00
Інші	21 172.51	10 750.25
Всього	10 855 883.78	30 292 803.59

Інша поточна дебіторська заборгованість

Склад іншої поточної дебіторської заборгованості Компанії станом на 01 січня 2012 року та 31 грудня 2012 року можна представити наступним чином:

<i>Дебіторська заборгованість</i>	<i>На 31 грудня 2012 року, грн.</i>	<i>На 31 грудня 2011 року, грн.</i>
Фізичних осіб за отримані позики	6 510 550.00	2 524 250.00
За розрахунками з фондом соціального страхування по виплатах за лікарняними листами	7 333.84	--
	6 517 883.84	2 524 250.00

Грошові кошти та їх еквіваленти

Залишки грошових коштів у бухгалтерському балансі Компанії, а також в звіті про рух грошових коштів за станом на 31 грудня 2011 та 2012 років можуть бути розкриті таким чином:

<i>Обслуговуючий банк</i>	<i>Валюта</i>	<i>Залишок на 31.12.2012 року, грн.</i>	<i>Залишок на 31.12.2011 року, грн.</i>
АТ «ОТП Банк»	<i>грн.</i>	81 640.65	37 529.31
ПАТ «Тера Банк»	<i>грн.</i>	--	25 025.49
ПАТ «Укргазпромбанк» (розрахунковий)	<i>грн.</i>	628 299.77	3 053 320.73
ПАТ «Укргазпромбанк» (корпоративна картка)	<i>грн.</i>	4 800.35	--
Каса в національній валюті	<i>грн.</i>	313.65	1 491.86
ПАТ «Укргазпромбанк» (валютний)	USD	49 306.10 грн., екв. 6 168.66 \$	392 288.55 грн., екв. 49 098.67 \$

Грошові кошти Компанії не обмежені у використанні.

Інші оборотні активи

Інші оборотні активи Компанії станом на 31 грудня 2012 року представляють собою залишок по рахунку 643 «Податкові зобов'язання з ПДВ» у сумі 4'916'928.61 грн.

Витрати майбутніх періодів

Витрати майбутніх періодів зафіксовані в обліку Компаній станом на 31 грудня 2012 року представляють собою передплату на періодичні видання у сумі 3'928.50 грн., та витрати на страхування у сумі 11'521.30 грн.

7.3. Бухгалтерський облік, визначення, оцінка та розкриття інформації про зобов'язання

Визнання, оцінка реальності та облік зобов'язань здійснюється на підставі П(С)БО №11 «Зобов'язання». Порядок розкриття інформації про кредиторську заборгованість в обліку та звітності відповідає встановленим вимогам.

Зобов'язання на ПрАТ «Енергополь-Україна» відображається тільки тоді, коли актив одержаний або коли Компанія укладає безвідмовне погодження придбати актив. Компанією правильно відображаються довгострокові та поточні зобов'язання, виходячи із терміну їх погашення.

Довгострокові зобов'язання по отриманим кредитам та інші довгострокові фінансові зобов'язання

Довгострокові зобов'язання та інші довгострокові фінансові зобов'язання Компанії станом на 31 грудня 2012 року у сумі 406'537'583.27 грн. представляють собою заборгованість Компанії по отриманим кредитам та нарахованим відсоткам, строк погашення якої більше одного року. Інформацію, щодо довгострокових зобов'язань Компанії за отриманими кредитами станом на 31 грудня 2012 року можна представити наступним чином:

№ п/п	Умови договору	Примітки
<i>Договір від 19.06.2009 року</i>		
1	Кредитор	PBG S.A. (Польща)
2	Сума кредиту	19'231'920.00 PLN
3	Відсоткова ставка	7%
4	Дата повернення кредиту та відсотків	31.12.2015р.
5	Сума заборгованості по нарахованим відсоткам	3'367'957.08 PLN / 8'696'304.31 грн.
6	Сума заборгованості по кредиту на 31.12.2012 року	19'231'920.00 PLN/49'658'182.91 грн.
<i>Кредитний договір №1/U від 10.08.2009 року</i>		
1	Кредитор	WSCHODNI INVEST Sp.z o.o Poznan (Польща)
2	Сума кредиту	5'000'000.00 \$
3	Відсоткова ставка	9.2%
4	Дата повернення кредиту та відсотків	31.12.2014р.
5	Сума заборгованості по кредиту на 31.12.2012 року	5'000'000.00 \$ / 39'965'000.00 грн.
<i>Кредитний договір №2/U від 01.12.2009 року</i>		
1	Кредитор	WSCHODNI INVEST Sp.z o.o Poznan (Польща)
2	Сума кредиту	2'750'000.00 \$
3	Відсоткова ставка	8.5%
4	Дата повернення кредиту та відсотків	31.12.2014р.
5	Сума заборгованості по кредиту на 31.12.2012 року	1'300'000.00 \$ / 10'390'900.00 грн.
6	Сума заборгованості по нарахованим відсоткам по двом кредитам (1/U та 2/U)	1'818'724.30 \$ / 14'537'063.33 грн.
<i>Кредитний договір №1-2010 від 16.02.2010 року</i>		
1	Кредитор	ТОВ «Діалог Плюс»
2	Сума кредиту	221'112'000.00 грн.
3	Відсоткова ставка	9.5%
4	Дата повернення кредиту та відсотків	31.12.2015р.
5	Сума заборгованості по кредиту на 31.12.2012 року	221'112'000.00 грн.
<i>Кредитний договір №2-2010 від 06.05.2010 року</i>		
1	Кредитор	ТОВ «Діалог Плюс»
2	Сума кредиту	14'869'000.00 грн.
3	Відсоткова ставка	9.5%
4	Дата повернення кредиту та відсотків	31.12.2015р.
5	Сума заборгованості по кредиту на 31.12.2012 року	14'869'000.00 грн.
6	Сума заборгованості по нарахованим відсоткам по двом кредитам (1-2010 та 2-2010)	47'309'132.72 грн.

Короткострокові кредити банків

Інформацію, щодо заборгованості Компанії станом на 31 грудня 2012 року за короткостроковими кредитами банків можна представити наступним чином:

ПрАТ «Енергополь-Україна»
АУДИТОРСЬКИЙ ВИСНОВОК ПРО ФІНАНСОВУ ЗВІТНІСТЬ ЗА 2012 РІК

№ п/п	Умови договору	Примітки
<i>Договір від 13.10.2011 року</i>		
1	Кредитор	ПАТ «Укргазпромбанк»
2	Сума кредиту	32'000'000.00 грн.
3	Відсоткова ставка	19%
4	Дата повернення кредиту та відсотків	04.03.2013р.
5	Сума відсотків, нарахованих у 2012 році	4'056'063.49 грн.
6	Сума заборгованості по кредиту на 31.12.2012 року	22'652'132.20 грн.

Примітка до таблиці:

¹ – Компанія сплатила в 2012 році всі нараховані відсотки по отриманому кредиту від ПАТ «Укргазпромбанк» у повному обсязі, заборгованості по нарахованим відсоткам станом на 31 грудня 2012 року не має.

Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги

Поточну кредиторську заборгованість Компанії перед постачальниками станом на 31 грудня 2011 року та на 31 грудня 2012 року можна представити наступним чином:

<i>Постачальник</i>	<i>На 31 грудня 2012 року</i>	<i>На 31 грудня 2011 року</i>
ТОВ "Маша и медведь" (Россия)	199 825.00, екв. 25 000\$	--
БАЛЕКС, ТОВ	45 102.16	--
Будівельно-інвестиційна сервісна компанія ТОВ	0.01	266 805.80
Будкомплексінвест ТОВ	--	236 978.26
Будремсервіс ТОВ БК	19 031.53	101 636.62
Вікант, ТД	194 663.71	--
ВІНСО-ВІКНА, ТОВ	11 998.00	--
Гарант-С ТОВ	188 764.80	--
ГРАНТИС, ТОВ	5 400.00	--
Д. К. - ГРУП, ТОВ	38 640.00	--
Енергоремонт, ПП	85 968.09	--
Контакт-Л, ТОВ	39 963.00	39 963.00
Міжнародний центр торгівлі, ТОВ	197 768.00	--
МТС Україна ПрАТ	13 867.49	--
Національний депозитарій України ПАТ	35 598.10	25.00
ПБГ-Україна ПАТ	3 221.99	54 056.83
Пенетрон-Київ, ТОВ	32 758.01	--
Пері Україна, ТОВ	4 225 046.24	--
СТРОЙ ХОЛДИНГ, ТОВ	15 525 626.71	2 033 577.06
СФЕРА-К, ТОВ	24 717.59	--
Телесистеми України, ТОВ	17 512.80	--
УКРГАЗКОМПЛЕКТ ВВП ТОВ	1 390 594.71	--
Цементний Альянс Торгово-транспортна компанія ТОВ	212 041.64	--
Центрелектромонтаж ТОВ	366 734.92	635 847.02
Інші	18 789.38	9 444.04
Всього	22 893 633.88	3 378 333.63

Поточні зобов'язання за розрахунками з одержаних авансів

Поточні зобов'язання Компанії з одержаних авансів станом на 31 грудня 2012 року представляють собою аванси, отримані від покупців-фізичних осіб за договорами купівлі продажу майнових прав на квартири у сумі 3'404'955.83 грн.

Поточні зобов'язання за розрахунками з бюджетом

Поточні зобов'язання Компанії за розрахунками з бюджетом станом на 31 грудня 2012 року представляють собою заборгованість по орендній платі за землю у сумі 104'654.78 грн.

Інші поточні зобов'язання

Інші поточні зобов'язання Компанії станом на 31 грудня 2012 року складають 18'983'512 грн. та включають:

- заборгованість перед засновником за отриману від нього поворотну фінансову допомогу у сумі 17'213'800.0 грн.;
- залишки на технічному рахунку 644 «Податковий кредит» у сумі 1'768'787.10 грн.;
- заборгованість перед підзвітними особами у сумі 924.90 грн.

Забезпечення наступних витрат і платежів

Забезпечення наступних витрат та платежів, зафіксовані в обліку Компанії, представляють собою суму резерву на виплату відпусток робітникам Компанії та суму резерву на проведення річного аудиту. Інформацію, щодо руху вказаних резервів можна представити наступним чином:

<i>Вид забезпечення</i>	<i>На 31.12.11, грн.</i>	<i>Нарахований в 2012р.</i>	<i>Використаний в 2012р.</i>	<i>На 31.12.2012, грн.</i>
Забезпечення на виплату відпусток працівникам	369 874.59	875 704.24	483 707.02	761 871.81
Резерв на проведення річного аудиту	--	90 000.00	--	90 000.00

7.4. Розкриття інформації про власний капітал

Власний капітал ПАТ «Енергополь-Україна» складається зі Статутного капіталу, іншого додаткового капіталу та нерозподіленого прибутку.

Статутний капітал

У відповідності до розділу 5 «Статутний капітал та акції товариства», діючого Статуту Компанії, загальна сума зареєстрованого (статутного) капіталу Компанії зафіксована у сумі 243'100 грн. Статутний капітал ПрАТ «Енергополь-Україна» поділений на 100 простих іменних акцій номінальною вартістю 2'431 грн. за одну акцію. Форма випуску акцій бездокументарна (Свідоцтво про реєстрацію випуску акцій №280/10/1/10 від 24 червня 2011 року).

Власниками акцій є:

<i>Власник</i>	<i>Місцезнаходження власника</i>	<i>Загальна кількість ЦП, шт.</i>	<i>Загальна номінальна вартість ЦП, грн.</i>	<i>Відсоток у статутному фонді, %</i>
ЗНВПФ «Перспективна нерухомість»	Київ	1	2'431.00	1
Клименко Олександр Володимирович	Київ	23	55'913.00	23
ТОВ «Всходні Інвест»	Польща, Познань	51	123'981.00	51
Шиманські Даріуш Гадеуш	Польща, Познань	18	43'758.00	18
Костилова Тетяна Степанівна	Київ	7	17'017.00	7
		100	243'100.00	100

Статутний капітал сплачено в повному обсязі.

Інформацію, щодо випуску акцій можна представити наступним чином:

(Кількість акцій, якщо інше не передбачено)	На 31.12. 2012 року	На 31.12. 2011 року
	Прості акції	Прості акції
Вартість 1 (одної) акції, грн.	2431	2431
Всього випущених акцій на початок звітного періоду, шт.	100	100
Випущено акцій у звітному році	-	-
Випущені акції на кінець звітного періоду, сплачені грошовими коштами в повному обсязі, шт.	100	100

Інший додатковий капітал

Інший додатковий капітал представляє собою фонд дооцінки нематеріальних активів (права користування земельною ділянкою. Інформацію щодо руху іншого додаткового капіталу можна представити наступним чином:

На 31.12.11, грн.	Нарахований у зв'язку з дооцінкою НА	Зменшений на суму амортизації НА	На 31.12.2012, грн.
292'902'837.44	5'808'558.22	18'132'444.56	280'578'951.10

Нерозподілений прибуток

Станом на 31 грудня 2012 року непокритий збиток Компанії становить **55'728'683.03 грн.** Сума непокритого збитку на 31 грудня 2012 року складається з:

Накопичений збиток на 31.12.2011 року: (17'926'434.34)

Фінансовий результат за 2012 рік: (55'934'693.25)

Зміни за рахунок фонду дооцінки: 18'132'444.56

Накопичений збиток на 31.12.2012 року: (55'728'683.03)

Прибуток на акцію

Сума прибутку на акцію розрахована на основі суми річного прибутку, а також середньозваженої кількості простих акцій за 2012 рік. Розрахунок прибутку на акцію наведений нижче:

(Кількість акцій, якщо не вказано інше)	На 31.12. 2012 року	На 31.12. 2011 року
	Прості акції	Прості акції
Випущені на початок року	100	100
Випуск акцій на протязі звітного року вартістю	--	--
<i>Середня кількість акцій за рік, який закінчився 31 грудня</i>		
Доход держателів простих акцій, грн.	(55 934 693.25)	9 132 925.56
Чистий прибуток на акцію, грн.	(559 346.93)	91 329.26

Компанія не має потенційних розбавляючих статутний капітал інструментів.

7.5 Розкриття інформації про фінансові результати

Доход (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)

Доходи Компанії від реалізації товарів, робіт, послуг за 2011 – 2012 роки можна представити наступним чином:

Стаття	2012 рік, грн.	2011 рік, грн.
Дохід від реалізації майнових прав на квартири	220 083 060.63	58 456 582.67
Дохід від продажу товарів	18 031 287.64	382 841.49

ПрАТ «Енергополь-Україна»
АУДИТОРСЬКИЙ ВИСНОВОК ПРО ФІНАНСОВУ ЗВІТНІСТЬ ЗА 2012 РІК

<i>Стаття</i>	<i>2012 рік, грн.</i>	<i>2011 рік, грн.</i>
Дохід від надання послуг	129 354.39	1 141.92
Всього доходи	238 243 702.66	58 840 566.08
Податок на додану вартість	39 699 032.29	9 774 458.34
Інші вирахування з доходу	5 605 163.05	--
Чистий дохід	192 939 507.32	49 066 107.74

Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)

Собівартість реалізованої Компанією в 2011-2012 роках продукції (товарів, робіт, послуг) можна представити наступним чином:

<i>Стаття витрат</i>	<i>2012 рік, грн.</i>	<i>2011 рік, грн.</i>
Собівартість будівельно-монтажних робіт (витрати за будівельними контрактами)	(200 633 748.66)	(29 326 426.28)
Собівартість реалізованих товарів	(15 147 718.55)	(424 042.51)
Всього собівартість	(215 781 467.21)	(29 750 468.79)

Інші операційні доходи

Склад інших операційних доходів Компанії за 2011-2012 роки можна представити наступним чином:

<i>Вид доходу</i>	<i>2012 рік, грн.</i>	<i>2011 рік, грн.</i>
Доходи від реалізації інших оборотних активів	55 844.27	286 606.13
Доходи від реалізації операційної оренди	716 120.22	2 943 567.96
Доходи від операційної курсової різниці	7 476 208.00	19 432 226.12
Доходи від отриманих штрафів	38 804.18	--
Доходи від відшкодування вартості раніше списаних активів	62 647.87	--
Інші операційні доходи	669 180.88	675 709.01
	9 018 805.42	23 338 109.22

Адміністративні витрати

Склад адміністративних витрат Компанії за 2011-2012 роки можна представити наступним чином:

<i>Стаття витрат</i>	<i>2012 рік, грн.</i>	<i>2011 рік, грн.</i>
Заробітна плата	(2 878 815.54)	(1 237 491.13)
Відрахування до соціальних фондів	(750 274.13)	(397 939.77)
Амортизація	(171 609.50)	(544 487.54)
Інформаційно-консультаційні послуги	(950 360.11)	(660 808.02)
Матеріальні витрати (канцтовари та ін.)	(134 027.20)	(100 402.23)
Послуги сторонніх організацій, пов'язані з організацією діяльності	(607 787.78)	(461 736.75)
Банківські послуги	(169 652.09)	(56 824.09)
Послуги зв'язку (телефон, Інтернет)	(116 495.92)	(113 570.54)
Підписка на періодичні видання та інші витрати майбутніх періодів	--	(5 301.18)
	(5 779 022.27)	(3 578 561.25)

Витрати на збут

Склад збутових витрат Компанії за 2011-2012 роки можна представити наступним чином:

<i>Стаття витрат</i>	<i>2012 рік, грн.</i>	<i>2011 рік, грн.</i>
----------------------	-----------------------	-----------------------

Стаття витрат	2012 рік, грн.	2011 рік, грн.
Заробітна плата	(2 700 383.16)	(801 315.93)
Відрахування до соціальних фондів	(864 907.96)	(221 837.12)
Амортизація	(449 170.27)	(82 475.69)
Витрати на рекламу та маркетинг	(12 545 357.32)	(3 051 520.09)
Матеріальні витрати (канцтовари та ін.)	(377 184.24)	(179 782.93)
Послуги сторонніх організацій, пов'язані з організацією діяльності		
Банківські послуги		
Послуги зв'язку (телефон, Інтернет)	(25 749.79)	(7 594.47)
Інші витрати, пов'язані із збутом	(326 690.66)	(76 336.30)
	(17 289 443.40)	(4 420 862.53)

Інші операційні витрати

Склад інших операційних витрат Компанії за 2011-2012 роки можна представити наступним чином:

Вид витрат	2012 рік, грн.	2011 рік, грн.
Собівартість реалізованих оборотних активів	(49 414.37)	(241 183.60)
Заробітна плата (відділ охорони та технічний відділ)	(1 188 522.80)	(789 023.27)
Відрахування до соціальних фондів	(456 558.01)	(308 494.02)
Амортизація ОЗ зданих в оренду	(210 407.34)	(238 200.20)
Від'ємне значення операційних курсових різниць	(13 686 349.60)	(14 769 238.45)
Орендна плата за землю	(1 121 330.45)	(1 884 408.60)
Матеріальні витрати	(175 776.37)	(215 223.77)
Комунальні витрати	(1 172 173.42)	(1 227 228.90)
Визнані штрафи, пені, неустойки	(3 502.39)	(1 441.40)
Інші операційні витрати	(821 125.57)	(87 244.44)
	18 885 160.32	(19 761 686.65)

Інші фінансові доходи

Інші фінансові доходи Компанії за 2012 рік представляють собою отримані відсотки банку у сумі 20'916.59 грн.

Інші доходи

Інші доходи Компанії за 2012 рік представляють собою доходи від безоплатно отриманих активів у сумі 103'164.71 грн.

Інші витрати

Інші витрати Компанії за 2012 рік представляють собою витрати на благодійність (витрати на ремонт дитячого садка та школи), а також витрати, пов'язані з організацією презентації 1 черги будівництва. Загальна сума інших витрат за 2012 рік складає 4'005'939.17 грн.

Податок на прибуток від звичайної діяльності

Витрати з податку на прибуток Компанії за 2011- 2012 роки можна представити наступним чином:

(грн.)	На 31.12. 2012 року	На 31.12. 2011 року
Поточні витрати з податку на прибуток (задекларована сума податку)	(446 545.5)	--
Тимчасові податкові різниці:		
Тимчасові різниці, які підлягають вирахуванню	4 169 027.6	(7 531 205.9)
Тимчасові різниці, які підлягають оподаткуванню	--	1 557 067.9
Податок на прибуток (витрати)	3 722 482.1	(5 974 138.0)

8. Розмір чистих активів

Вартість чистих активів ПрАТ «Енергополь-Україна» на 31 грудня 2012 року складає 225'093 тисяч гривень, та перевищує мінімальний розмір статутного капіталу, встановлений законодавством для акціонерних товариств. Вартість чистих активів ПрАТ «Енергополь-Україна» розрахована згідно Методичних рекомендацій щодо визначення вартості чистих активів акціонерних товариств, схвалених рішенням Державної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 17 листопада 2004 р. № 485. Різниця між розрахунковою вартістю чистих активів і статутним капіталом становить 224'850 тисяч гривень. Вартість чистих активів Компанії станом на 31 грудня 2012 року більша статутного капіталу.

9. Інші розкриття

9.1 Відповідність між фінансовою звітністю, та іншою інформацією Компанії, що подається до НКЦПФР

Нами не встановлено суттєвих невідповідностей між фінансовою звітністю ПрАТ «Енергополь-Україна», що підлягала аудиту, та іншою інформацією, що розкривається Компанією та подається до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку разом з фінансовою звітністю.

9.2 Значні правочини та дії, які можуть вплинути на фінансово-господарський стан

Окрім зазначеного, протягом 2012 року не відбувалися дії, що визначені частиною першою статті 41 Закону України "Про цінні папери та фондовий ринок", які могли б вплинути на фінансово-господарський стан Компанії та призвести до значної зміни вартості його цінних паперів.

9.3 Стан корпоративного управління

Корпоративне управління Компанією проводиться згідно із положеннями Статуту, та у відповідності до Закону України «Про акціонерні товариства». Рішенням акціонера від 22 квітня 2011 року затверджені Положення про Наглядову раду Товариства, та Положення про виконавчий орган Товариства. Служба внутрішнього аудиту Компанією не створювалась.

9.4 Ідентифікація та оцінка ризиків суттєвого викривлення фінансової звітності

Нами не встановлено фактів суттєвого викривлення фінансової звітності ПрАТ «Енергополь-Україна» за 2012 рік, що додається, внаслідок шахрайства.