

12. Опис бізнесу

Важливі події розвитку

24 жовтня 2003 року по рішення засновників (в складі однієї юридичної особи та дванадцяти фізичних осіб), згідно Установчого договору, створено Закрите акціонерне товариство "Ринковий комплекс "Нива". Чернігівським територіальним управлінням Державної комісії з цінних паперів та фондового ринку зареєстровано випуск акцій товариства в кількості 7400000 штук номінальною вартістю 1,00 грн., на суму сім мільйонів чотириста тисяч грн.

Інформація про організаційну структуру емітента

Дочірніх підприємств, філій, представництв та інших відокремлених підрозділів в своєму складі емітент станом на 31 грудня 2011 року не має.

Пропозиції щодо реорганізації з боку третіх осіб

Будь яких пропозицій про реорганізацію ПрАТ "Ринковий комплекс "Нива" від третіх осіб в 2011 році не надходило.

Опис обраної облікової політики

Емітентом впроваджена журнально-ордерна система обліку із застосуванням типових форм журналів-ордерів та інших облікових реєстрів, адаптованих бухгалтерією до господарської діяльності підприємства, що відповідає вимогам Закону України від 16.07.99 р. N 996-XIV "Про бухгалтерський облік і фінансову звітність в Україні" та положень (стандартів) бухгалтерського обліку, чинних на 31 грудня 2011 року. Бухгалтерський облік здійснюється бухгалтерією на чолі з головним бухгалтером, посада якого входить до штатного розкладу товариства.

Облікова політика товариства визначена та затверджена наказом по підприємству і нею встановлені наступні принципи:

Застосовувати при нарахуванні амортизації основних засобів прямолінійний метод з 1 квітня 2011 року.

Строк корисного використання та ліквідаційну вартість основних засобів станом на 01 квітня 2011 року визнати в розмірі установленому ревізійною комісією та затверджену керівництвом підприємства, по результатах інвентаризації основних засобів на 31 березня 2011 року. Нарховувати амортизацію кожного об'єкта основних засобів всіх груп протягом строку його корисного використання по установлених і затверджених наказом по підприємству нормативах з місяця наступного за місяцем введення в експлуатацію.

Установити методи нарахування амортизації для:

- інших необоротних матеріальних активів - прямолінійний метод;
- малоцінних необоротних активів і бібліотечного фонду - у розмірі 100%-вої їх вартості в першому місяці використання об'єкта;
- прямолінійний метод амортизації нематеріальних активів.

Установити такі методи оцінки вибуття запасів:

- при списанні запасів у виробництво - метод ФІФО,
- при відпусканні запасів у реалізацію - метод ФІФО.

Текст аудиторського висновку

Аудиторський висновок (звіт незалежного аудитора) № 03-12 власникам цінних паперів та керівництву ПрАТ „Ринковий комплекс „Нива”

Основні відомості про емітента:

1. Найменування – Приватне акціонерне товариство “Ринковий комплекс „Нива”.
2. Код ЄДРПОУ – 32728799.
3. Юридична адреса та місцезнаходження – 14030, Чернігівська область, м.Чернігів, Деснянський р-н, вул. 50 років СРСР, буд. 5.
4. Дата та № запису в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців – 05.11.2003 р. № 1 064 105 0009 000528.

Приватним аудиторським підприємством „Аудит - ЛМ”, код ЄДРПОУ 22823624, проведена незалежна аудиторська перевірка повного пакету фінансової звітності в складі:

- Балансу (ф.1) ПрАТ „Ринковий комплекс „Нива”, основний вид діяльності якого – 70.20.0 – здавання в оренду власного нерухомого майна, станом на 31.12.2011 року;
- Звіту про фінансові результати (ф.2) за рік, що скінчився 31.12.2011 року;
- Звіту про рух грошових коштів (ф.3) за рік, що скінчився 31.12. 2011 року;
- Звіту про власний капітал (ф.4) за рік, що скінчився 31.12.2011 року;

-□Примітки до річної фінансової звітності (ф.5) за 2011 рік, (всі звіти додаються); а також перевірено опис облікової політики емітента та відповідність прийнятих управлінським персоналом облікових оцінок чинним законодавчим нормативам, що регулюють порядок ведення бухгалтерського обліку та складання фінансової звітності в Україні. Відповідальність за розробку, впровадження та застосування внутрішнього контролю при складанні фінансової звітності, за справедливість та достовірність відображеної в ній інформації, що не містить суттєвих викривлень в наслідок шахрайства та помилок, несе керівництво підприємства. Воно відповідає за вибір та застосування облікової політики, а також за прийняті його управлінським персоналом відповідні облікові оцінки статей активів та пасивів підприємства.

Обов'язок аудитора надати висновок щодо цієї фінансової звітності на основі результатів проведеної незалежної аудиторської перевірки. Аудит проведено відповідно до вимог „Міжнародних стандартів контролю якості, аудиту, огляду, іншого надання впевненості та супутніх послуг” та Закону України „Про аудиторську діяльність”. Це зобов'язує нас дотримуватись етичних вимог та відповідного планування і проводити аудит таким чином, щоб забезпечити достатню впевненість відносно того, що фінансова звітність в цілому не містить суттєвих викривлень в наслідок шахрайства та помилок.

Аудит фінансової звітності включав виконання аудиторських процедур, достатніх для отримання на підставі проведених вибірових тестів доказів, що підтверджують справедливість та достовірність інформації в ній наведеній, а також оцінку ризиків суттєвих викривлень фінансових звітів в наслідок шахрайства або помилок. По вимогах МСА 240 „Відповідальність аудитора, що стосується шахрайства, при аудиті фінансової звітності” групою з виконання завдання з аудиту проведені ідентифікація та оцінка аудиторських ризиків суттєвого викривлення фінансової звітності в наслідок шахрайства, по результату яких не виявлено обставин, що свідчать про можливість шахрайства в господарській діяльності підприємства. При оцінці всіх ризиків аудитор вивчав заходи внутрішнього контролю емітента, які ним прийняті при підготовці та представленні фінансової звітності, з метою розробки аудиторських процедур. Розгляд процедур внутрішнього контролю емітента проводився нами не для оцінки його ефективності.

При аудиті фінансової звітності групою з виконання завдання розглядаються два типи навмисних викривлень:

- викривлення, які є наслідком неправдивої фінансової звітності;
- викривлення, які є наслідком незаконного привласнення активів.

Аудитор може підозрювати або іноді ідентифікувати можливість шахрайства, але не робить юридичних визначень, чи відбулось воно фактично.

При незалежній аудиторській перевірці проведені дослідження принципів бухгалтерського обліку, які використовувались управлінським персоналом та їх відповідність П(С)БО України, діючим протягом перевіреного періоду; контроль основних прогнозів, зроблених адміністрацією, а також зроблена загальна оцінка фінансової звітності. Ми вважаємо, що отримані аудиторські докази є достатньою та відповідною основою для висловлення аудиторської думки.

Група з виконання завдання аудиту фінансової звітності ПрАТ „Ринковий комплекс „Нива”, виконуючи вимоги МСА-720 „Відповідальність аудитора щодо іншої інформації в документах, що містять перевірену аудитором фінансову звітність”, за 2011 рік проаналізувала іншу інформацію, що емітентом цінних паперів надається до НКЦПФР разом з фінансовою звітністю за 2011 рік і суттєвих невідповідностей між нею та фінансовою звітністю не виявила.

По результатах аудиторської перевірки встановлено, що вартість чистих активів емітента станом на 31 грудня 2011 року майже в 2,0 рази більша за вартість його статутного капіталу, що відповідає вимогам п. 3 ст. 155 Цивільного кодексу України.

В 2011 році ПрАТ „Ринковий комплекс „Нива” не проводило значних правочинів, тобто відчуження об'єктів своїх активів вартістю 10 і більше відсотків вартості загальної суми активів підприємства.

Стан корпоративного Управління ПрАТ „Ринковий комплекс „Нива” відповідає вимогам Закону України „Про акціонерні товариства”. Статутом емітента визнано вищим органом корпоративного управління Загальні збори акціонерів, які проводяться щорічно до 30 квітня наступного за звітним роком. Наглядова рада товариства здійснює захист інтересів акціонерів та в межах своєї компетенції контролює та регулює виконавчий орган – Правління товариства. В її складі не створені спеціалізовані комітети та не розподілені обов'язки між членами, в тому числі відсутня особа, відповідальна за внутрішній аудит. Ревізор проводить щорічно перевірку господарської діяльності підприємства. На Голову правління та його членів покладені обов'язки управління поточною діяльністю Товариства, правління підзвітне Загальним зборам акціонерів та Наглядовій раді емітента.

Черговими загальними зборами акціонерів ПрАТ „Ринковий комплекс „Нива” від 18 квітня 2011 року затверджено Статут товариства в новій редакції, прийнято рішення про збільшення статутного капіталу ПрАТ на 3400000,00 грн. шляхом приватного розміщення додаткової емісії акцій серед

акціонерів Товариства, прийнято рішення про повторне надання в іпотеку об'єкта нерухомості – першої черги реконструкції речового ринку „Нива” загальною площею 3728, 0 кв. м. балансовою вартістю 17103125,00 грн. ПАТ БАНК „ФОРУМ” для забезпечення гарантії виконання зобов'язань за кредитними договорами № 0006/08/27-KLMVI від 30.04.2008 року та № 0002/07/27-KLI від 13.06.2007 року.

Сформульована аудиторська думка про фінансову звітність ПрАТ „Ринковий комплекс „Нива” станом на 31 грудня 2011 року, складену відповідно до концептуальних основ дотримання вимог національних положень (стандартів) бухгалтерського обліку, по вимогах Міжнародного стандарту аудиту 700 „Формулювання думки та надання звіту щодо фінансової звітності”, з модифікацією думки по вимогах МСА 705 „Модифікації думки у звіті незалежного аудитора” та включення до аудиторського звіту пояснювальних параграфів по вимогах МСА 706 „Пояснювальні параграфи та параграфи з інших питань у звіті незалежного аудитора”.

Існує несуттєва невизначеність в майбутніх подіях, у зв'язку з:

- обмеженням обсягу роботи аудитора, що не дало змоги йому спостерігати за інвентаризацією наявних активів емітента;
- емітентом не створено резерв сумнівних боргів, що в майбутньому може вплинути на залишкову вартість дебіторської заборгованості за товари, роботи, послуги;
- впливом на достовірність фінансової звітності в цілому обмежень розкритої в ній інформації по вимогах національних положень (стандартів) бухгалтерського обліку

Умовно-позитивний висновок.

На думку аудитора, фінансова звітність ПрАТ „Ринковий комплекс „Нива” в цілому, за виключенням інформації, наведеної в попередніх параграфах, справедливо і достовірно інформує про фінансовий стан підприємства на 31.12.2011 року, про фінансові результати його господарської діяльності та про рух грошових коштів за рік, який скінчився 31 грудня 2011 року у відповідності із вимогами П(С)БО України та прийнятою на підприємстві обліковою політикою, яка в усіх суттєвих аспектах відповідає вимогам чинних законодавчих національних нормативних актів, що регулюють порядок ведення бухгалтерського обліку та складання фінансової звітності в Україні.

Додаткова інформація, що не вплинула на висловлену думку аудитора і надається по вимогах „Положення, щодо підготовки аудиторських висновків, які подаються до Державної комісії з цінних паперів та фондового ринку при розкритті інформації емітентами та професійними учасниками фондового ринку”, затверджених рішенням Державної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 1528 від 19.12.2006 року.

Активи підприємства класифіковані, визнані та оцінені по вимогах національних положень (стандартів) бухгалтерського обліку станом на 31 грудня 2011 року в сумі 45678,0 тис. грн., в тому числі:

- основні засоби емітента станом на 31.12.2011 року класифіковані, визнані активами та оцінені по залишковій вартості по вимогах П(С)БО – 7 в сумі 45492,0 тис. грн., при фактичному зносі на 16,08 % і в структурі необоротних активів емітента вони займають 100,00 %;
- виробничі запаси емітента визнані активами та оцінені по вимогах П(С)БО - 9 в сумі 6,0 тис. грн. і станом на 31.12.2011 року в структурі його оборотних активів займають 3,23 %;
- дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги визнана активом та оцінена по вимогах П(С)БО 10 в сумі 177,0 тис. грн. В структурі оборотних активів підприємства вона займає 95,16 %, за 2011 рік вона зменшилась в 4,3 рази та емітентом станом на 31 грудня 2011 року не створено резерв сумнівних боргів, що в майбутньому може вплинути на її залишкову вартість.
- грошові кошти в національній валюті станом на 31 грудня 2011 року в сумі 3,0 тис. грн. в структурі оборотних активів займають 1,61 %.

Емітентом класифіковані, визнані та оцінені станом на 31 грудня 2011 року по вимогах національних положень (стандартів) бухгалтерського обліку довгострокові та поточні зобов'язання в сумі 30954,0 тис. грн., в структурі пасивів емітента вони займають 67,77 %, з них:

- довгострокові кредити банків на суму 19088,0 тис. грн. в структурі загальної суми зобов'язань емітента займають 61,67 %;
- кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги визнана пасивом та оцінена по вимогах П(С)БО 11 в сумі 691,0 тис. грн. і станом на 31.12.2011 року в структурі всіх зобов'язань емітента займає 2,23 %;
- поточні зобов'язання по розрахунках з бюджетом в сумі 196,0 тис. грн., зі страхування в сумі 27,0 тис. грн. та з оплати праці в сумі 48,0 тис. грн. станом на 31.12.2011 року в структурі всіх зобов'язань займають 0,88 %;
- інші поточні зобов'язання емітента визнані пасивами та оцінені в сумі 10904,0 тис. грн. в структурі

всіх зобов'язань емітента займають 35,23 %.

Власний капітал товариства класифікований, визнаний та оцінений станом на 31 грудня 2011 року по вимогах національних положень (стандартів) бухгалтерського обліку в сумі 14724,0 тис. грн. і в структурі пасивів емітента він займає 32,23 %. Ця частка активів товариства є власністю акціонерів і після погашення всіх зобов'язань підприємства залишається в їх розпорядженні, в тому числі:

- □ статутний капітал станом на 31.12.2011 року оцінений в сумі 7400,0 тис. грн., сплачений акціонерами в повному обсязі у встановлений законодавством України термін, вартість його майже в 2,0 рази менша, ніж вартість власного капіталу емітента, що відповідає вимогам п. 3 ст. 155 Цивільного кодексу України, в структурі власного капіталу він займає 50,26 %;

- □ інший додатковий капітал емітента станом на 31 грудня 2011 року оцінений в сумі 26695,0 тис. грн., і в структурі власного капіталу після вирахування нерозподілених збитків в сумі 19372,0 тис. грн. (26695,0-19372,0) він займає 49,73 %;

- □ станом на 31 грудня 2011 року емітентом створено резервний фонд в сумі 1,0 тис. грн., який в структурі власного капіталу емітента займає 0,01 %;

- □ за 2011 рік від своєї господарської діяльності підприємство одержало збиток в сумі 846,0 тис. грн. і станом на 31 грудня 2011 року емітент має непокриті збитки в сумі 19372,0 тис. грн.

Емітент станом на 31 грудня 2011 року не має зобов'язань за борговими та іпотечними цінними паперами.

Дії, визначені ст.41 Закону України „Про цінні папери та фондовий ринок”, що можуть вплинути на фінансово-господарський стан та привести до зміни вартості цінних паперів емітента в 2011 році не відбувались.

Аудиторська незалежна перевірка фінансової звітності станом на 31 грудня 2011 року Приватного акціонерного товариства „Ринковий комплекс „Нива” проведена Приватним аудиторським підприємством „Аудит-ЛМ” (свідоцтво про внесення до Реєстру суб'єктів аудиторської діяльності № 1248, видане рішенням АПУ № 98 від 26 січня 2001 року, чинне до 04 листопада 2015 року), а саме групою з виконання завдання аудиту під керівництвом директора-аудитора Міхно Лариси Іванівни, що має сертифікат аудитора серії А № 001092, виданий рішенням Аудиторської палати України № 13 від 24 березня 1994 року, чинний до 25 березня 2013 року, на основі договору № 04-12 від 16 січня 2012 року між ПАП „Аудит-ЛМ” та ПрАТ „Ринковий комплекс „Нива” за період його господарської діяльності з 01.01.2011 по 31.12.2011 року в термін виконання завдання з 16 січня по 22 березня 2012 р.

Директор ПАП „Аудит – ЛМ” _____/Л. І. Міхно /

Аудитор - сертифікат серії А № 001092, по рішенню АПУ № 13 від 24.03.1994 року, чинний до 25.03.2013 року.

Дата 22 березня 2012 року.

Інформація про основні види продукції або послуг

В 2011 році емітент здавав в оперативну оренду торгові площі та приміщення на ринку.

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

Відчуження основних засобів за останні роки в емітента не було. В 2011 році ним також не придбавались основні засоби, в зв'язку з незадовільним фінансовим станом, через великі витрати на погашення відсотків по довгостроковому кредиту банку та вилученням суттєвих оборотних коштів підприємства на погашення суми кредиту.

Інформація про основні засоби емітента

Станом на 31.12.2011 року первісна вартість основних засобів - 54207 тис. грн., сума зносу - 8715 тис. грн., тобто зношені основні засоби на 16,08 відсотків.

Основні засоби в сумі 45144 тис. грн. по залишковій вартості станом на кінець звітного періоду передані в оперативну оренду та в сумі 17276 тис. грн. передані в заставу по договору іпотеки.

Інформація щодо проблем, які впливають на діяльність емітента

Ступінь законодавчих та економічних обмежень господарської діяльності емітента великий. Головна проблема суттєве зниження вільних грошових коштів у населення Чернігівської області, пов'язане з кризою в Україні та за її межами.

Інформація про факти виплати штрафних санкцій

За 2011 рік емітентом сплачені штрафні санкції по результатах своєї господарської діяльності в сумі 53,0 тис. грн.

Опис обраної політики щодо фінансування діяльності емітента

Станом на 31 грудня 2011 року емітент має непогашений кредит в сумі 19087,8 тис. грн., сума якого на 29,64 % більша, ніж власний капітал емітента.

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

Укладених в 2011 році та своєчасно не виконаних договорів станом на 31 грудня 2011 року емітент не має.

Стратегія подальшої діяльності емітента щонайменше на рік

В 2012 році емітент планує частково погасити довгостроковий кредит банку та покращити своє фінансове становище.

Опис політики емітента щодо досліджень та розробок

За 2011 рік емітент не мав витрат на дослідження та розробку модернізації ринку сільськогосподарської продукції та непродовольчих товарів.

Інформація щодо судових справ, стороною в яких виступає емітент

Емітент та його посадові особи сторонами відкритих судових справ станом на 31.12.2011 року не виступають.

Інша інформація

Іншої інформації, яка може бути істотною для інвесторів у емітента не має.