

ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2012 РОКУ

ПАТ «ЗНВ КІФ «Ріелті-Актив»

Примітка 1: Основна діяльність

Публічне акціонерне товариство «Закритий недиверсифікований венчурний корпоративний інвестиційний фонд «Ріелті – Актив» зареєстровано 28 березня 2012 р. як юридична особа з метою отримання прибутку шляхом здійснення діяльності зі спільного інвестування.

Товариство отримало свідоцтво Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 08 червня 2012р. №00053 «Про внесення інституту спільного інвестування до Єдиного реєстру інститутів спільного інвестування» та свідоцтво Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 18 червня 2012р. №2057 «Про включення до державного реєстру фінансових установ, які надають фінансові послуги на ринку цінних паперів».

Предметом діяльності Товариства є провадження діяльності із спільного інвестування, пов'язаної із об'єднанням (залученням) та розміщенням (вкладенням) грошових коштів учасників (акціонерів) Товариства та доходів, отриманих Товариством від здійснення діяльності із спільного інвестування у цінні папери інших емітентів, корпоративні права, виражені в інших, ніж цінні папери, формах, а також в інші активи, не заборонені чинним законодавством України з урахуванням обмежень, встановлених для недиверсифікованих венчурних корпоративних інвестиційних фондів законодавством України та нормативно-правовими актами Державної комісії з цінних паперів та фондового ринку.

Діяльність із спільного інвестування є виключною діяльністю Товариства.

Товариство провадить свою діяльність відповідно до Цивільного кодексу України, Господарського кодексу України, Законів України «Про інститути спільного інвестування (пайові та корпоративні інвестиційні фонди)», «Про цінні папери та фондовий ринок», «Про національну депозитарну систему та особливості електронного обігу цінних паперів в Україні», «Про акціонерні товариства» в частині, що не суперечить Закону України «Про інститути спільного інвестування (пайові та корпоративні інвестиційні фонди)» та чинного законодавства України, нормативно-правових актів Державної комісії з цінних паперів та фондового ринку, Статуту, Регламенту та внутрішніх документів Товариства.

Засновниками товариства:

1. ТОВ «Компанія «Деметра», код за ЄДРПОУ 35623745
2. ТОВ «Компанія з управління активами «Стратегія розвитку», код за ЄДРПОУ 37833649.

Юридична адреса товариства: м. Київ, вул. Щорса, буд.31.

Органами Товариства є: Загальні збори акціонерів, Наглядова рада. Члени наглядової ради отримують оплату за свою діяльність за рахунок Товариства згідно чинних нормативних актів, які регулюють оплату праці в Україні.

Примітка 2: Основа складання звітності

Основою надання фінансової звітності є чинні міжнародні стандарти фінансової звітності (МСФЗ), міжнародні стандарти бухгалтерського обліку (МСБО) та тлумачення, розроблені Комітетом з тлумачень міжнародної фінансової звітності.

Фінансова звітність надана у тисячах українських гривень, якщо не вказано інше. Ця фінансова звітність підготовлена на основі історичної собівартості, за винятком оцінки за справедливою вартістю окремих фінансових інструментів відповідно до МСБО 39 «Фінансові інструменти: визнання та оцінка».

Примітка 3: Огляд основних положень облікової політики.

Облікова політика Товариства базується на чинному законодавстві України, основних принципах міжнародних стандартів бухгалтерського обліку та рішеннях наглядової ради.

В своїй обліковій політиці Товариство керується принципами достовірності, повноти висвітлення, превалювання сутності над формою, автономності, обачності, безперервності, нарахування та відповідності доходів та витрат, послідовності та історичної (фактичної) собівартості.

Визнання та оцінка фінансових інструментів

Товариство визнає фінансовий актив або фінансове зобов'язання у балансі, коли і тільки коли воно стає стороною контрактних положень щодо фінансового інструменту. Операції з придбання або продажу фінансових інструментів визнаються із застосуванням обліку за датою розрахунку, тобто на дату, коли актив або зобов'язання будуть передані Товариству (визнання інструменту), або з якого актив або зобов'язання передаються Товариством (припинення визнання інструменту).

Під час первісного визнання фінансового активу або фінансового зобов'язання Товариство оцінює їх за їхньою справедливою вартістю плюс операційні витрати, які безпосередньо належать до придбання або випуску фінансового активу чи фінансового зобов'язання.

Фінансові активи Товариства класифікуються, відповідно, як:

- фінансові активи за справедливою вартістю з відображенням переоцінки як прибутку або збитку (призначені для торгівлі);
- позики і дебіторська заборгованість;
- інвестиції, утримувані до погашення;
- фінансові активи, що є в наявності для продажу.

При первісному визнанні фінансові активи оцінюються за справедливою вартістю з врахуванням витрат, безпосередньо пов'язаних зі здійсненням операції. Після первісного визнання фінансових активів в обліку Товариство надає їм відповідну категорію і, якщо це можливо і доцільно, наприкінці кожного звітного року аналізує ці активи на предмет перегляду наданої їм категорії.

Після первісного визнання на кожну наступну дату балансу активи та зобов'язання обліковуються з використанням наступних методів оцінки:

- за справедливою (ринковою) вартістю з відображенням переоцінки як прибутку або збитку – усі фінансові інструменти та необоротні активи, що утримуються для продажу, акції та інші цінні папери з нефіксованим прибутком, справедливу вартість яких можна достовірно оцінити;
- за амортизованою вартістю з використанням ефективної ставки відсотка з відображенням переоцінки як прибутку або збитку – інвестиції, утримувані до погашення; позики та дебіторська заборгованість;
- за справедливою (ринковою) вартістю з відображенням переоцінки в складі власного капіталу – фінансові активи, що є в наявності для продажу;
- за первісною (історичною) вартістю – грошові кошти та їх еквіваленти, зобов'язання на вимогу, решта активів та зобов'язань (враховуючи кредиторську заборгованість).

Інвестиції в асоційовані компанії відображаються на дату балансу за методом участі в капіталі.

Дебіторська заборгованість

Дебіторська заборгованість визнається як фінансовий актив (за винятком дебіторської заборгованості, за якою не очікується отримання грошових коштів або фінансових інструментів, за розрахунками з операційної оренди та за розрахунками з бюджетом) та первісно оцінюється за справедливою вартістю плюс відповідні витрати на проведення операцій.

По терміну погашення дебіторська заборгованість ділиться на поточну та довгострокову.

Після первісного визнання довгострокова дебіторська заборгованість оцінюється за амортизованою вартістю із застосуванням методу ефективного відсотка. Поточна заборгованість оцінюється за справедливою вартістю за мінусом можливого резерву зменшення корисності.

Якщо є об'єктивне свідчення того, що відбувся збиток від зменшення корисності, балансова вартість активу зменшується на суму таких збитків із застосуванням рахунку резервів.

Резерв на покриття збитків від зменшення корисності визначається як різниця між балансовою вартістю та теперішньою вартістю очікуваних майбутніх грошових потоків. Визначення суми резерву на покриття збитків від зменшення корисності відбувається на основі аналізу дебіторів та відображає суму, яка, на думку керівництва, достатня для покриття понесених збитків. Для фінансових активів, які є істотними, резерви створюються на основі індивідуальної оцінки окремих дебіторів, для фінансових активів, суми яких індивідуально не є істотними – на основі групової оцінки.

Сума збитків визнається у прибутку чи збитку. Якщо в наступному періоді сума збитку від зменшення корисності зменшується і це зменшення може бути об'єктивно пов'язаним з подією, яка відбувається після визнання зменшення корисності, то попередньо визнаний збиток від зменшення корисності сторнується за рахунок коригування резервів. Сума сторнування визнається у прибутку чи збитку. У разі неможливості повернення дебіторської заборгованості вона списується за рахунок створеного резерву на покриття збитків від зменшення корисності.

Припинення визнання активів та зобов'язань

Товариство припиняє визнання активів в фінансовому обліку, якщо має місце будь-яка з наступних подій:

а) актив продається, погашається, списується (у т.ч. за рахунок створених резервів) або передається без збереження всіх ризиків і винагород від володіння ним;

б) строк дії прав на грошові потоки від фінансового активу, що визначені умовами договору, закінчується;

в) відбувається обмін активу на новий за суттєво відмінними умовами (у такому разі разом з припиненням визнання первісного активу в обліку визнається новий актив).

Товариство припиняє визнання зобов'язань в фінансовому обліку, якщо має місце будь-яка з наступних подій:

а) зобов'язання продається, погашається чи анулюється;

б) строк дії зобов'язання, визначений умовами договору, закінчується;

в) відбувається обмін зобов'язання на нове за суттєво відмінними умовами (у такому разі разом з припиненням визнання первісного зобов'язання в обліку визнається нове зобов'язання).

Згортання фінансових активів та зобов'язань

Фінансові активи та зобов'язання згортаються, якщо Товариство має юридичне право здійснювати залік визнаних у балансі сум і має намір або зробити взаємозалік, або реалізувати актив та виконати зобов'язання одночасно.

Грошові кошти та їхні еквіваленти

Грошові кошти складаються з готівки в касі та рахунків у банках.

Доходи та витрати

Доходи та витрати визнаються за методом нарахування за кожним видом діяльності (операційної, інвестиційної, фінансової).

Витрати, понесені у зв'язку з отриманням доходу, визнаються у тому ж періоді, що й відповідні доходи.

Забезпечення

Забезпечення (резерви) визнаються, коли Товариство має поточне юридичне або дійсне зобов'язання, яке виникло у результаті минулих подій, та існує ймовірність (тобто більш можливо ніж неможливо), що для погашення цього зобов'язання знадобиться вибуття ресурсів, які містять у собі певні економічні вигоди, і можна зробити достовірну оцінку даного зобов'язання.

Виплати працівникам

Товариство визнає короткострокові виплати працівникам як витрати та як зобов'язання після вирахування будь-якої вже сплаченої суми. Товариство визнає очікувану вартість короткострокових виплат працівникам за відсутність як забезпечення відпусток під час надання працівниками послуг, які збільшують їхні права на майбутні виплати відпускних.

Пенсійні зобов'язання

Відповідно до українського законодавства, Товариство утримує внески із заробітної плати голови та членів наглядової ради (в подальшому – працівників) до Пенсійного фонду. Поточні внески розраховуються як процентні відрахування із поточних нарахувань заробітної платні. Такі витрати відображаються у періоді, в якому були надані працівниками послуги, що надають їм право на одержання внесків, та зароблена відповідна заробітна плата.

Прийняття нових стандартів

При складанні фінансової звітності Товариство застосувало всі нові і змінені стандарти й інтерпретації, затверджені РМСБО та КМТФЗ, які належать до його операцій і які набули чинності на 31 грудня 2012р.

Примітка 4: Нематеріальні активи, основні засоби.

Станом на 31 грудня 2012р. Товариство не мало на своєму балансі нематеріальних активів, основних засобів.

Примітка 5: Фінансові активи

Станом на 31 грудня 2012р. Товариство мало на своєму балансі наступні фінансові активи:

- | | |
|--|-------------------|
| 1. Інвестиції, утримувані до погашення (векселі) | - 4884 тис. грн. |
| 2. Фінансові активи, призначені для продажу | - 4825 тис. грн., |
| з них: 1270 тис. грн. – векселі, 3555 тис. грн. – заставні цінні папери. | |

Станом на 31 грудня 2012р. інвестиції, утримувані до погашення переоцінені за амортизованою вартістю з використанням ефективної ставки відсотка. Сума переоцінки у розмірі 11,4 тис. грн. відображена в доході Товариства в складі інших доходів.

В складі фінансових активів Товариства призначених для продажу рахуються цінні папери, а саме заставні ТОВ «Чабаниміськбуд». Даний вид активів обліковується за собівартістю.

Примітка 6: Дебіторська заборгованість

Сума іншої поточної заборгованості станом на 31 грудня 2012р. складала 11 995 тис. грн.

В складі іншої поточної заборгованості рахується інвестиційний внесок Товариства в будівництво об'єкту нерухомості у розмірі 11 644,2 тис. грн. забудовнику ТОВ «Чабанимиськбуд» та заборгованість ПФ «ПСІ» ТОВ «КУА «Національний резерв» у розмірі 350,1 тис. грн. Обидві заборгованості є поточними.

Станом на 31 грудня 2012р. дебіторська заборгованість не містить активів ні зі зменшеною корисністю ні з простроченими виплатами. На дату балансу резерв на покриття збитків від зменшення корисності активів не створювався.

Примітка 7: Доходи та витрати

Протягом 2012р. Товариство здійснювало операції, пов'язані з операційною, інвестиційною та фінансовою діяльністю. За результатами такої діяльності Товариство отримало доходи та понесло витрати відображені в таблиці:

Найменування показника	Доходи, тис.грн.	Витрати, тис.грн.
Операційні доходи та витрати	-	264
в т.ч. адміністративні	-	264
- витрати на оплату праці		47
- відрахування на соціальні заходи		16
- винагорода КУА за управління активами		100
- витрати на оренду приміщення		14
-інші адміністративні витрати		87
Фінансові доходи та витрати	22	-
В т.ч.		
- відсотки банку на залишок грошових коштів	10	-
- переоцінка фінансових інвестицій, утримуваних до погашення	12	-
Реалізація фінансових інвестицій	6225	6225

Примітка 8: Грошові кошти.

Станом на 31 грудня 2012р. Товариство мало на своїх поточних рахунках у банку 457 тис. грн.

Примітка 9: Власний капітал.

Розмір початкового статутного капіталу Товариства становить 1 500 000,00 грн. Початковий статутний капітал Товариства поділений на 15000 штук простих іменних акцій номінальною вартістю 100,00 гривень кожна. Акції випущено у бездокументарній формі існування. На дату державної реєстрації Статуту початковий статутний капітал сплачений у повному обсязі грошовими коштами засновників Товариства. Перше розміщення акцій для формування початкового статутного капіталу Товариства є виключно закритим (приватним) серед Засновників Товариства.

Станом на 31 грудня 2012р. з урахуванням випуску Товариством акцій для здійснення діяльності зі спільного інвестування, статутний капітал Товариства становить 195 млн. грн. Статутний капітал поділяється на 1950000 штук простих іменних акцій номінальною вартістю 100 гривень кожна.

Станом на 31 грудня 2012р. нерозподілений збиток Товариства складає 242 тис. грн.; непоплачений капітал складає 183 359 тис. грн.

Примітка 10: Забезпечення і резерви

Станом на 31 грудня 2012р. Товариством створено резерв на виплату відпусток членам наглядової ради у розмірі 5,4 тис. грн. та резерв забезпечення наступних витрат на виконання зобов'язань у розмірі 4,1 тис. грн. Використання резерву не було.

Примітка 11: Зобов'язання

Зобов'язання Товариства станом на 31 грудня 2012р. складають 10752 тис. грн.

т.ч. – кредиторська заборгованість з продажу власних акцій 3822,9 тис. грн.

- кредиторська заборгованість за послугами	14,2 тис. грн.
- кредиторська заборгованість по переказним вексям ТОВ «Немо»	4872,0 тис. грн.
- кредиторська заборгованість по попереднім договорам	2040,0 тис. грн.
- кредиторська заборгованість за розрахунками з членами наглядової ради	1,0 тис. грн.
- кредиторська заборгованість за розрахунками з пенсійним фондом	1,0 тис. грн.
- інші поточні зобов'язання	1,0 тис. грн.

Вся заборгованість є поточною.

Примітка 12. Прибуток (збиток) на одну акцію

Збиток Товариства за 2012 рік складає	242,3 тис. грн.
Середньорічна кількість простих акцій	62 733 шт.
Скоригована середньорічна кількість простих акцій	62 733 шт.
Чистий збиток на одну просту акцію складає	3 грн. 86 коп.
Скоригований чистий збиток на одну просту акцію складає	3 грн. 86 коп.

.....