

ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2013 РОКУ

ПАТ «ЗНВ КІФ «Ріелті-Актив»

Примітка 1: Основна діяльність

Публічне акціонерне товариство «Закритий недиверсифікований венчурний корпоративний інвестиційний фонд «Ріелті – Актив» засновано 28 березня 2012р. як закритий недиверсифікований венчурний корпоративний інвестиційний фонд 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.

Визначення суми резерву сумнівних боргів 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.

У разі неможливості повернення дебіторської заборгованості вона списується за рахунок створеного резерву сумнівних боргів.

Запаси

Запаси визнаються активом, якщо існує імовірність того, що Товариство отримає в майбутньому економічні вигоди, пов'язані з їх використанням, та їх вартість може бути достовірно оцінена.

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 2013р.

Примітка 4: Нематеріальні активи, основні засоби.

Станом на 31 грудня 2013р. Товариство не мало на своєму балансі нематеріальних активів, основних засобів.

Примітка 5: Фінансові активи

Станом на 31 грудня 2013р. Товариство мало на своєму балансі наступні фінансові активи:

1. Фінансові інвестиції за методом участі в капіталі в асоційовані підприємства	- 40 000 тис. грн.
2. Інвестиції, утримувані до погашення (векселі)	- 5 850 тис. грн.
3. Частки і паї у статутному капіталі інших підприємств	- 14 тис. грн.
4. Фінансові активи, призначені для продажу (векселі)	- 1 270 тис. грн.
5. Позики (процентні), надані іншим підприємствам короткострокові	- 2 393 тис. грн.
6. Дебіторська заборгованість із нарахованих доходів	- 15 тис. грн.
7. Інша поточна дебіторська заборгованість	- 33 918 тис. грн.

Протягом 2013р. Товариство здійснило вклад у статутний капітал ТОВ «Шедар-2006» у розмірі 40000 тис.грн., ТОВ «Немо - 2007» у розмірі 4 тис. грн. та ТОВ «СІТІ ГРУП ДЕВЕЛОПМЕНТ» у розмірі 10000 тис. грн.

Станом на 31 грудня 2013р. інвестиції, утримувані до погашення переоцінені за амортизованою вартістю з використанням ефективної ставки відсотка. Сума переоцінки 1 146 тис. грн.

Примітка 6: Дебіторська заборгованість

Залишок дебіторської заборгованості за товари станом на 31 грудня 2013р. склав 579 тис. грн.

Сума іншої поточної заборгованості станом на 31 грудня 2013р., що відображена в балансі, складає 36 221 тис. грн.

В складі іншої поточної заборгованості рахується інвестиційний внесок Товариства в будівництво об'єкту нерухомості у розмірі 30 918 тис. грн. забудовнику ТОВ «Чабанимиськбуд», заборгованість по наданій короткостроковій позиці у розмірі 2 393 тис. грн., заборгованості по відступленню права вимоги у розмірі 2 895 тис. грн. та дебіторської заборгованості з нарахованих відсотків за користування позикою у розмірі 15 тис. грн.

Протягом 2013р. Товариством було видано короткострокових позик на суму 11 270 тис. грн., повернуто короткострокових позик на суму 8 877 тис. грн.

Сума нарахованих відсотків за користування виданими протягом року позиками склала 883 тис. грн., погашено 868 тис. грн..

Станом на 31 грудня 2013р. дебіторська заборгованість не містить активів ні зі зменшеною корисністю ні з простроченими виплатами. На дату балансу резерв сумнівних боргів не створювався.

Примітка 7: Грошові кошти.

До складу грошових коштів відносяться грошові кошти на рахунках в банку. Товариство має рахунки в національній валюті в ПАТ «Агркомбанк», ПАТ «РАДИКАЛ БАНК», АТ «Райффайзен Банк Аваль».

Станом на 31 грудня 2013р. Товариство мало на своїх поточних рахунках у банку 50 тис. грн. Залишку грошових коштів у касі станом на 31 грудня 2013р. немає.

Примітка 8. Запаси

Облік запасів здійснюється Товариством згідно МСФЗ 2 «Запаси».

Станом на 31 грудня 2013р. на балансі Товариства рахується залишок товарів у розмірі 3 083 тис. грн., а саме житлові квартири. Квартири отримано в 2013р. згідно договору про інвестиційну участь Товариства у будівництві об'єкта нерухомості та згідно договорів купівлі-продажу.

Запаси відображаються в балансі по собівартості.

Списання товарів при їх продажу здійснювалось за методом конкретної ідентифікації.

Примітка 9: Виплати персоналу

Облік витрат персоналу Товариство здійснює відповідно МСФЗ 19 «Винагорода співробітникам».

До виплат персоналу відноситься заробітна плата членам наглядової ради за відпрацьований час, виплати при звільненні.

Станом на 31 грудня 2013р. заборгованість по заробітній платі відсутня.

Фонд заробітної плати в 2013р. склав 36 тис. грн.

Примітка 10: Доходи та витрати

Протягом 2013р. 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	25233	15273
<i>В т.ч.</i>		
- Чистий дохід від реалізації товарів	23676	
- Собівартість реалізованих товарів	-	14249
- Дохід від погашення заставних	1557	
- Адміністративні витрати	-	436
а саме:	-	
витрати на оплату праці		
відрахування на соціальні заходи		
винагорода КУА за управління активами		
витрати на оренду приміщення		
інші адміністративні витрати		
- Інші операційні витрати		588
а саме: державне мито, податки, збори та послуги нотаріуса, понесені при оформленні угод купівлі-продажу нерухомості		588
Фінансові доходи та витрати	2249	-
<i>В т.ч.</i>		
- відсотки банку на залишок грошових коштів	221	-
- відсотки за користування позикою	882	
- переоцінка фінансових інвестицій, утримуваних до погашення	1146	-

Доходи Товариства в 2013р. склали 27 482 тис. грн., витрати – 15273 тис. грн.

Чистий прибуток Товариства за 2013р. складає 12 209 тис. грн., з наростаючим підсумком станом на 31 грудня 2013р. балансовий прибуток становить 11 967 тис. грн.

Примітка 11: Власний капітал.

Станом на 31 грудня 2013р. розмір власного капіталу Товариства становить 50 679 тис. грн., в т.ч.

- Зареєстрований капітал	- 195 000 тис. грн.
- Додатковий капітал (емісійний дохід)	- 8 180 тис. грн.
- Нерозподілений прибуток	- 11 967 тис. грн.
- Неоплачений капітал	- 158 968 тис. грн.
- Вилучений капітал	- 5 500 тис. грн.

Станом на 31 грудня 2013р. статутний капітал Товариства становить 195 млн. грн. Статутний капітал поділяється на 1950000 штук простих іменних акцій номінальною вартістю 100 гривень кожна.

Примітка 12: Забезпечення і резерви

Станом на 31 грудня 2013р. залишок резерву «Забезпечення майбутніх витрат та платежів» склав 18 тис. грн., в т.ч. на забезпечення поточних виплат відпусток персоналу 7 тис. грн., забезпечення майбутніх витрат (витрати на проведення аудиту фінансової звітності за 2013р.) 11 тис. грн.

Використано резерву протягом 2013р. 5 тис. грн., в т.ч. забезпечення майбутніх витрат 5 тис. грн.

Нараховано резерву в 2013р. 13 тис. грн., в т.ч. на виплату відпусток членам наглядової ради у розмірі 3 тис. грн. та на забезпечення наступних витрат на виконання зобов'язань у розмірі 10 тис. грн.

Примітка 13: Зобов'язання

Зобов'язання Товариства станом на 31 грудня 2013р. складають 36 370 тис. грн.

<i>в т.ч.</i>	
- кредиторська заборгованість за послугами	126 тис. грн.
- кредиторська заборгованість по переказним вексям ТОВ «Немо»	1 810 тис. грн.
- кредиторська заборгованість по попереднім договорам	33 853 тис. грн.
- інші поточні зобов'язання	1 тис. грн.

- по розрахункам з покупцями	570 тис. грн.
- по розрахункам за придбані корпоративні права	10 тис. грн.

Вся заборгованість є поточною.

Примітка 14. Прибуток (збиток) на одну акцію

Прибуток Товариства за 2013 рік складає	12 209 тис. грн.
Середньорічна кількість простих акцій	204 203 шт.
Скоригована середньорічна кількість простих акцій	204 203 шт.
Чистий збиток на одну просту акцію складає	59 грн. 79 коп.
Скоригований чистий збиток на одну просту акцію складає	59 грн. 79 коп.

Примітка 15. Події після балансу

В періоді, що відбувався після звітної дати звітності (31.12.2013р.) та до дати складання фінансової звітності, не сталося подій, які могли б істотно вплинути на фінансовий стан ПАТ «ЗНВ КІФ «Ріелті-Актив» та привести до значних змін вартості його чистих активів.

Голова наглядової ради



Курочкін А.В.

