

ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2014 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 Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку.

Вид діяльності за КВЕД-2010 - 64.30: трасти, фонди та подібні фінансові суб'єкти.

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 є:

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.

Управління активами Товариства здійснює Товариство з обмеженою відповідальністю «Компанія з управління активами «Стратегія розвитку» (код ЄДРПОУ 37833649, місцезнаходження: м. Київ, вулиця Щорса, буд.31), яка має ліцензію Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку (НКЦПФР) на провадження професійної діяльності на фондовому ринку (діяльності з управління активами) серії АД №034311 виданою згідно рішення НКЦПФР від 22.12.2011р. №1166. Термін дії ліцензії необмежений.

Власних філій та представництв станом на звітну дату Товариство не має.

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.

Звітною датою балансу (звіту про фінансовий стан) є 31 грудня 2014 року.

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 наступності, достовірності, повноти висвітлення, превалювання сутності над формою, несуперечності, раціональності, відкритості, суттєвості, своєчасності відображення, автономності, обачності, безперервності, нарахування та відповідності доходів та витрат, послідовності та історичної (фактичної) собівартості.

Облікова політика в Товаристві застосовується до подій та операцій з часу їх виникнення.

У фінансових звітах Товариство використовує такі методи оцінки, як історична (первісна) вартість, ринкова вартість, справедлива вартість, балансова вартість.

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 з 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).

Згорання 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 членам наглядової ради 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 відпустки.

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 2014р.

Примітка 4: Нематеріальні активи, основні засоби.

Станом на 31 грудня 2014р. Товариство не мало на своєму балансі нематеріальних активів, основних засобів.

Примітка 5: Фінансові активи

Станом на 31 грудня 2014р. Товариство мало на своєму балансі наступні фінансові активи:

1. Інвестиції, утримувані до погашення (векселі)	- 7 244 тис. грн.
2. Частки і паї у статутному капіталі інших підприємств	- 9 161 тис. грн.
3. Фінансові активи, призначені для продажу (векселі)	- 1 270 тис. грн.
4. Інша поточна дебіторська заборгованість	- 40 395 тис. грн.

До інвестицій, утримуваних до погашення належать прості векселі, емітовані ТОВ «Немо-2007» з терміном погашення за пред'явленням, але не пізніше 26.12.2017р. Номінальна вартість векселів складає 17 500 тис. грн. Станом на 31 грудня 2014р. інвестиції, утримувані до погашення переоцінені за амортизованою вартістю з використанням ефективної ставки відсотка. Сума переоцінки за 2014 рік склала 1 394,7 тис. грн.

Станом на 31 грудня 2014р. Товариство володіє частками в статутному капіталі ТОВ «Немо-2007», ТОВ «СІТІ ГРУП ДЕВЕЛОПМЕНТ», ТОВ «Шедар-2006». Протягом 2014р. Товариство здійснило вклад у статутний капітал ТОВ «Шедар-2006» у розмірі 30 тис. грн. та ТОВ «Немо - 2007» у розмірі 9 117,8 тис. грн. ТОВ «Шедар-2006» здійснило викуп своєї частки в статутному капіталі у розмірі 63,442%, що становить 39 994 тис. грн. На кінець звітного періоду частки та паї у статутному капіталі інших підприємств відображено за ціною їх придбання.

В фінансових активах призначених для продажу рахуються векселі емітовані ТОВ «Торговий дім «Сквицький КХП» з терміном погашення 27.12.2018р. Номінальна вартість даних векселів складає 1 270 тис. грн.

Примітка 6: Дебіторська заборгованість

Дебіторська заборгованість за товари станом на 31 грудня 2014р. відсутня.

Сума іншої поточної дебіторської заборгованості станом на 31 грудня 2014р., що відображена в балансі, складає 40 395 тис. грн.

В складі іншої поточної заборгованості рахується інвестиційний внесок Товариства на реконструкцію нежитлової споруди у розмірі 400 тис. грн. замовнику ТОВ «Оранда ЛТД», заборгованість по продажу частки статутного капіталу ТОВ «Шедар-2006» у розмірі 39 994 тис. грн., заборгованості за послуги отримані (дебетове сальдо) у розмірі 1 тис. грн.

Станом на 31 грудня 2014р. на балансі Товариства рахуються векселі короткострокові, отримані в погашення боргу за поставлені цінні папери у розмірі 3387 тис. грн.

Протягом 2014р. Товариством було видано короткострокових позик на суму 5 960,5 тис. грн., повернуто короткострокових позик на суму 8 353,8 тис. грн.

Сума нарахованих відсотків за користування виданими протягом року позиками склала 667,9 тис. грн., оплачено боржниками відсотків на суму 682,8 тис. грн.

Вся дебіторська заборгованість є поточною.

Станом на 31 грудня 2014р. дебіторська заборгованість не містить активів зі зменшеною корисністю.

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 2014р. Товариство мало на своїх поточних рахунках у банку 5 тис. грн.

Залишок грошових коштів у касі станом на 31 грудня 2014р. відсутній.

Звіт про рух грошових коштів за 2014 рік складено за прямим методом. У звіті відображено рух грошових коштів від операційної та неопераційної (інвестиційної) діяльності.

У складі статті «Інші надходження» Розділу I «Рух коштів у результаті операційної діяльності» відображено надходження грошових коштів від погашення пред'явленого до платежу векселя у розмірі 550 тис. грн. та погашення заборгованості за відступлення права вимоги боргу у розмірі 8 тис. грн.

У складі статті «Інші витрачання» розділу I відображено перерахування грошових коштів (інвестиційний внесок) на реконструкцію нежитлової споруди згідно інвестиційного договору у розмірі 400 тис. грн.

Рух коштів в результаті фінансової діяльності в 2014 році відсутній.

Грошові потоки в іноземній валюті відсутні.

Примітка 8. Запаси

Облік запасів здійснюється Товариством згідно МСФЗ 2 «Запаси».

Станом на 31 грудня 2014р. на балансі Товариства рахується залишок товарів (дві житлові квартири) у розмірі 1 275 тис. грн. Квартири отримано в 2014р. згідно договору про інвестиційну участь Товариства у будівництві об'єкта нерухомості та в 2013р. згідно договору купівлі-продажу нерухомості.

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. Нарахування виплат членам наглядової ради здійснювалось до 31 травня 2014р.

Станом на 31 грудня 2014р. заборгованість по заробітній платі відсутня.

Фонд заробітної плати в 2014р. склав 20,7 тис. грн.

Примітка 10: Доходи та витрати

Протягом 2014р. 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	40269	33200
<i>В т.ч.</i>		
- Чистий дохід від реалізації товарів	40262	
- Собівартість реалізованих товарів	-	32725
- Дохід від відшкодування витрат нотаріуса	7	
- Адміністративні витрати	-	308
а саме:	-	
витрати на оплату праці		16
відрахування на соціальні заходи		6
винагорода КУА за управління активами		237
витрати на оренду приміщення		21
створення резерву майбутніх платежів		12
послуги аудиту		2
послуги банку		4
депозитарні послуги		9
послуги зв'язку та ЕЦП		1
- Інші операційні витрати		167
а саме: державне мито, податки, збори та послуги нотаріуса, понесені при оформленні угод купівлі-продажу нерухомості		167
Фінансові доходи та витрати	2096	-
<i>В т.ч.</i>		
- відсотки банку на залишок грошових коштів	34	-
- відсотки за користування наданих позик	668	
- переоцінка фінансових інвестицій (векселів), утримуваних до погашення	1394	-
Доходи та витрати від інвестиційної діяльності	43381	43382
<i>В т.ч.</i>		
Доходи від продажу цінних паперів та корпоративних прав	43381	-
Собівартість реалізованих цінних паперів та корпоративних прав	-	43267
Втрати від участі в капіталі		115
Всього доходів та витрат по Товариству	85746	76582

Доходи Товариства в 2014р. склали 85 746 тис. грн., витрати – 76582 тис. грн.

Фінансовим результатом від звичайної діяльності Товариства у звітному році є прибуток у сумі 9 164 тис. грн., з наростаючим підсумком станом на 31 грудня 2014р. балансовий прибуток становить 21 131 тис. грн.

Примітка 11: Власний капітал.

Станом на 31 грудня 2014р. розмір власного капіталу Товариства становить 59 843 тис. грн. та за структурою розподіляється на:

- Зареєстрований капітал	- 195 000 тис. грн.
- Додатковий капітал (емісійний дохід)	- 8 180 тис. грн.
- Нерозподілений прибуток	- 21 131 тис. грн.
- Неоплачений капітал	- 158 968 тис. грн.
- Вилучений капітал	- 5 500 тис. грн.

Станом на 31 грудня 2014р. статутний капітал Товариства становить 195 млн. грн. Статутний капітал поділяється на 1950000 штук простих іменних акцій номінальною вартістю 100 гривень кожна.

В 2014р. Товариство не розмішувало власних акцій та не здійснювало їх викуп. Перепродаж викуплених акцій власної емісії Товариством не здійснювався.

За 2014р. власний капітал Товариства збільшився на 9 164 тис. грн. за рахунок збільшення прибутку.

Дивіденди не нараховувались. Інші виплати акціонерам не здійснювались.

Примітка 12: Забезпечення і резерви

Станом на 31 грудня 2014р. залишок резерву «Забезпечення майбутніх витрат та платежів» складає 13 тис. грн., в т.ч. на забезпечення майбутніх витрат (витрати на проведення аудиту та оприлюднення фінансової звітності за 2014р.) 13 тис. грн.

Використано резерву протягом 2014р. 17,5 тис. грн., в т.ч. на забезпечення майбутніх витрат 10 тис. грн. та на виплату компенсації за невикористані відпустки членам наглядової ради 6,5 тис. грн.

Нараховано резерву в 2014р. 12 тис. грн., а саме на забезпечення наступних витрат та платежів.

Примітка 13: Зобов'язання

Зобов'язаннями визнається заборгованість Товариства іншим юридичним або фізичним особам, що виникла внаслідок минулих господарських операцій, погашення якої у майбутньому, як очікується, призведе до зменшення ресурсів Товариства та його економічних вигід.

Зобов'язання Товариства станом на 31 грудня 2014р. складають 3031 тис. грн.

в т.ч.

- кредиторська заборгованість за послугами отриманими	177 тис. грн.
- кредиторська заборгованість по переказним векселям ТОВ «Немо»	2 360 тис. грн.
- кредиторська заборгованість по попереднім договорам	448 тис. грн.
- кредиторська заборгованість перед бюджетом	1 тис. грн.
- по розрахункам з покупцями	12 тис. грн..
- по розрахункам за придбані корпоративні права та цінні папери	33 тис. грн..

Вся заборгованість є поточною. Термін оплати кредиторської заборгованості не настав.

Примітка 14. Прибуток (збиток) на одну акцію

Прибуток Товариства за 2014 рік складає	9164 тис. грн.
Середньорічна кількість простих акцій	305 486 шт.
Скоригована середньорічна кількість простих акцій	305 486 шт.
Чистий прибуток на одну просту акцію складає	30 грн. 00 коп.
Скоригований чистий прибуток на одну просту акцію складає	30 грн. 00 коп.

Примітка 15. Економічне середовище, в умовах якого Товариство здійснює свою діяльність

У звітному році умови для фінансово-господарської діяльності були нестабільними. Відбулось зростання зовнішньоекономічних ризиків, що негативно відобразилось на очікуваннях економічних

суб'єктів і зумовило підвищений попит на іноземну валюту. Відбувся спад внутрішнього споживання та спад ділової активності бізнесу.

На динаміку та перспективи розвитку вітчизняної економіки продовжували чинити тиск традиційні ризики: залежність динаміки розвитку реального сектора економіки України від кон'юнктури на світових товарних і сировинних ринках, а також від можливих коливань попиту на продукцію вітчизняного експорту; зростання обсягу державного боргу та витрат на його обслуговування при збереженні необхідності в нових запозиченнях; висока питома вага у витратній частині державного бюджету поточних першочергових витрат, які не підлягають скороченню, а також витрат по фінансуванню опосередкованого бюджетного дефіциту; від'ємне сальдо торгового балансу, що створює тиск на платіжний баланс і показники зовнішньої ліквідності, що ймовірно призведе до подальшого нарощування валового зовнішнього боргу; висока чутливість підприємств України до системних та індивідуальних ризиків, що стримує відновлення економіки.

В поточному році також можливі ризики в інвестуванні коштів в цінні папери емітентів України.

Примітка 16. Події після балансу

В періоді, що відбувся після звітної дати звітності (31.12.2014р.) 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



Куценко П.В.

ТОВ "АБН-АУДИТ"

ВІДВЕРАНУ ЄДИНІ.

НАВЕЛЕНІ В ЗВІТНОСТІ



М. П. ГАРБА