

ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2019 РОКУ

ПАТ «ЗНВ КІФ «Ріелті-Актив»

1. Інформація про Товариство

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», «Про цінні папери та фондовий ринок», «Про національну депозитарну систему та особливості електронного обігу цінних паперів в Україні» та чинного законодавства України, нормативно-правових актів Національної 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.

2. Основа складання фінансової звітності

2.1. Достовірне подання та відповідність МСФЗ

Фінансова звітність Товариства є фінансовою звітністю загального призначення, яка сформована з метою достовірного відображення та подання фінансового стану, фінансових результатів діяльності та грошових потоків Товариства для задоволення інформаційних потреб широкого кола користувачів при прийнятті ними економічних рішень.

.....

Концептуальною основою фінансової звітності Товариства за рік, що закінчився 31 грудня 2019 року, є Міжнародні стандарти фінансової звітності (МСФЗ), включаючи Міжнародні стандарти бухгалтерського обліку (МСБО) та Тлумачення (КТМФЗ, ПКТ), видані Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (РМСБО), в редакції чинній на 01 січня 2019 року, що офіційно оприлюдненні на веб-сайті Міністерства фінансів України.

Підготовлена Товариством фінансова звітність чітко та без будь-яких застережень відповідає всім вимогам чинних МСФЗ з врахуванням змін, внесених РМСБО, дотримання яких забезпечує достовірне подання інформації в фінансовій звітності, а саме, доречної, достовірної, зіставної та зрозумілої інформації.

При формуванні фінансової звітності Товариство керувалося також вимогами національних законодавчих та нормативних актів щодо організації і ведення бухгалтерського обліку та складання фінансової звітності в Україні, які не протирічать вимогам МСФЗ.

Враховуючи положення МСФЗ 10 «Консолідована фінансова звітність» ІСІ є інвестиційним суб'єктом господарювання і не консолідує свої дочірні підприємства.

Дата переходу на МСФЗ 01 січня 2012 року.

2.2. МСФЗ, які прийняті, але ще не набули чинності

2.2.1. МСФЗ (IFRS) 17 «Договори страхування». 18 травня 2017 року Рада МСФЗ (IASB) опублікувала новий стандарт, який присвячений обліку договорів страхування, – МСФЗ (IFRS) 17 «Договори страхування». Початок обов'язкового застосування в фінансовій звітності з 01 січня 2021 року або після цієї дати. Дострокове застосування цього стандарту дозволено. Новий стандарт забезпечить рівні умови страховиків, які звітують за МСФЗ, що надасть можливість користувачам оцінити фінансову стійкість страховиків. МСФЗ 17 приходить на заміну МСФЗ 4, який введено ще у 2004 році як тимчасовий стандарт. Товариство не провадить страхову діяльність, стандарт достроково не примінений.

2.2.2. Концептуальні основи фінансової звітності. Введено концепцію діяльності керівництва в інтересах власників і уточнено інформацію, що виникає в зв'язку з цим. Повернуто концепцію обачності, яка підтримує нейтральність інформації і тому описує обачність як «обережність при винесенні суджень в умовах невизначеності». Невизначеність оцінки є фактором, який може вплинути на достовірне надання інформації. Суб'єкт, що звітує - це організація, яка за власною ініціативою складає або зобов'язана скласти фінансову звітність і не обов'язково є юридичною особою. Актив - існуючий економічний ресурс, контрольований організацією в результаті минулих подій. Економічний ресурс - це право, яке може принести економічні вигоди. Зобов'язання - існуючий обов'язок організації передавати економічний ресурс в результаті минулих подій. Зобов'язання - це обов'язкова відповідальність, якої у організації відсутня практична можливість уникнути. Визнання - це процес фіксації для включення в звіт про фінансовий стан або в звіт (и) про фінансові результати статті, яка відповідає визначенню активу, зобов'язання, капіталу, доходів або витрат. Припинення визнання - це виключення повністю або частково визнаної активу або зобов'язання зі звіту про фінансовий стан організації.

Введено дві категорії методів оцінки: Оцінка на основі історичної (первісної) вартості. Показники історичної вартості надають інформацію про об'єкти обліку, яка формується на основі історичної (первісної) суми операції або події. Оцінка на основі поточної (переоціненої) вартості. Показники поточної вартості надають грошову інформацію про об'єкти обліку, оновлену для відображення поточних умов на дату оцінки. Методи оцінки цієї категорії можуть включати справедливу вартість, цінність використання, вартість виконання і поточну вартість.

Введено термін «звіт (и) про фінансові результати» для позначення Звіту про прибутки і збитки разом зі Звітом про ІСД. Звіт про прибутки та збитки є основним джерелом інформації про фінансові результати компанії. За замовчуванням всі доходи і витрати повинні бути відповідним чином класифіковані і включені в звіт про прибутки і збитки.

Вводиться в дію з або після 01 січня 2020 р. Достроково не застосовується. Керівництво та управлінський персонал проводять дослідження щодо ефекту потенційного впливу на фінансову звітність.

2.2.3. Поправка до МСФЗ 3 «Об'єднання бізнесу» - 42А. Якщо сторона угоди про спільне підприємство (як цей термін визначено в МСФЗ 11 "Спільна діяльність") отримує контроль над бізнесом, який є спільною операцією (як цей термін визначено в МСФЗ 11), і при цьому мала права на активи і несла відповідальність за зобов'язаннями, пов'язаними з цією спільною операцією, безпосередньо до дати придбання, то дана угода є об'єднанням бізнесів, які здійснюються поетапно. Отже, набувач повинен застосовувати вимоги щодо об'єднання бізнесів, здійснюваного поетапно, включаючи переоцінку часток участі в спільних операціях, що були раніше, у спосіб, передбачений в пункті 42. При цьому набувач повинен переоцінити всю наявну раніше частку участі в спільних операціях. Набувають чинності – з 01 січня 2020р. Достроково примітка Товариством не застосована, вплив на фінансову звітність відсутній, оскільки у підприємства відсутні угоди про спільну діяльність.

Починаючи з 01.01.2020 р. набувають чинності поправки до наступних МСФЗ:

- МСБО 1 «Подання фінансової звітності», та МСБО 8 «Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки».

Зазначені поправки:

- Уніфікують визначення «суттєвості» в різних стандартах МСФЗ та Концептуальних основах фінансової звітності;
- Додають пояснення до визначення суттєвості;

За оцінкою керівництва Товариства зазначені зміни не впливають на фінансову звітність, яка подається.

2.3. Валюта подання звітності та функціональна валюта, ступінь округлення

Валюта подання звітності відповідає функціональній валюті, якою є національна валюта України – гривня, складена у тисячах гривень, округлених до цілих тисяч.

2.4. Припущення про безперервність діяльності

Фінансова звітність Товариства підготовлена виходячи з припущення безперервності діяльності, відповідно до якого реалізація активів і погашення зобов'язань відбувається в ході звичайної діяльності. Фінансова звітність не включає коригування, які необхідно було б провести в тому випадку, якби Товариство не могло продовжити подальше здійснення фінансово-господарської діяльності відповідно до принципів безперервності діяльності.

2.5. Рішення про затвердження фінансової звітності

Фінансова звітність Товариства складена 07 лютого 2020 року і засвідчена підписами осіб, наділених владними повноваженнями, які підтверджують, що вони несуть відповідальність за цю фінансову звітність.

Фінансова звітність Товариства затверджена до випуску з метою оприлюднення головою наглядової ради Товариства 23 березня 2019 року. Ні учасники Товариства, ні інші особи не мають права вносити зміни до цієї фінансової звітності після її затвердження до випуску.

2.6. Звітний період фінансової звітності

Звітним періодом, за який формується фінансова звітність, вважається календарний рік, тобто період з 01 січня по 31 грудня 2019 року.

2.7. Економічне середовище, в умовах якого Товариство проводить свою діяльність

ПАТ «ЗНВ КІФ «Ріелті-Актив» функціонує в не стабільному економічному середовищі, що пов'язано з економічною кризою, політичною нестабільністю та продовженням збройного конфлікту на сході України. Ситуація ускладнюється суттєвими коливаннями валютного курсу національної валюти.

З 31 грудня 2019 року розпочалося глобальне розповсюдження COVID-19, яке також суттєво вплинуло на економічне становище України. Значна кількість компаній в країні вимушені припиняти або обмежувати свою діяльність на невизначений на дату підготовки цієї фінансової звітності час. Заходи, що вживаються країною для стримування поширення вірусу, включаючи обмеження руху транспорту, карантин, соціальні дистанції, призупинення діяльності об'єктів інфраструктури, тощо уповільнюють економічну діяльність.

Керівництво Товариства визначило, що ці події є некоригуючими по відношенню до фінансової звітності за 2019 рік. Відповідно, фінансовий стан на 31.12.2019 та результати діяльності за рік, що закінчився 31 грудня 2019 року, не було скориговано на вплив подій, пов'язаних з COVID-19.

У 2018-2019 роках українська економіка приступила до відновлення після економічної та політичної кризи минулих років, що призвело до зростання реального ВВП близько 3% у річному обчисленні, стабілізації національної валюти. За рік, що закінчився 31 грудня 2019 року, рівень інфляції становив 4,1% порівняно з 9,8 % у 2018 році.

В подальшому стабілізація економічної ситуації в Україні значною мірою буде залежати від ефективності фіскальних та інших економічних заходів, що будуть вживатися Урядом України. Водночас не існує чіткого уявлення того, що саме робитиме Уряд для подолання кризи. У зв'язку з цим неможливо достовірно оцінити ефект впливу поточної економічної ситуації на фінансовий стан Фонду. У результаті виникає невизначеність, яка може вплинути на майбутні операції та можливість збереження вартості його активів. Ця фінансова звітність не включає жодних коригувань, які можуть виникнути в результаті такої невизначеності. Про такі коригування буде повідомлено, якщо вони стануть відомі та зможуть бути оцінені.

Керівництво Товариства впевнене, що воно вживає та буде вживати всіх необхідних заходів для забезпечення стабільної діяльності Товариства та отримання доходів.

3. Суттєві положення облікової політики.

3.1. Основа (або основи) оцінки, застосована при складанні фінансової звітності

Ця фінансова звітність підготовлена на основі історичної собівартості та справедливої вартості або амортизаційної собівартості окремих фінансових інструментів відповідно до МСФЗ 9 «Фінансові інструменти», з використанням методів оцінки фінансових інструментів, дозволених МСФЗ 13 «Оцінки за справедливою вартістю». Такі методи оцінки включають використання біржових котирувань або даних про поточну ринкову вартість іншого аналогічного за характером інструменту, аналіз дисконтованих грошових потоків або інші моделі визначення справедливої вартості. Передбачувана справедлива вартість фінансових активів і зобов'язань визначається з використанням наявної інформації про ринок і відповідних методів оцінки.

3.2. Загальні положення щодо облікових політик

3.2.1. Основа формування облікових політик

Облікові політики - конкретні принципи, основи, домовленості, правила та практика, застосовані суб'єктом господарювання при складанні та поданні фінансової звітності. МСФЗ наводить облікові політики, які, за висновком РМСБО, дають змогу скласти таку фінансову звітність, яка міститиме доречну та достовірну інформацію про операції, інші події та умови, до яких вони застосовуються. Такі політики не слід застосовувати, якщо вплив їх застосування є несуттєвим.

Облікова політика Товариства розроблена та затверджена наглядовою радою Товариства відповідно до вимог МСБО 8 «Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки» та інших чинних МСФЗ, зокрема, МСФЗ 9 «Фінансові інструменти», МСФЗ 15 «Дохід від договорів з клієнтами», МСФЗ 16 «Оренда».

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.

3.2.2. Інформація про зміни в облікових політиках

Товариство обирає та застосовує свої облікові політики послідовно для подібних операцій, інших подій та умов, якщо МСФЗ конкретно не вимагає або не дозволяє визначити категорії статей, для яких інші політики можуть бути доречними.

З 1 січня 2019 року Товариство застосовує **МСФЗ 16 «Оренда»**, який набув чинності 01 січня 2019 року.

МСФЗ 16 «Оренда» встановлює для орендарів єдину модель обліку оренди і немає необхідності визначати класифікацію оренди, всі договори оренди відображаються у звіті про фінансовий стан шляхом визнання активів у формі права користування і зобов'язань з оренди.

Положення цього стандарту суттєво не вплинуло на фінансову звітність Товариства. Положення облікової політики щодо цього стандарту розкрито у примітці 3.5.

3.2.3. Форма та назви фінансових звітів

Перелік та назви форм фінансової звітності Товариства відповідають вимогам, встановленим НП(С)БО 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності».

Річна звітність Товариства включає наступні звіти:

- Баланс (Звіт про фінансові результати) на 31 грудня 2019 року
- Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за 2019 рік
- Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом) за 2019 рік
- Звіт про власний капітал за 2019 рік
- Примітки до фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2019 року.

3.2.4. Методи подання інформації у фінансових звітах

Згідно НП(С)БО 1 «Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) передбачає подання витрат, визнаних у прибутку або збитку, за класифікацією, основою на методи "функції витрат" або "собівартості реалізації", згідно з яким витрати класифікують відповідно до їх функцій як частини собівартості чи, наприклад, витрат на збут або адміністративну діяльність. Проте, оскільки інформація про характер витрат є корисною для прогнозування майбутніх грошових потоків, то ця інформація наведена в п. 6.1 цих Приміток.

Представлення грошових потоків від операційної діяльності у Звіті про рух грошових коштів здійснюється із застосуванням прямого методу, згідно з яким розкривається інформація про основні класи надходжень грошових коштів чи їх виплат. Інформація про основні види грошових надходжень та грошових виплат формується на підставі облікових записів Товариства.

3.3. Облікові політики щодо фінансових інструментів

3.3.1. Визнання та оцінка фінансових інструментів

Згідно МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» Товариство визнає фінансовий актив або фінансове зобов'язання у балансі, коли і тільки коли воно стає стороною контрактних положень щодо фінансового інструмента. 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).

За строком виконання фінансові активи та фінансові зобов'язання поділяються на поточні (зі строком виконання зобов'язань до 12 місяців) та довгострокові (зі строком виконання зобов'язань більше 12 місяців).

Товариство класифікує фінансові активи як такі, що оцінюються у подальшому або за амортизованою собівартістю або за справедливою вартістю на основі обох таких чинників:

- а) моделі бізнесу суб'єкта господарювання для управління фінансовими активами; та
- б) характеристик контрактних грошових потоків фінансового активу.

Товариство визнає такі категорії фінансових активів:

- фінансові активи, що оцінюються за справедливою вартістю з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку;
- фінансові активи, що оцінюються за амортизованою собівартістю.

Товариство визнає такі категорії фінансових зобов'язань:

- фінансові зобов'язання, оцінені за амортизованою собівартістю;
- фінансові зобов'язання, оцінені за справедливою вартістю з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку.

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.

При припиненні визнання фінансового активу повністю різниця між:

- а) балансовою вартістю (оціненою на дату припинення визнання) та
- б) отриманою компенсацією (включаючи будь-який новий отриманий актив мінус будь-яке нове взятє зобов'язання) визнають у прибутку або збитку.

Фінансовий актив оцінюється за амортизованою собівартістю, якщо він придбається з метою одержання договірних грошових потоків і договірні умови фінансового активу генерують грошові потоки, котрі є суто виплатами основної суми та процентів на непогашену частку основної суми.

Товариство визнає резерв під збитки для очікуваних кредитних збитків за фінансовим активом, який обліковується за амортизованою вартістю.

Облікова політика щодо подальшої оцінки фінансових інструментів розкривається нижче у відповідних розділах облікової політики.

3.3.2. Грошові кошти та їхні еквіваленти

Грошові кошти складаються з готівки в касі та коштів на поточних рахунках у банках та депозитів до запитання.

Термін МСФЗ «депозит до запитання» відповідає терміну «депозит на вимогу», який застосовується у банківському законодавстві. Відповідно до пункту 1.1 Положення про порядок здійснення банками України вкладних (депозитних) операцій з юридичними і фізичними особами, затвердженого постановою Правління Національного банку України від 03.12.2003 № 516, «вклади (депозити) на вимогу – це грошові кошти або банківські метали, що розміщені вкладниками в банках на умовах видачі вкладу (депозиту) на першу вимогу вкладника або здійснення платежів за розпорядженням власника рахунку».

Еквіваленти грошових коштів – це короткострокові, високоліквідні інвестиції, які вільно конвертуються у відомі суми грошових коштів і яким притаманний незначний ризик зміни вартості. Інвестиція визначається зазвичай як еквівалент грошових коштів тільки в разі короткого строку погашення, наприклад, протягом не більше ніж три місяці з дати придбання.

Грошові кошти та їх еквіваленти можуть утримуватися, а операції з ними проводитися в національній валюті та в іноземній валюті.

Грошові кошти та їх еквіваленти визнаються за умови відповідності критеріям визнання активів.

Первісна та подальша оцінка грошових коштів та їх еквівалентів здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює їх номінальній вартості.

У разі обмеження права використання коштів на поточних рахунках в у банках (наприклад, у випадку призначення НБУ в банківській установі тимчасової адміністрації) ці активи можуть бути класифіковані у складі непоточних активів. У випадку прийняття НБУ рішення про ліквідацію банківської установи та відсутності ймовірності повернення грошових коштів, визнання їх як активу припиняється і їх вартість відображається у складі збитків звітного періоду.

3.3.3. Фінансові активи, що оцінюються за амортизованою собівартістю

До фінансових активів, що оцінюються за амортизованою собівартістю, Товариство відносить дебіторську заборгованість, у тому числі позики.

При первісному визнанні дані фінансові активи визнаються по справедливій вартості з відображенням у прибутку або збитку.

Після первісного визнання Товариство оцінює фінансові активи за амортизованою собівартістю, застосовуючи метод ефективного відсотка.

Застосовуючи аналіз дисконтованих грошових потоків, Товариство використовує одну чи кілька ставок дисконту, котрі відповідають переважаючим на ринку нормам доходу для фінансових інструментів, які мають в основному подібні умови і характеристики, включаючи кредитну якість інструмента, залишок строку, протягом якого ставка відсотка за контрактом є фіксованою, а також залишок строку до погашення основної суми та валюту, в якій здійснюватимуться платежі.

Товариство оцінює станом на кожну звітну дату резерв під збитки за фінансовим інструментом у розмірі, що дорівнює:

- 12-місячним очікуваним кредитним збиткам у разі, якщо кредитний ризик на звітну дату не зазнав значного зростання з моменту первісного визнання;
- очікуваним кредитним збиткам за весь строк дії фінансового інструменту, якщо кредитний ризик за таким фінансовим інструментом значно зріс із моменту первісного визнання.

У випадку фінансових активів кредитним збитком є теперішня вартість різниці між договірними грошовими потоками, належними до сплати на користь Товариства за договором; і грошовими потоками, які Товариство очікує одержати на свою користь.

Станом на кожну звітну дату Товариство оцінює, чи зазнав кредитний ризик за фінансовим інструментом значного зростання з моменту первісного визнання. При виконанні такої оцінки Товариство замість зміни суми очікуваних кредитних збитків використовує зміну ризику настання дефолту (невиконання зобов'язань) протягом очікуваного строку дії фінансового інструмента. Для виконання такої оцінки Товариство порівнює ризик настання дефолту (невиконання зобов'язань) за фінансовим інструментом станом на звітну дату з ризиком настання дефолту за фінансовим інструментом станом на дату первісного визнання, і враховує при цьому

обґрунтовано необхідну та підтверджену інформацію, що є доступною без надмірних витрат або зусиль, і вказує на значне зростання кредитного ризику з моменту первісного визнання.

Товариство може зробити припущення про те, що кредитний ризик за фінансовим інструментом не зазнав значного зростання з моменту первісного визнання, якщо було з'ясовано, що фінансовий інструмент має низький рівень кредитного ризику станом на звітну дату.

Дебіторська заборгованість

Безумовна дебіторська заборгованість визнається як актив тоді, коли Товариство стає стороною договору та, внаслідок цього, набуває юридичне право одержати грошові кошти.

По терміну погашення дебіторська заборгованість ділиться на поточну та довгострокову.

Первісна оцінка дебіторської заборгованості здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює вартості погашення, тобто сумі очікуваних контрактних грошових потоків на дату оцінки.

Після первісного визнання подальша оцінка дебіторської заборгованості відбувається за амортизованою собівартістю із застосуванням методу ефективного відсотка тільки у випадку коли актив утримується з метою одержання договірних грошових потоків, котрі є суто виплатами основної суми та відсотків на непогашену частку основної суми і які можна чітко та достовірно визначити.

Поточну дебіторську заборгованість без встановленої ставки відсотка Товариство оцінює за сумою первісного рахунку фактури, якщо вплив дисконтування є несуттєвим.

До дебіторської заборгованості відносяться також попередні оплати, перераховані постачальникам за ще не отримані товари або послуги (згідно укладених угод постачання здійснюються в місяці, наступному після оплати).

Облік дебіторської заборгованості ведеться Товариством у розрізі контрагентів та договорів.

3.3.4. Фінансові активи, що оцінюються за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку

До фінансових активів, що оцінюються за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку, відносяться частки господарських товариств.

Після первісного визнання Товариство оцінює їх за справедливою вартістю.

Справедлива вартість фінансових активів, торгівля якими здійснюється на активних ринках на кожну звітну дату, визначається виходячи з ринкових котирувань.

Фінансові інвестиції у вигляді часток господарських товариств не обертаються на активному ринку цінних паперів. Справедлива вартість їх визначається альтернативним методом як частка у власному капіталі об'єкту інвестування.

3.3.5. Зобов'язання.

Кредиторська заборгованість визнається як зобов'язання тоді, коли Товариство стає стороною договору та, внаслідок цього, набуває юридичне зобов'язання сплатити грошові кошти.

Поточні зобов'язання – це зобов'язання, які відповідають одній або декільком із нижченаведених ознак:

- Товариство сподівається погасити зобов'язання або зобов'язання підлягає погашенню протягом дванадцяти місяців після звітного періоду;
- Товариство не має безумовного права відстрочити погашення зобов'язання протягом щонайменше дванадцяти місяців після звітного періоду.

Поточні зобов'язання визнаються за умови відповідності визначенню і критеріям визнання зобов'язань.

Поточні зобов'язання оцінюються у подальшому за амортизованою вартістю.

Поточну кредиторську заборгованість без встановленої ставки відсотка Товариство оцінює за сумою первісного рахунку фактури, якщо вплив дисконтування є несуттєвим.

3.3.6. 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).

3.3.7. 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.

3.4. Облікові політики щодо непоточних активів, утримуваних для продажу

Товариство класифікує непоточний актив як утримуваний для продажу, якщо його балансова вартість буде в основному відшкодовуватися шляхом операції продажу, а не поточного використання. Непоточні активи, утримувані для продажу, оцінюються і відображаються в бухгалтерському обліку за найменшою з двох величин: балансовою або справедливою вартістю з вирахуванням витрат на операції, пов'язані з продажем. Амортизація на такі активи не нараховується. Збиток від зменшення корисності при первісному чи подальшому списанні активу до справедливої вартості за вирахуванням витрат на продаж визнається у звіті про фінансові результати.

3.5. Облікові політики щодо оренди

Облік оренди відбувається в Товаристві на основі МСФЗ 16 «Оренда».

МСФЗ 16 «Оренда» встановлює для орендарів єдину модель обліку оренди і немає необхідності визначати класифікацію оренди, всі договори оренди відображаються у звіті про фінансовий стан шляхом визнання активів у формі права користування і зобов'язань з оренди. Товариство здійснює оренду приміщення.

Товариство на дату початку оренди оцінює та визнає на балансі актив у формі права користування за первісною вартістю, яка має включати таке:

- величину первісної оцінки зобов'язання з оренди;
- орендні платежі на дату початку оренди або до такої дати за вирахуванням отриманих знижок;
- будь-які початкові прямі витрати, понесені орендарем;
- оцінку витрат, які нестиме орендар у разі демонтажу або відновлення базового активу до стану, який вимагається згідно з умовами оренди.

Одночасно Товариство оцінює зобов'язання з оренди з поступовим зниженням (продисконтовані) вартості орендних платежів, які слід сплатити в період дії договору. За будь-якої форми оренди до витрат періоду відносяться витрати на амортизацію базового активу

.....

(зазвичай включаються до витрат операційної діяльності) та фінансові витрати на залишок зобов'язання з оренди (лізингу).

У випадку укладання договору оренди без права викупу, або на короткий термін (менше року) Товариство може прийняти рішення обліковувати активи/зобов'язання поза балансом, а орендні платежі пов'язані з такою орендою, визнавать як витрати за прямолінійним методом протягом строку оренди.

3.6. Облікові політики щодо податку на прибуток

Витрати з податку на прибуток являють собою суму витрат з поточного та відстроченого податків. Поточний податок визначається як сума податків на прибуток, що підлягають сплаті (відшкодуванню) щодо оподаткованого прибутку (збитку) за звітний період. Поточні витрати Товариства за податками розраховуються з використанням податкових ставок, чинних (або в основному чинних) на дату балансу.

Відстрочений податок розраховується за балансовим методом обліку зобов'язань та являє собою податкові активи або зобов'язання, що виникають у результаті тимчасових різниць між балансовою вартістю активу чи зобов'язання в балансі та їх податковою базою.

Відстрочені податкові зобов'язання визнаються, як правило, щодо всіх тимчасових різниць, що підлягають оподаткуванню. Відстрочені податкові активи визнаються з урахуванням імовірності наявності в майбутньому оподаткованого прибутку, за рахунок якого можуть бути використані тимчасові різниці, що підлягають вирахуванню. Балансова вартість відстрочених податкових активів переглядається на кожну дату й зменшується в тій мірі, у якій більше не існує ймовірності того, що буде отриманий оподаткований прибуток, достатній, щоб дозволити використати вигоду від відстроченого податкового активу повністю або частково.

Відстрочений податок розраховується за податковими ставками, які, як очікується, будуть застосовуватися в періоді реалізації відповідних активів або зобов'язань. Товариство визнає поточні та відстрочені податки як витрати або дохід і включає в прибуток або збиток за звітний період, окрім випадків, коли податки виникають від операцій або подій, які визнаються прямо у власному капіталі або від об'єднання бізнесу.

Товариство визнає поточні та відстрочені податки у капіталі, якщо податок належить до статей, які відображено безпосередньо у власному капіталі в тому самому чи в іншому періоді.

Згідно пункту ПКУ 141.6.1. звільняються від оподаткування кошти спільного інвестування, а саме: кошти, внесені засновниками корпоративного фонду, кошти та інші активи, залучені від учасників інституту спільного інвестування, доходи від здійснення операцій з активами інституту спільного інвестування, доходи, нараховані за активами інституту спільного інвестування, та інші доходи від діяльності інституту спільного інвестування (відсотки за позиками, орендні (лізингові) платежі, роялті тощо).

3.7. Облікові політики щодо інших активів та зобов'язань

3.7.1. Забезпечення

Забезпечення визнаються, коли Товариство має теперішню заборгованість (юридичну або конструктивну) внаслідок минулої події, існує ймовірність (тобто більше можливо, ніж неможливо), що погашення зобов'язання вимагатиме вибуття ресурсів, котрі втілюють у собі економічні вигоди, і можна достовірно оцінити суму зобов'язання.

3.8. Інші застосовані облікові політики, що є доречними для розуміння фінансової звітності

3.8.1. Доходи та витрати

.....

Товариство визнає дохід від продажу товарів, коли (або у міру того, як) воно задовольняє зобов'язання щодо виконання, передаючи об'єктний товар (тобто актив) клієнтові. Актив передається, коли (або у міру того, як) клієнт отримує контроль над таким активом.

Товариство протягом 2019 року отримувало дохід від продажу квартир. Визнання виручки від продажу здійснюється згідно умов нотаріально посвідчених договорів купівлі-продажу квартир та даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (https://kap.minjust.gov.ua/services?product_id=1).

Дохід від продажу фінансових активів визнається у прибутку або збитку в разі задоволення всіх наведених далі умов:

- а) Товариство передає договірні права на одержання грошових потоків від такого фінансового активу;
- б) Товариство передало покупцеві ризики та переваги від володіння, пов'язані з фінансовим активом;
- в) за Товариством не залишається ані подальша участь управлінського персоналу у формі, яка зазвичай пов'язана з володінням, ані ефективний контроль за проданими фінансовими інструментами, інвестиційною нерухомістю або іншими активами;
- г) суму доходу можна достовірно оцінити;
- д) ймовірно, що до Товариства надійдуть економічні вигоди, пов'язані з операцією;
- та
- е) витрати, які були або будуть понесені у зв'язку з операцією, можна достовірно оцінити.

Дохід визнається у звіті про прибутки та збитки за умови відповідності визначенню та критеріям визнання. Визнання доходу відбувається одночасно з визнанням збільшення активів або зменшення зобов'язань.

Витрати – це зменшення економічних вигід протягом облікового періоду у вигляді вибуття чи амортизації активів або у вигляді виникнення зобов'язань, результатом чого є зменшення чистих активів, за винятком зменшення, пов'язаного з виплатами учасникам.

Витрати визнаються у звіті про прибутки та збитки за умови відповідності визначенню та одночасно з визнанням збільшення зобов'язань або зменшення активів.

Витрати негайно визнаються у звіті про прибутки та збитки, коли видатки не надають майбутніх економічних вигід або тоді та тією мірою, якою майбутні економічні вигоди не відповідають або перестають відповідати визнанню як активу у звіті про фінансовий стан.

Витрати визнаються у звіті про прибутки та збитки також у тих випадках, коли виникають зобов'язання без визнання активу.

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

4. Основні припущення, оцінки та судження

При підготовці фінансової звітності Товариство здійснює оцінки та припущення, які мають вплив на елементи фінансової звітності, ґрунтуючись на МСФЗ, МСБО та тлумаченнях, розроблених Комітетом з тлумачень міжнародної фінансової звітності. Оцінки та судження базуються на попередньому досвіді та інших факторах, що за існуючих обставин вважаються обґрунтованими і за результатами яких приймаються судження щодо балансової вартості активів та зобов'язань. Хоча ці розрахунки базуються на наявній у Товариства інформації про поточні події, фактичні результати можуть зрештою відрізнятись від цих розрахунків. Області, де такі судження є особливо важливими, області, що характеризуються високим рівнем складності, та

.....

області, в яких припущення й розрахунки мають велике значення для підготовки фінансової звітності за МСФЗ, наведені нижче.

4.1. Судження щодо операцій, подій або умов за відсутності конкретних МСФЗ

Якщо немає МСФЗ, який конкретно застосовується до операції, іншої події або умови, керівництво Товариства застосовує судження під час розроблення та застосування облікової політики, щоб інформація була доречною для потреб користувачів для прийняття економічних рішень та достовірною, у тому значенні, що фінансова звітність:

- подає достовірно фінансовий стан, фінансові результати діяльності та грошові потоки Товариства;
- відображає економічну сутність операцій, інших подій або умов, а не лише юридичну форму;
- є нейтральною, тобто вільною від упереджень;
- є повною в усіх суттєвих аспектах.

Під час здійснення судження керівництво Товариства посилається на прийнятність наведених далі джерел та враховує їх у низхідному порядку:

- а) вимоги в МСФЗ, у яких ідеться про подібні та пов'язані з ними питання;
- б) визначення, критерії визнання та концепції оцінки активів, зобов'язань, доходів та витрат у Концептуальній основі фінансової звітності.

Під час здійснення судження керівництво Товариства враховує найостанніші положення інших органів, що розробляють та затверджують стандарти, які застосовують подібну концептуальну основу для розроблення стандартів, іншу професійну літературу з обліку та прийняті галузеві практики, тією мірою, якою вони не суперечать вищезазначеним джерелам.

4.2. Судження щодо справедливої вартості активів Товариства

Справедлива вартість інвестицій, що активно обертаються на організованих фінансових ринках, розраховується на основі поточної ринкової вартості на момент закриття торгів на звітну дату. В інших випадках оцінка справедливої вартості ґрунтується на судженнях щодо передбачуваних майбутніх грошових потоків, існуючої економічної ситуації, ризиків, властивих різним фінансовим інструментам, та інших факторів з врахуванням вимог МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості».

4.3. Судження щодо очікуваних термінів утримування фінансових інструментів

Керівництво Товариства застосовує професійне судження щодо термінів утримання фінансових інструментів, що входять до складу фінансових активів. Професійне судження за цим питанням ґрунтується на оцінці ризиків фінансового інструменту, його прибутковості й динаміці та інших факторах. Проте існують невизначеності, які можуть бути пов'язані з призупиненням обігу цінних паперів, що не є підконтрольним керівництву Товариства фактором і може суттєво вплинути на оцінку фінансових інструментів.

4.4. Судження щодо виявлення ознак знецінення активів

4.5. Судження щодо виявлення ознак знецінення активів

Відносно фінансових активів, які оцінюються за амортизованою вартістю, Товариство на дату виникнення фінансових активів та на кожну звітну дату визначає рівень кредитного ризику.

Товариство визнає резерв під збитки для очікуваних кредитних збитків за фінансовими активами, які оцінюються за амортизованою вартістю, у розмірі очікуваних кредитних збитків за весь строк дії фінансового активу (при значному збільшенні кредитного ризику/для кредитно-

знецінених фінансових активів) або 12-місячними очікуваними кредитними збитками (у разі незначного зростання кредитного ризику).

Зазвичай очікується, що очікувані кредитні збитки за весь строк дії мають бути визнані до того, як фінансовий інструмент стане прострочений. Як правило, кредитний ризик значно зростає ще до того, як фінансовий інструмент стане простроченим або буде помічено інші чинники затримки платежів, що є специфічними для позичальника, (наприклад, здійснення модифікації або реструктуризації).

Кредитний ризик за фінансовим інструментом вважається низьким, якщо фінансовий інструмент має низький ризик настання дефолту, позичальник має потужний потенціал виконувати свої договірні зобов'язання щодо грошових потоків у короткостроковій перспективі, а несприятливі зміни в економічних і ділових умовах у довгостроковій перспективі можуть знизити, але не обов'язково здатність позичальника виконувати свої зобов'язання щодо договірних грошових потоків.

Фінансові інструменти не вважаються такими, що мають низький кредитний ризик лише на підставі того, що ризик дефолту за ними є нижчим, ніж ризик дефолту за іншими фінансовими інструментами Товариства або ніж кредитний ризик юрисдикції, в якій Товариство здійснює діяльність.

Очікувані кредитні збитки за весь строк дії не визнаються за фінансовим інструментом просто на підставі того, що він вважався інструментом із низьким кредитним ризиком у попередньому звітному періоді, але не вважається таким станом на звітну дату. У такому випадку Товариство з'ясовує, чи мало місце значне зростання кредитного ризику з моменту первісного визнання, а отже чи постала потреба у визнанні очікуваних кредитних збитків за весь строк дії.

Очікувані кредитні збитки відображають власні очікування Товариства щодо кредитних збитків.

4.6. Використання ставок дисконтування

Ставка дисконту - це процентна ставка, яка використовується для перерахунку майбутніх потоків доходів в єдине значення теперішньої (поточної) вартості, яка є базою для визначення ринкової вартості бізнесу. З економічної точки зору, в ролі ставки дисконту є бажана інвестору ставка доходу на вкладений капітал у відповідні з рівнем ризику подібні об'єкти інвестування, або - ставка доходу за альтернативними варіантами інвестицій із зіставлення рівня ризику на дату оцінки. Ставка дисконту має визначатися з урахуванням трьох факторів:

- а) вартості грошей у часі;
- б) вартості джерел, які залучаються для фінансування інвестиційного проекту, які вимагають різні рівні компенсації;
- в) фактору ризику або міри ймовірності отримання очікуваних у майбутньому доходів.

Станом на 31.12.2019 середньозважена ставка за всіма інструментами у національній валюті (ставка рефінансування) становила 14,51 % річних. Інформація, що використана для визначення середньозваженої ставки одержана з офіційного сайту НБУ за посиланням https://bank.gov.ua/files/inter_r розділ «Процентні ставки рефінансування банків Національним банком України».

4.7. Судження щодо визнання економіки у стані гіперінфляції, відповідно до положень МСБО 29 «Фінансова звітність в умовах гіперінфляції».

Відповідно до пункту 3 МСБО 29 «Фінансова звітність в умовах гіперінфляції» показником гіперінфляції є характеристики економічного середовища країни. Ці характеристики є кількісними та якісними.

Щодо аналізу кількісного фактору. Статистичні дані Міністерства статистики України свідчать, що кумулятивний приріст інфляції за останні три роки склав 27,6%. Цей показник не вище за 90%. Товариство очікує, що згідно прогнозів НБУ за результатами 2020 року рівень інфляції порівняно з 2019 роком суттєво не зросте. Тобто у наступні роки кумулятивний рівень інфляції за останні три роки не буде перевищувати 100%.

Аналіз якісних факторів пункту 3 МСБО 29 теж не дає аргументованих доказів того, що економіка України у звітному періоді є гіперінфляційною.

Крім того МСБО 29 не встановлює абсолютного рівня, на якому вважається, що виникає гіперінфляція. Необхідність перераховувати показники фінансових звітів, згідно з цим Стандартом, є питанням судження управлінського персоналу підприємства.

Здійснивши аналіз кількісного та якісних факторів, Товариство дійшло висновку щодо недостатності характеристик, які б свідчили, що загальний стан економіки країни є гіперінфляційним. Тому управлінським персоналом було прийняте рішення не застосовувати за результатами 2019 року норми МСБО 29 і не здійснювати перерахунок показників фінансової звітності.

Але, поряд з тим, Товариство буде слідкувати за рівнем інфляції протягом 2020 та наступних років, враховуючи, що функціональною валютою підприємства є українська гривня.

5. Розкриття інформації щодо використання справедливої вартості

5.1. Методики оцінювання та вхідні дані, використані для складання оцінок за справедливою вартістю

Товариство здійснює виключно безперервні оцінки справедливої вартості активів та зобов'язань, тобто такі оцінки, які вимагаються МСФЗ 9 та МСФЗ 13 у звіті про фінансовий стан на кінець кожного звітного періоду:

Класи активів та зобов'язань, оцінених за справедливою вартістю	Методики оцінювання	Метод оцінки (ринковий, дохідний, витратний)	Вихідні дані
Грошові кошти, депозити до запитання	Первісна та подальша оцінка грошових коштів здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює їх номінальній вартості	Ринковий	Офіційні курси НБУ
Частки в статутному капіталі інших підприємств	Первісна оцінка часток в статутному капіталі здійснюється за їх справедливою вартістю, яка зазвичай дорівнює ціні операції, в ході якої був отриманий актив. Подальша оцінка здійснюється за справедливою вартістю на дату оцінки як частка у власному капіталі об'єкту інвестування.	Витратний	Фінансова звітність
Дебіторська заборгованість	Первісна оцінка дебіторської заборгованості здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює вартості погашення, тобто сумі очікуваних контрактних грошових потоків на дату оцінки.	Дохідний	Контрактні умови, ймовірність погашення, очікувані вхідні грошові потоки
Поточні зобов'язання	Первісна оцінка поточних зобов'язань здійснюється за справедливою вартістю	Витратний	Контрактні умови, ймовірність погашення, очікувані вихідні грошові потоки

5.2. Рівень ієрархії справедливої вартості, до якого належать оцінки справедливої вартості

Класи активів та зобов'язань, оцінених за справедливою вартістю	1 рівень (ті, що мають котирування, та спостережувані)		2 рівень (ті, що не мають котирувань, але спостережувані)		3 рівень (ті, що не мають котирувань і не є спостережуваними)		Усього	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018

Дата оцінки	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18
Інвестиції в частки ТОВ	—	—	-	-	132 961	123 952	132 961	123 952

5.3. Переміщення між першим та другим рівнями ієрархії справедливої вартості

Переміщення між першим та другим рівнями ієрархії протягом звітного 2019 року та попереднього 2018 року не було.

5.4. Рух активів, що оцінюються за справедливою вартістю з використанням вихідних даних 3-го рівня ієрархії

Класи активів, оцінених за справедливою вартістю з використанням 3-го рівня ієрархії	Залишки станом на 31.12.2018 р.	Погашення	Виникнення	Залишки станом на 31.12.2019р.	Стаття (статті) у прибутку або збитку, у якій прибутки або збитки визнані
Інвестиції в частки ТОВ	123 952	-	6 011	132 961	+3385(дохід), -387 (збиток) від зміни справедливої вартості часток)

5.5. Інші розкриття, що вимагаються МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості»

Справедлива вартість фінансових інструментів в порівнянні з їх балансовою вартістю:

	Балансова вартість		Справедлива вартість	
	2019 р.	2018 р.	2019 р.	2018 р.
1	2	3	4	5
Грошові кошти	662	2 944	662	2 944
Інвестиції в частки ТОВ	122 533	117 133	132 961	123 952

*В даній таблиці балансова вартість – це вартість фінансових інструментів до їх переоцінки за справедливою вартістю.

Товариство вважає, що наведені розкриття щодо застосування справедливої вартості є достатніми, і не вважає, що за межами фінансової звітності залишилась будь-яка суттєва інформація щодо застосування справедливої вартості, яка може бути корисною для користувачів фінансової звітності.

6. Розкриття інформації, що підтверджує статті подані у фінансових звітах

6.1. Доходи та витрати

Протягом 2019р. Товариство здійснювало операції, пов'язані з операційною, інвестиційною та фінансовою діяльністю. За результатами такої діяльності Товариство отримало доходи та понесло витрати, відображені в наступній таблиці:

Найменування показника	2019р.	2018р.
Операційні доходи та витрати		
<i>в тому числі</i>		
- Дохід від реалізації товарів	2 222	4 855
- Інші операційні доходи	363	4 179
- Собівартість реалізованих товарів	933	2 052

- Адміністративні витрати	609	563
- Інші операційні витрати	4 413	22 257
Фінансові доходи та витрати		
<i>в тому числі</i>		
- Фінансові доходи	18 481	16 235
- Фінансові витрати	-	-
Доходи та витрати від інвестиційної діяльності		
<i>в тому числі</i>		
- доходи від інвестиційної діяльності	27 896	26 188
- витрати від інвестиційної діяльності	387	7 178
Всього доходів:	48 962	51 457
Всього витрат:	6 342	32 050

Доходи та витрати по операціях з фінансовими активами (продаж, переоцінка) у Звіті про фінансові результати не згортаються, а відображаються окремо: в доходах відображено вартість реалізації та дооцінка фінансових активів, в витратах – собівартість реалізації та уцінка фінансових активів.

В складі інших операційних доходів відображено дохід, що утворився від коригування резерву сумнівних боргів, на який збільшився фінансовий результат у зв'язку з погашенням у 2019 році дебіторської заборгованості на яку було нараховано резерв на покриття майбутніх збитків у розмірі 117 тис. грн.; отримані від банку відсотки на залишок грошових коштів у розмірі 214 тис. грн. та віднесений на дохід недоамортизований дисконт при погашенні боргу у розмірі 32 тис. грн. Всього інший операційний дохід у розмірі на суму 363 тис. грн.

В складі фінансових доходів відображені відсотки, нараховані за користування виданими позиками у розмірі 15 775 тис. грн. та дохід від амортизації дисконту у розмірі 2 706 тис. грн. Всього фінансовий дохід на суму 18 481 тис. грн.

В складі інших операційних витрат відображено сплачений податок на нерухоме майно у розмірі 11 тис. грн., нарахований резерв на покриття майбутніх збитків у розмірі 4 402 тис. грн., Сума інших операційних витрат склала 4 413 тис. грн.

В складі доходів від інвестиційної діяльності відображено дохід від продажу деривативів (форвардні контракти) у розмірі 24 346 тис. грн., та дохід від дооцінки фінансових інвестицій у розмірі 3 550 тис. грн. Сума доходу склала 27 896 тис. грн.

В складі витрат від інвестиційної діяльності відображено витрати від уцінки фінансових інвестицій у розмірі 387 тис. грн.

Розшифровка адміністративних витрат:

<i>Елементи витрат</i>	<i>2019 р.</i>	<i>2018 р.</i>
- винагорода КУА за управління активами	514	486
- витрати на оренду приміщення	46	43
- послуги аудиту	25	18
- послуги депозитарію	11	7
- послуги банку	7	4
- послуги зв'язку, нотаріальні, консультаційні	6	5
Всього: адміністративні витрати	609	563

Доходи Товариства в 2019р. склали 48 962 тис. грн., витрати – 6 342 тис. грн.

Фінансовим результатом від звичайної діяльності Товариства у звітному році є прибуток у розмірі 42 620 тис. грн.

6.2. Податок на прибуток

Предметом діяльності Товариства в 2019 році було виключно 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.

Згідно статті 141.6.1 Податкового кодексу України звільняються від оподаткування кошти спільного інвестування, а саме: кошти, внесені засновниками корпоративного фонду, кошти та інші активи, залучені від учасників інституту спільного інвестування, доходи від здійснення операцій з активами інституту спільного інвестування, доходи, нараховані за активами інституту спільного інвестування, та інші доходи від діяльності інституту спільного інвестування (відсотки за позиками, орендні (лізингові) платежі, роялті тощо). В зв'язку з вище наведеним податок на прибуток у 2019 році не нараховувався.

6.3. Непоточні активи, утримувані для продажу

В складі непоточних активів на кінець звітного року в Товаристві рахуються дві земельні ділянки загальною вартістю 3140 тис. грн. Непоточні активи відображено в бухгалтерському обліку за балансовою вартістю (найменша вартість). Амортизація на такі активи не нараховується.

6.4. Нематеріальні активи, основні засоби.

Станом на 31 грудня 2019р. Товариство не мало на своєму балансі нематеріальних активів та основних засобів.

6.5. Фінансові активи, що оцінюються за справедливою вартістю з відображенням у прибутку або збитку

Станом на 31 грудня 2019р. Товариство мало на своєму балансі наступні фінансові активи:

1. Частки у статутному капіталі інших підприємств - 132 961 тис. грн.
2. Гроші та їх еквіваленти - 662 тис. грн.

Станом на 31 грудня 2019р. Товариство володіє частками в статутному капіталі ТОВ «Шедар-2006», ТОВ «БЦ «Азимут», ТОВ «Сіті Груп Девелопмент», ТОВ «Компанія ГІК», ТОВ «Тернопільська металообробна компанія». На кінець звітного періоду частки у статутному капіталі інших підприємств відображено по справедливій вартості з віднесенням дооцінки у розмірі 3385 тис. грн. в склад доходів та уцінки у розмірі 387 тис. грн. у склад витрат. Справедливу вартість визначено альтернативним методом як частку у власному капіталі об'єктів інвестування.

До складу грошових коштів відносяться грошові кошти на рахунках в банку. Товариство має рахунки в національній валюті в ПАТ «Айбокс банк», АТ «Райффайзен Банк Аваль» та ПАТ «КБ «Приватбанк», АТ «Укргазбанк».

	31 грудня 2019	31 грудня 2018
ПАТ «Райффайзен Банк Аваль», грн	4 108	7 386
АТ «Айбокс банк», грн.	1 780	2 564
ПАТ «КБ «Приватбанк»	18 224	7 926
АБ «Укргазбанк» (депозитний до запитання «овернайт»)	-	2 926 300
АБ «Укргазбанк»	638 054	-
Всього	662 166	2 944 176

Станом на 31 грудня 2019 року Товариство відображає за нульовою вартістю залишок грошових коштів у розмірі 0,2 тис. грн., розміщений в ПАТ «Радикал Банк», оскільки зазначений банк знаходиться в стадії ліквідації.

Залишок грошових коштів у касі станом на 31 грудня 2019р. відсутній.

Звіт про рух грошових коштів за 2019 рік складено за прямим методом. У звіті відображено рух грошових коштів від операційної, інвестиційної та фінансової діяльності.

У складі статті «Інші витрачання» розділу 1 «Рух коштів у результаті операційної діяльності» відображено комісію банку за проведені платежі та ведення системи «клієнт-банк» у розмірі 7 тис. грн.

Грошові потоки в іноземній валюті відсутні.

6.6. Фінансові активи, що оцінюються за амортизованою собівартістю

Фінансові активи, що оцінюються за амортизованою вартістю це дебіторська заборгованість, яка представлена в наступній таблиці

	31 грудня 2019 р.	31 грудня 2018 р.
Довгострокова дебіторська заборгованість	74 888	76 465
Дебіторська заборгованість із нарахованих доходів	15 199	577
Інша поточна дебіторська заборгованість	37 777	12 072
Очікувані кредитні збитки щодо дебіторської заборгованості	(9 211)	(4 926)

- Дані по дебіторській заборгованості наведено з врахуванням резерву очікуваних збитків

Довгострокова дебіторська заборгованість включає довгострокову заборгованість по виданим позикам у розмірі 74888 тис. грн. Дооцінку (амортизація дисконту) у розмірі 2705 тис. грн. віднесено в склад доходів.

До дебіторської заборгованості за розрахунками з нарахованих доходів віднесено заборгованість по нарахованим відсоткам за користування виданими іншим підприємствам позиками у розмірі 15199 тис. грн. Сума нарахованих відсотків за користування виданими Товариством позиками в 2019 році склала 15775 тис. грн., сума отриманих відсотків за користування позиками 1484 тис. грн.

Інша поточна дебіторська заборгованість станом на 31 грудня 2019р. (рядок балансу 1155) становить 37 777 тис. грн. і складається з наданих іншим товариствам короткострокових позик та заборгованості за продані корпоративні права.

Протягом звітнього року Товариством було видано короткострокових позик на суму 30727 тис. грн., повернуто позик на суму 1484 тис. грн.

Станом на 31 грудня 2019р. дебіторська заборгованість не містить активів з простроченими виплатами.

Товариство проводить аналіз та оцінку рівня кредитного ризику з використанням індивідуального підходу.

У звітному році нараховано резерв під збитки що оцінюється в сумі, яка дорівнює 12-місячним очікуваним збиткам за дебіторською заборгованістю (позики) у розмірі 386 тис. грн. та очікуваним кредитним збиткам протягом строку дії дебіторської заборгованості 4016 тис. грн.

6.7. Запаси

Порядок визнання, первісної оцінки та придбання запасів провадиться згідно з МСБО № 2 «Запаси». Облік запасів ведеться на підставі первинних документів за їх фактичною собівартістю.

Залишок запасів (квартири) на 31.12.2019р. відображено по собівартості (найменша вартість) і складає 701 тис. грн. Продано запасів (житлова нерухомість) протягом звітнього періоду на суму 2222 тис. грн.

Оцінка запасів при їх вибутті протягом 2019 року здійснювалась методом ідентифікованої собівартості відповідної одиниці запасів.

6.8. Власний капітал.

Станом на 31 грудня 2019р. розмір власного капіталу Товариства становить 199 370 тис. грн. Структура власного капіталу наступна:

	2019 р.	2018 р.
Зареєстрований капітал	195 000	195 000

Додатковий капітал (емісійний дохід)	27 986	27 986
Нерозподілений прибуток	209 041	166 421
Неоплачений капітал	(155 696)	(155 696)
Вилучений капітал	(14 934)	(14 934)
Всього: власний капітал	261 397	218 777

Станом на 31 грудня 2019р. статутний капітал Товариства становить 195 млн. грн. Статутний капітал поділяється на 1 950 000 штук простих іменних акцій номінальною вартістю 100 гривень кожна.

Порівняно з 2018р. власний капітал Товариства збільшився на 42 620 тис. грн.

Нерозподілений прибуток збільшився в 2019р. на 42 620 тис. грн.

Дивіденди не нараховувались. Інші виплати акціонерам не здійснювались.

6.9. Забезпечення і резерви

Станом на 31 грудня 2019р. залишок резерву «Забезпечення майбутніх витрат та платежів» склав 28 тис. грн. на забезпечення майбутніх витрат (витрати на проведення аудиту та публікації фінансової звітності за 2019р.).

В звітному періоді нараховані та використані резерви становлять:

Резерв	тис. грн.			
	Залишок на 31.12.18 р.	Використано	Нараховано	Залишок на 31.12.19 р.
Забезпечень майбутніх витрат та платежів	20	19	27	28

6.10. Зобов'язання

Зобов'язання Товариства станом на 31 грудня 2019 р.:

	2019 р.	2018 р.
Кредиторська заборгованість за отримані послуги	46	44
Розрахунки з іншими кредиторами по розрахункам за корпоративні права	15	15
Розрахунки з бюджетом	2	4
Кредиторська заборгованість по попереднім договорам	3 840	2 193
Всього:	3 903	2 256

Вся заборгованість є поточною. Заборгованості з простроченим строком позовної давності немає.

Порівняно з 2018 р. кредиторська заборгованість Товариства збільшилась на 1 647 тис. грн.

6.11. Прибуток (збиток) на одну акцію

Прибуток Товариства за 2019 рік складає	42 620 тис. грн.
Середньорічна кількість простих акцій	330 189 шт.
Скоригована середньорічна кількість простих акцій	330 189 шт.
Чистий прибуток на одну просту акцію складає	129 грн.07635 коп.
Скоригований чистий прибуток на одну просту акцію складає	129 грн.07635 коп.

7. Розкриття іншої інформації

7.1. Умовні зобов'язання.

7.1.1. Ступінь повернення дебіторської заборгованості та інших фінансових активів

Внаслідок ситуації, яка склалась в економіці України, а також як результат економічної нестабільності, що склалась на дату балансу, існує ймовірність того, що активи не зможуть бути реалізовані за їхньою балансовою вартістю в ході звичайної діяльності Товариства.

Ступінь повернення цих активів у значній мірі залежить від ефективності заходів, які знаходяться поза зоною контролю Товариства. Ступінь повернення дебіторської заборгованості визначається на підставі обставин та інформації, які наявні на дату балансу. На думку Товариства, додатковий резерв під фінансові активи на сьогоднішній день не потрібен, виходячи з наявних обставин та інформації.

7.2 Розкриття інформації про пов'язані сторони

Коло пов'язаних осіб ПАТ «ЗНВ КІФ «Ріелті-Акорд» протягом 2019 року наступне:

- ТОВ «Компанія з управління активами «Стратегія розвитку»
- ТОВ «Глобал Інвест Консалтинг»
- ТОВ «Шедар-2006»
- Голова наглядової ради Куценко П.В.

Об'єм операцій з пов'язаними особами представлено в таблиці:

	2019р.		2018р.	
	Операції з пов'язаними сторонами	Всього	Операції з пов'язаними сторонами	Всього
1	2	3	4	5
Надано короткострокові позики	30 760	30 760	2 169	3 363
Нараховано відсотки за користування короткостроковими позиками	15 785	15 785	12 346	12 840
Отримано послуг з управління активами	514	514	486	486

Виплати (заробітна плата) протягом звітного року не нараховувались і не виплачувались ні Голові наглядової ради ні її членам.

7.3. Управління капіталом

Товариство здійснює управління капіталом з метою отримання прибутку шляхом здійснення діяльності зі спільного інвестування.

Товариство здійснює огляд структури капіталу щорічно. При цьому проводиться аналіз вартості капіталу та притаманні його складовим ризики. На основі отриманих висновків Товариство здійснює регулювання капіталу шляхом залучення додаткового капіталу або фінансових інвестицій.

За результатами діяльності в 2019 р. власний капітал Товариства збільшився на 42 620 тис. грн. та станом на 31.12.2019р. становить 261 397 тис. грн. (примітка 6.8).

Вартість чистих активів Товариства станом на 31 грудня 2019 року складає 261 397 тисяч гривень.

Політика Товариства передбачає підтримку стабільного рівня капіталу з метою забезпечення належної довіри з боку інвесторів, та для забезпечення стійкого розвитку його діяльності у майбутньому. Здійснюючи управління капіталом, Товариство має на меті:

- виконання вимог щодо капіталу, які встановлює регулятор фондового ринку, на якому Товариство здійснює свою діяльність;
- збереження здатності Товариства продовжувати безперервну діяльність, що передбачає спроможність і надалі забезпечувати доходи для акціонерів та вигоди для інших зацікавлених осіб;

.....

7.4. Події після Балансу

В періоді, що відбувся після звітної дати (31.12.2019р.) і датою затвердження фінансової звітності, підготовленої для оприлюднення, не сталося подій, які могли б істотно вплинути на фінансовий стан Товариства та привести до значних змін вартості чистих активів.

Голова наглядової ради



Куценко П.В.