

1. Загальна інформація про підприємство

ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «НЕРУХОМІСТЬ СТОЛИЦІ» (надалі - «Товариство»), відповідно до рішення річних Загальних зборів акціонерів від 21 квітня 2017 року (протокол №29 від 21.04.17.) у 2017 році змінило тип і найменування із ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «НЕРУХОМІСТЬ СТОЛИЦІ» на ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «НЕРУХОМІСТЬ СТОЛИЦІ»

ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «НЕРУХОМІСТЬ СТОЛИЦІ» («Товариство») у зв'язку з приведенням своєї діяльності у відповідність до вимог Закону України «Про акціонерні товариства» від 17.09.2008 № 514-VI, змінило своє найменування із Відкритого акціонерного товариства «Нерухомість столиці», відповідно до рішення позачергових Загальних зборів акціонерів Відкритого акціонерного товариства «Нерухомість столиці» (протокол №22 від 27.12.2010р)

Відкрите акціонерне товариство «Нерухомість столиці», в яке перейменоване Відкрите акціонерне товариство «Торговий дім «Омікс», зареєстроване 31 травня 2000 року Залізничною районною адміністрацією м. Києва за № 7483 (ідентифікаційний код 30965299), створене шляхом виділу в результаті реорганізації Відкритого акціонерного товариства «Укрводпроект», зареєстрованого Залізничною районною адміністрацією м. Києва за № 5845 02 червня 1997 року (ідентифікаційний код 01035101) у відповідності з Законом України «Про господарські товариства» та Рішенням Загальних зборів Відкритого акціонерного товариства «Укрводпроект» від 03 грудня 1999 року, та є його правонаступником у відповідній частині майнових прав та обов'язків, визначених згідно з розподільчим балансом, затвердженим відповідно до рішення Загальних зборів акціонерів Відкритого акціонерного товариства «Укрводпроект» від 03 грудня 1999 року.

Також, відповідно до Рішення Загальних зборів акціонерів Товариства від 16 травня 2001 року (Протокол № 3), Рішення Загальних зборів учасників ТОВ «Авекс» від 16 травня 2001 року (Протокол № 3), та Договору про проведення реорганізації шляхом приєднання від 16 жовтня 2001 року, Товариство також є правонаступником всіх прав та обов'язків Товариства з обмеженою відповідальністю «Авекс», перереєстрованого Печерською районною адміністрацією м. Києва 26 червня 1998 року, про що зроблено запис в книзі обліку реєстрації за № 20925 (ідентифікаційний код 25387951).

Товариство в своїй діяльності керується Конституцією України, Законом України «Про акціонерні товариства», Цивільним кодексом України, Господарським кодексом України, іншими законодавчими актами України та Статутом.

Дата та номер запису в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців: 09.02.2001 р. № 1 073 120 0000 001079.

Ідентифікаційний код суб'єкта підприємницької діяльності в Єдиному державному реєстрі підприємств та організацій 30965299.

Місцезнаходження Товариства: 03035, м. Київ, вул. Митрополита Василя Липківського, буд. 45.

Товариство має Свідоцтво Державної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 302/1/10 (дата реєстрації 02.06.2010 р, дата видачі 31.03.2011 р.), яке засвідчує, що випуск простих іменних акцій у бездокументарній формі у кількості 103 037 100 (сто три мільйони тридцять сім тисяч сто) штук номінальною вартістю 0,25 грн. на загальну суму 25 759 275 (двадцять п'ять мільйонів сімсот п'ятдесят дев'ять тисяч двісті сімдесят п'ять) гривень унесено до Загального реєстру випуску цінних паперів.

Станом на 31 грудня 2019 р. та 31 грудня 2018 р. учасниками Товариства були:

Учасники товариства:	31.12.2019	31.12.2018
	%	%
ТОВ «КУА "КАПІТАЛ ГРУП», що діє від свого імені в інтересах ПВІФ НВЗТ «НАЦІОНАЛЬНИЙ КАПІТАЛ»	7,21	7,21
ТОВ «ДІМ НА ІНСТИТУТСЬКІЙ»	9,9	9,9
ТОВ «ДІМ НА МИХАЙЛІВСЬКІЙ»	9,9	9,9
ПРАТ «МІСЬКІ ІНВЕСТИЦІЇ»	8,29	8,29
ТОВ «АРХІТЕКТУРНЕ БЮРО ІНДИВІДУАЛЬНИХ РІШЕНЬ»	8,42	8,42
ТОВ «КУА "КАПІТАЛ ГРУП», що діє від свого імені в інтересах ПВІФ НВЗТ «НОВІ БУДІВЕЛЬНІ ТЕХНОЛОГІЇ»	34,02	34,02
ТОВ «КУА "КАПІТАЛ ГРУП», що діє від свого імені в інтересах ПВІФ НВЗТ «ЗОРЯНИЙ»	4,95	4,95
ТОВ «КУА "КАПІТАЛ ГРУП», що діє від свого імені в інтересах ПВІФ НВЗТ «КАПІТАЛ-РЕКОРД»	9,9	9,9
ТОВ «КУА "КАПІТАЛ ГРУП»	4,99	4,99
ЗАТ «ЕВРОІНВЕСТ»	0,001	0,001
Інші фізичні особи	0,269	0,269
Горяєв Андрій Анатолійович	2,15	2,15
Всього	100,0	100,0

Станом на 31 грудня 2019 року персонал Товариства, який обіймає ключові керівні посади, а саме : Заступник Генерального директора Горяєв А. А., контролював 2,15% акцій Товариства.

Кінцевим бенефіціарним власником (контролером) ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «НЕРУХОМІСТЬ СТОЛИЦІ» є: Громадянин України Полетуха Олексій Володимирович, який є Генеральним директором ПРАТ «НЕРУХОМІСТЬ СТОЛИЦІ», та має право користуватися усіма активами чи їх переважною частиною, право вирішального впливу на формування складу органів управління, результати голосування, а також укладання договорів, які дають змогу визначати умови господарської діяльності, давати обов'язкові до виконання вказівки, і виконувати функції управління.

Основні види діяльності Товариства за КВЕД:

68.20 – надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна;

41.20 – будівництво житлових і нежитлових будівель;

46.73 – оптова торгівля деревиною, будівельними матеріалами та санітарно-технічним обладнанням;

46.90 – неспеціалізована оптова торгівля;

68.10 – купівля та продаж власного нерухомого майна.

Основний напрямок діяльності Товариства - надання в оренду й експлуатацію власного нерухомого майна (оренда офісів).

Сучасні офіси в бізнес-центрах Товариства відповідають всім критеріям, які висуваються до громадських будівель. Компанія докладася максимум зусиль для того, щоб надавати офіси, які сприятимуть ефективній і успішній роботі орендарів.

У звітному році Товариство здійснювало послуги з надання в оренду власного нерухомого майна, послуги з утримання і управління інвестиційною нерухомістю, операції з продажу нерухомого майна.

Кількість працівників станом на 31 грудня 2019 р. та 31 грудня 2018 р. складала 62 та 73 осіб, відповідно.

Опис економічного середовища, в якому функціонує Товариство

У 2019 році економічна ситуація в Україні була вкрай складною. Падіння української економіки спричинене взаємодією зовнішніх та внутрішніх чинників. Основними зовнішніми чинниками негативного впливу є ведення війни на території держави, серед внутрішніх можна виділити: відсутність комплексного підходу уряду до покращення макроекономічних показників, девальвація національної валюти, зниження платоспроможності споживачів, поєднання і взаємне підсилення яких призводить до негативних ефектів розвитку економіки країни. В результаті відбувається стрімке падіння ВВП і прискорюються темпи інфляції. Зменшення обсягів виробництва на тлі інфляційних та девальваційних процесів негативно впливають на динаміку експорту. Внутрішні політичні проблеми та посилення напруги в східних регіонах погіршують інвестиційний клімат. Тотальна корупція та невідповідні умови ведення бізнесу призводять до відтоку інвестицій. За відсутності заходів стабілізації ситуації, продовжиться подальше падіння промислового виробництва, а ВВП скоротиться сильніше від очікуваного сценарію. Враховуючи те, якою широкою є програма необхідних реформ, ключовим питанням залишається здатність уряду впровадити всі необхідні реформи швидко та правильно. Щоб економіка запрацювала, потрібно підвищувати купівельну спроможність українців і орієнтуватись на внутрішнє споживання, надаючи робочі місця і підвищуючи заробітні плати. На противагу, «імітаційні» економічні реформи зводяться лише до виконання умов МВФ і політичних вимог країн-донорів, а також до підвищення тарифів з метою отримання чергового кредитного траншу.

Тож, перед Україною стоїть ще багато перешкод і випробувань на шляху до покращення економічних показників. Державі доведеться вирішити широкий спектр невідкладних проблем, пов'язаних з розробкою ефективної моделі антикризового регулювання економічних відносин, щоб максимальною мірою пом'якшити наслідки негативних впливів та розбалансованості механізмів регулювання економічної політики.

Податкове, валютне та митне законодавство України може тлумачитися по-різному й часто змінюється. Подальший економічний розвиток України в значній мірі залежить від ефективності економічних, фінансових і монетарних заходів, що вживаються урядом, а також від змін у податковій, юридичній, законодавчій та політичній сферах.

Нещодавній спалах коронавірусу (COVID-19) створив нові виклики для бізнес-середовища. Світова пандемія коронавірусної хвороби (COVID-19) та запровадження Кабінетом Міністрів України карантинних та обмежувальних заходів, спрямованих на протидію її подальшого поширення в Україні, зумовили виникнення додаткових ризиків діяльності Товариства. Ці події можуть суттєво вплинути на подальшу діяльність Товариства та його фінансові результати, і наразі цей вплив неможливо достовірно оцінити.

Керівництво Товариства не може передбачити всі тенденції, які могли б вплинути на економіку України, а також те, який вплив вони можуть мати на фінансове положення Товариства. Керівництво

Товариства впевнене, що в поточній ситуації воно вживає всі необхідні заходи для забезпечення стабільності та подальшого розвитку Товариства.

2. Загальна основа формування фінансової звітності

2.1. Достовірне подання та відповідність МСФЗ

Фінансова звітність Товариства є фінансовою звітністю загального призначення, яка сформована з метою достовірно 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 оприлюднені 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.

2.2. Застосування нових та переглянутих МСФЗ

Вплив на облікову політику Товариства змін до діючих МСФЗ та набуття чинності новими МСФЗ

Товариство застосувало такі нові стандарти, тлумачення, зміни до стандартів, включаючи спричинені ними зміни до інших стандартів, з датою початкового застосування 1 січня 2019 року при складанні цієї фінансової звітності:

- МСФЗ 16 «Оренда»;
- МСФЗ 17 «Договори страхування»;
- КТМФЗ 23 «Невизначеність при розрахунку податку на прибуток»;
- Довгострокові інвестиції в асоційовані або спільні підприємства (зміни до МСБО 28);
- Планові зміни, скорочення та врегулювання (зміни до МСБО 19);
- Щорічні поліпшення МСФЗ: цикл 2015-2017 (зміни до МСФЗ 3, МСФЗ 11, МСБО 12, МСБО 23).

Застосування цих стандартів не має суттєвого впливу на цю фінансову звітність.

Вплив на облікову політику застосування МСФЗ 16 «Оренда» розкрито в примітці 3.2.2.

МСФЗ, які прийняті, але ще не набули чинності

Зміни до стандартів, ефективна дата застосування яких настає з 01 січня 2020 року:

- Концептуальна основа фінансової звітності - у новій редакції оновлено структуру документа, визначення активів і зобов'язань, а також додано нові положення з оцінки та припинення визнання активів і зобов'язань, подання і розкриття даних у фінансовій звітності за МСФЗ;
- МСФЗ 3 «Об'єднання бізнесу» - зміни запроваджують переглянуте визначення бізнесу.

- МСБО 1 «Подання фінансової звітності» та МСБО 8 «Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки» - зміни уточнюють визначення суттєвості, пояснення до цього визначення та застосування цього поняття завдяки включенню рекомендацій щодо визначення, які раніше були наведені в інших стандартах МСФЗ;

- МСБО 10 «Події після звітного періоду»; МСБО 34 «Проміжна фінансова звітність»; МСБО 37 «Забезпечення, умовні зобов'язання та умовні активи»; МСФЗ 2 «Платіж на основі акцій»; Посібник з застосування МСФЗ 4 «Договори страхування»; Основи для висновків до МСФЗ 17 «Страхові контракти» - у всіх випадках словосполучення «економічні рішення» замінено словом «рішення», а поняття «користувачі» звужено до «основних користувачів»;

- МСФЗ 9 «Фінансові інструменти»; МСФЗ 7 «Фінансові інструменти: розкриття інформації»; МСБО 39 «Фінансові інструменти: визнання та оцінка» - зміни стосуються процентних ставок (такі як LIBOR, EURIBOR і TIBOR), що використовуються в різних фінансових інструментах: від іпотечних кредитів до похідних інструментів.

Поправки:

- змінили вимоги до обліку хеджування: при обліку хеджування передбачається, що контрольний показник процентної ставки, на якому засновані грошові потоки, що хеджуються і грошові потоки від інструменту хеджування, не зміниться в результаті реформи;

- обов'язкові для всіх відносин хеджування, на які безпосередньо впливає реформа внутрішньобанківської ставки рефінансування;

- не можна використовувати для усунення будь-яких інших наслідків реформи; вимагають розкриття інформації про ступінь впливу поправок на відносини хеджування.

Керівництво Товариства достроково не застосовує зміни до стандартів та вважає, що зазначені зміни не будуть мати суттєвого впливу на фінансову звітність Товариства в майбутньому.

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 затверджена до випуску (з метою оприлюднення) заступником Генерального директора Товариства Горяєвим А.А. 22 квітня 2020 року. Керівництво Товариства має повноваження вносити зміни до фінансової звітності після оприлюднення до дати затвердження її Загальними зборами акціонерів, в разі, якщо відбулися суттєві події, або якщо в результаті перевірки незалежними аудиторамі були виявлені суттєві помилки. Товариство розкриває інформацію про цей факт в примітках до фінансової звітності.

Зміни до цієї фінансової звітності після її затвердження до випуску не вносились.

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. Дата переходу на міжнародні стандарти

Товариство вперше застосувало Міжнародні стандарти фінансової звітності за підсумками 2012 року, тому датою переходу на Міжнародні стандарти фінансової звітності є 01 січня 2011 року. Останні звіти, складені згідно з Національними стандартами бухгалтерського обліку, було подано за рік, що завершився 31 грудня 2011 року.

3. Суттєві положення облікової політики

Далі наведено основні принципи облікової політики, що були застосовані при складанні цієї звітності. Ці принципи облікової політики застосовувались послідовно до всіх періодів.

3.1. Основи оцінки, застосовані при складанні фінансової звітності

Ця фінансова звітність підготовлена на основі історичної собівартості, за винятком оцінки за справедливою вартістю 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 справедливої вартості як ціни, яка була б тримана за продаж активу, або сплачена за передачу зобов'язання у звичайній операції між учасниками ринку на дату оцінки. Зокрема, 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. Також компанія застосувала стандарт МСФЗ 16 «Оренда» для визначення справедливої вартості активу з права користування земельною ділянкою, згідно договору оренди.

3.2. Загальні положення щодо облікових політик

3.2.1. Основа формування облікових політик

Облікові політики - конкретні принципи, основи, домовленості, правила та практика, застосовані Товариством 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 керівництвом Товариства відповідно до вимог МСБО 8 «Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки» та інших чинних МСФЗ, зокрема, МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» та МСФЗ 15 «Дохід від договорів з клієнтами».

3.2.2. Інформація про зміни в облікових політиках

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

З 1 січня 2019 року Товариство застосовує МСФЗ 16 «Оренда». Керівництво Товариства користується дозволеним виключенням та за договором оренди не здійснює на дату застосування МСФЗ 16 повторної оцінки того чи є договір або окрема його частина договорами оренди, натомість застосовує вимоги МСФЗ 16 (в т.ч. перехідні вимоги) до договору, який був попередньо визначений як договір оренди згідно з вимогами МСБО 17 «Оренда» та КТМФЗ 4 «Визначення, чи містить угода ознаки оренди». Керівництво Товариства використовує можливість не перераховувати порівняльну інформацію за попередні періоди у зв'язку зі змінами класифікації та оцінки, зміни в балансовій вартості орендованих активів та зобов'язань,

що виникають у результаті застосування МСФЗ 16, та визнає шляхом коригування вхідного залишку нерозподіленого прибутку на 1 січня 2019 року, застосовуючи ретроспективний модифікований підхід. Керівництво Товариства визнає право використання орендованого активу як актив з одночасним визнанням орендного зобов'язання. Товариством укладений договір оренди земельної ділянки місце розташування якої - вул. Михайлівська, 12 (дванадцять) у Шевченківському районі м. Києва, розміром 1881 кв.м, для реконструкції нежитлового будинку під офісні і торговельні приміщення з підземним паркінгом, їх подальшої експлуатації та обслуговування, зі строком оренди до 12.09.2029р. Період нарахування – один місяць, ставка дисконтування визначена на рівні середньої ставки додаткових запозичень, а саме 17,7 % річних.

Станом на дату першого застосування МСФЗ 16 у Товариства відсутні договори оренди, належні до класифікації та подальшого обліку згідно з вимогами МСБО 40 «Інвестиційна нерухомість».

Вплив застосування МСФЗ 16 «Оренда» на фінансову звітність описано нижче.

Статті звітності за МСФЗ	На 31.12.2018р. до набрання чинності МСФЗ 16	Коригування у зв'язку із переходом на МСФЗ 16	На 01.01.2019р. згідно МСФЗ 16
Актив з права користування: залишкова вартість	-	7 404	7 404
первісна вартість	-	7 404	7 404
Знос	-	-	-
Усього зміни активів		7 404	7 404
<i>I. Власний капітал</i>			
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	-	-	-
<i>III. Довгострокові зобов'язання</i>			
Довгострокова кредиторська заборгованість	-	5 934	5 934
<i>IV Поточні зобов'язання</i>			
Поточна кредиторська заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	-	1 470	1 470
Усього зміни пасивів	-	7 404	7 404

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», та форми Приміток, що розроблені у відповідності до МСФЗ.

3.2.4. Методи подання інформації у фінансових звітах

Товариство подає єдиний Звіт про прибутки та збитки та інший сукупний дохід, у якому прибутки або збитки та інший сукупний дохід подаються у двох розділах.

Згідно МСФЗ та враховуючи НП(С)БО 1 Звіт про прибутки та збитки та інший сукупний дохід передбачає подання витрат, визнаних у прибутку або збитку, за класифікацією, основою на методі

"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. 7.1, 7.3, 7.4 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 виплат грошових коштів. 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

Товариство визнає фінансовий актив або фінансове зобов'язання у балансі відповідно до МСФЗ, коли і тільки коли воно стає стороною контрактних положень щодо фінансового інструмента. Всі стандартні операції з придбання або продажу фінансових інструментів визнаються і відображаються на дату операції.

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/мінус операційні витрати, які безпосередньо належить 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.

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.

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

Первісна та подальша оцінка грошових коштів та їх еквівалентів в іноземній валюті здійснюється у функціональній валюті за офіційними курсами Національного банку України (НБУ).

У разі обмеження права використання коштів на поточних рахунках у банках (наприклад, у випадку призначення НБУ в банківській установі тимчасової адміністрації тощо) ці активи можуть бути класифіковані у складі інших 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

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

Застосовуючи аналіз дисконтованих грошових потоків, Товариство використовує ставку дисконту, що відповідає 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. Поточну дебіторську заборгованість без встановленої ставки відсотка Товариство оцінює за вартістю погашення, якщо вплив дисконтування є несуттєвим.

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.

У випадку фінансового активу, що є кредитно-знеціненим станом на звітну дату, але не є придбаним або створеним кредитно-знеціненим фінансовим активом, Товариство оцінює очікувані кредитні збитки як різницю між валовою балансовою вартістю активу та теперішньою вартістю очікуваних майбутніх грошових потоків, дисконтованою за первісною ефективною ставкою відсотка за фінансовим активом. Будь-яке коригування визнається в прибутку або збитку як прибуток або збиток від зменшення корисності.

Дебіторська заборгованість

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

Первісна оцінка дебіторської заборгованості здійснюється за справедливою вартістю.

Після первісного визнання подальша оцінка дебіторської заборгованості відбувається за амортизованою вартістю.

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

3.3.4. Фінансовий актив за справедливою вартістю, з відображенням переоцінки як прибутку або збитку

це фінансовий актив, який класифікується як утримуваний для продажу або після первісного визнання він призначається Товариством як оцінений за справедливою вартістю з відображенням переоцінки як прибутку або збитку.

У торговому портфелі обліковуються:

- боргові цінні папери, акції та інші цінні папери з нефіксованим прибутком, що використовується Товариством для отримання прибутків у результаті короткотермінових коливань ринкової ціни або дилерської маржі та продажу в найближчий час;

- будь-які інші цінні папери, що визначаються Товариством на етапі первісного визнання як такі, щодо яких Товариство має намір і змогу обліку за справедливою вартістю з визнанням переоцінки через прибутки/збитки (крім акцій, які не мають котирувальної ціни на активному ринку і справедливую вартість яких неможливо достовірно визначити).

Цінні папери в торговому портфелі первісно оцінюються і відображаються на дату балансу виключно за справедливою вартістю. Витрати на операції з придбання визнаються витратами періоду під час первісного визнання таких цінних паперів.

На дату звітності у разі зміни справедливої вартості здійснюється переоцінка цінних паперів і результат переоцінки обов'язково відображається в фінансовій звітності як прибуток або збиток.

При оцінці справедливої вартості активів застосовуються методи оцінки вартості, які відповідають обставинам та для яких є достатньо даних, щоб оцінити справедливую вартість, максимізуючи використання доречних відкритих даних та мінімізуючи використання закритих вхідних даних.

Якщо є підстави вважати, що балансова вартість суттєво відрізняється від справедливої, Товариство визначає справедливую вартість за допомогою інших методів оцінки. Відхилення можуть бути зумовлені значними змінами у фінансовому стані емітента та/або змінами кон'юнктури ринків, на яких емітент здійснює свою діяльність, а також змінами у кон'юктурі фондового ринку.

Справедлива вартість цінних паперів, обіг яких зупинено, у тому числі цінних паперів емітентів, які включені до Списку емітентів, що мають ознаки фіктивності, визначається із урахуванням наявності строків відновлення обігу таких цінних паперів, наявності фінансової звітності таких емітентів, результатів їх діяльності, очікування надходження майбутніх економічних вигід.

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.

Первісно зобов'язання визнаються за справедливою вартістю, яка дорівнює сумі надходжень мінус витрати на проведення операції. У подальшому суми фінансових зобов'язань відображаються за амортизованою вартістю за методом ефективної ставки відсотку.

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

3.3.6. 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 основних засобів та нематеріальних активів

3.4.1. Визнання та оцінка основних засобів

Товариство визнає матеріальний об'єкт основним засобом, якщо він утримується з метою використання його у процесі своєї діяльності, надання послуг, або для здійснення адміністративних і соціально-культурних функцій, очікуваний строк корисного використання (експлуатації) яких більше одного року та вартість яких більше 6000 грн.

Первісно Товариство оцінює основні засоби за собівартістю. Товариство використовує історичну собівартість для відображення основних засобів у фінансовій звітності, тобто облік основних засобів за первісною (історичною) вартістю за вирахуванням накопиченої амортизації і збитків від знецінення.

Розкриття строків використання по групах:

№ з/п	Групи основних засобів	Строки корисного використання,
-------	------------------------	--------------------------------

		років
1	Група 3 – будівлі	20
	Споруди	15
2	Група 4 - машини та обладнання	5
	З них:	
	(електронно-обчислювальні машини, інші машини для автоматичного оброблення інформації, пов'язані з ними комп'ютерні програми, інші інформаційні системи, комутатори, маршрутизатори, модулі, модеми, джерела безперебійного живлення та засоби їх підключення до телекомунікаційних мереж, телефони (в тому числі стільникові), мікрофони і рації ,вартість яких перевищує 6000 гривень.	3
3	Група 5 – транспортні засоби	5
4	Група 6 – інструменти, прилади, інвентар, меблі	4
5	Група 8 - багаторічні насадження	10
6	Група 9 – інші основні засоби	12

3.4.2. Подальші витрати

Товариство не визнає в балансовій вартості об'єкта основних засобів витрати на щоденне обслуговування, ремонт та технічне обслуговування об'єкта. Ці витрати визнаються в прибутку чи збитку, коли вони понесені. В балансовій вартості об'єкта основних засобів визнаються такі подальші витрати, які задовольняють критеріям визнання активу.

3.4.3. Амортизація основних засобів

Товариство використовує прямолінійний метод нарахування амортизації. Товариство починає амортизацію активу, з наступного місяця, коли він стає придатним для використання, тобто коли він доставлений до місця розташування та приведений у стан, у якому він придатний до експлуатації у спосіб, визначений управлінським персоналом.

Капітальні вкладення в орендовані приміщення амортизуються протягом терміну їх корисного використання. Амортизацію активу припиняють на одну з двох дат, яка відбувається раніше: на дату, з якої актив класифікують як утримуваний для продажу, або на дату, з якої припиняють визнання активу.

Залишкова вартість, строки корисної служби та методи нарахування амортизації активів переглядаються наприкінці кожного звітного року та коригуються при необхідності.

3.4.4. Нематеріальні активи

Нематеріальні активи оцінюються за собівартістю за вирахуванням будь-якої накопиченої амортизації та будь-яких накопичених збитків від зменшення корисності. Амортизація нематеріальних активів здійснюється із застосуванням прямолінійного методу. Нематеріальні активи, які виникають у результаті договірних або інших юридичних прав, амортизуються протягом терміну чинності цих прав.

№ з/п	Групи нематеріальних активів	Строки корисного використання, років
1	Група 3 - права на комерційні позначення (права на торговельні марки (знаки для товарів і послуг), комерційні (фірмові) найменування	Відповідно до правовстановлюючого документа (або не менше 2-х та більше 10 років)

	тощо), крім тих витрати на придбання яких визнаються роялті.	
2	Група 5 – авторське право та суміжні з ним права (право на літературні, художні, музичні твори, комп'ютерні програми, програми для електронно-обчислювальних машин, крім тих, витрати на придбання яких визнаються роялті.	Відповідно до правовстановлюючого документа, але не менш як 2 роки

3.4.5. Зменшення корисності основних засобів та нематеріальних активів

На кожну звітну дату Товариство оцінює, чи є якась ознака того, що корисність активу може зменшитися. Товариство зменшує балансову вартість активу до суми його очікуваного відшкодування, якщо і тільки якщо сума очікуваного відшкодування активу менша від його балансової вартості. Таке зменшення негайно визнається в прибутках чи збитках, якщо актив не обліковують за переоціненою вартістю згідно з МСБО 16. Збиток від зменшення корисності, визнаний для активу (за винятком гудвілу) в попередніх періодах, Товариство сторнує, якщо і тільки якщо змінилися попередні оцінки, застосовані для визначення суми очікуваного відшкодування. Після визнання збитку від зменшення корисності амортизація основних засобів коригується в майбутніх періодах з метою розподілення переглянутої балансової вартості необоротного активу на систематичній основі протягом строку корисного використання.

3.5. Облікові політики щодо інвестиційної нерухомості

3.5.1. Визнання інвестиційної нерухомості

До інвестиційної нерухомості Товариство відносить нерухомість (землю чи будівлі, або частину будівлі, або їх поєднання), утримувану на правах власності або згідно з угодою про фінансову оренду (та нерухомість, яка будується або поліпшується для майбутнього використання в якості інвестиційної нерухомості) з метою отримання орендних платежів або збільшення вартості капіталу чи для досягнення обох цілей, а не для: (а) використання у виробництві чи при постачанні товарів, при наданні послуг чи для адміністративних цілей, або (б) продажу в звичайному ході діяльності.

Інвестиційна нерухомість визнається як актив тоді і тільки тоді, коли: (а) є ймовірність того, що Товариство отримає майбутні економічні вигоди, які пов'язані з цією інвестиційною нерухомістю, (б) собівартість інвестиційної нерухомості можна достовірно оцінити.

Якщо будівлі включають одну частину, яка утримується з метою отримання орендної плати та другу частину для використання у процесі діяльності Товариства або для адміністративних цілей, в бухгалтерському обліку такі частини об'єкту нерухомості оцінюються та відображаються окремо, якщо вони можуть бути продані окремо.

Товариство до складу інвестиційної нерухомості відносить будівлі (частини будівель), що використовує для отримання доходу від операційної оренди, в тому випадку, якщо в оренду здано або планується здати більш 50 відсотків корисної частини, яку не можна продати окремо.

3.5.2. Первісна та послідовна оцінка інвестиційної нерухомості

Первісна оцінка інвестиційної нерухомості здійснюється за собівартістю. Витрати на операцію включаються до первісної вартості. Собівартість придбаної інвестиційної нерухомості включає ціну її придбання та будь-які витрати, які безпосередньо віднесені до придбання. Безпосередньо віднесені витрати охоплюють, наприклад, винагороди за надання професійних юридичних послуг, податки, пов'язані з передачею права власності, та інші витрати на операцію.

Згідно з принципом визнання, Товариство не визнає в балансовій вартості інвестиційної нерухомості витрати на поточне обслуговування цієї нерухомості. Натомість ці витрати визнаються в прибутках чи збитках під час їх здійснення. Витратами на поточне обслуговування є переважно витрати на оплату праці та на витратні матеріали; вони також можуть включати витрати на незначні складові. Мета цих видатків часто визначається як витрати на «ремонт і утримання» нерухомості.

Товариство визначає, що справедлива вартість інвестиційної нерухомості не піддається достовірній оцінці на постійній основі, тому для подальшої оцінки інвестиційної нерухомості Товариство використовує **модель обліку (оцінки) за собівартістю** відповідно до МСБО 16.

Після початкового визнання Товариство, що обрало модель собівартості, оцінює всю свою інвестиційну нерухомість відповідно до вимог МСБО 16, визначених для цієї моделі, за винятком тієї нерухомості, яка відповідає критеріям для її класифікації як такої, що утримується для продажу (або включена до ліквідаційної групи, що класифікована як така, що утримується для продажу) відповідно до МСФЗ 5 «Непоточні активи, утримувані для продажу і припинена діяльність».

Оцінка об'єктів інвестиційної нерухомості здійснюється за первісною вартістю, зменшеною на суму нарахованої амортизації з урахуванням втрат від зменшення корисності та вигід від її відновлення. Ліквідаційна вартість інвестиційної нерухомості дорівнює нулю. Строк корисного використання інвестиційної нерухомості становить 20 років.

3.6. 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.

3.7. Облікові політики щодо оренди

Товариство як орендар

Товариство використовує два звільнення від визнання для орендарів - щодо оренди активів з низькою вартістю (наприклад, персональних комп'ютерів) і короткострокової оренди (оренди з терміном не більше 12 місяців).

На дату початку оренди визнається зобов'язання щодо орендних платежів (зобов'язання з оренди), а також актив, який представляє право користування базовим активом протягом терміну оренди (актив у формі права користування).

На дату початку оренди Товариство оцінює орендне зобов'язання за теперішньою вартістю орендних платежів, не сплачених на таку дату. Орендні платежі дисконтуються, застосовуючи припустиму ставку відсотка в договорі оренди, якщо таку ставку можна легко визначити. Якщо таку ставку не можна легко визначити, то застосовується ставка додаткових запозичень Товариства.

На дату початку оренди Товариство оцінює актив з права користування за собівартістю, яка складається з: суми первісної оцінки орендного зобов'язання; будь-яких орендних платежів, здійснених на, або до дати початку оренди, за вирахуванням отриманих стимулів до оренди; будь-яких первісних прямих витрат, понесених Товариством.

Після первісного визнання актив амортизується протягом найменшого з строків - строку дії договору оренди чи строку корисного використання згідно з обліковою політикою, що застосовується до цього активу.

Витрати на відсотки за зобов'язаннями з оренди визнаються окремо від витрат з амортизації активу в формі права користування.

Товариство переоцінює зобов'язання з оренди при настанні певної події (наприклад, зміна термінів оренди, зміна майбутніх орендних платежів в результаті зміни індексу або ставки, що використовуються для визначення таких платежів). У більшості випадків враховуються суми переоцінки зобов'язання з оренди в якості коригування активу в формі права користування.

Облік короткострокової оренди або оренди малоцінних активів.

Вимоги, зазначені в попередніх пунктах цього розділу, не застосовуються до:

- короткострокової оренди; і
- оренди малоцінних об'єктів.

Витрати на оренду таких об'єктів визнаються у розмірі орендних платежів, пов'язаних з цією орендою, прямолінійно (або на іншій систематичній основі) протягом терміну оренди.

Товариство як орендодавець

Товариство класифікує кожен зі своїх оренд або як операційну оренду, або як фінансову оренду. Фінансова оренда - це оренда, за якою передаються в основному всі ризики та винагороди, пов'язані з правом власності на актив.

На дату початку оренди орендодавець визнає активи, утримувані за фінансовою орендою, у своєму звіті про фінансовий стан та подає їх як дебіторську заборгованість за сумою, що дорівнює чистій інвестиції в оренду.

Оренда активів, за якою ризики та винагороди, пов'язані з правом власності на актив, фактично залишаються в орендодавця, класифікується як операційна оренда. Орендні платежі за угодою про операційну оренду визнаються як витрати на прямолінійній основі протягом строку оренди.

Орендодавець визнає орендні платежі від операційної оренди як дохід на прямолінійній основі чи будь-якій іншій систематичній основі протягом строку оренди. Затрати, включаючи амортизацію, понесені при отриманні доходу від оренди, визнаються як витрати. Первісні прямі витрати, понесені Товариством при веденні переговорів та укладанні угоди про операційну оренду, додаються до балансової вартості активу, що надається в оперативну оренду та визнаються як витрати протягом строку оренди за прямолінійною основою, як дохід від оренди. Сукупна вартість пільг (витрат на заохочення), що надаються орендарям, відображається як зменшення орендного доходу протягом строку оренди за лінійним методом.

3.8. Облікові політики щодо запасів

Товариство включає до складу запасів товари та матеріали (запасні частини, паливо, інші), що були придбані та утримуються для використання в ході звичайної діяльності та можуть бути використані для перепродажу, якщо потреба у власному використанні перестала існувати.

Собівартість запасів при їх вибутті та оцінці кінцевих залишків Товариство визначає:

- за формулою «ідентифікованої собівартості» – для товарних запасів;
- за формулою «перше надходження – перший видаток» – для інших матеріальних запасів.

На дату фінансової звітності запаси оцінюють за найменшою з двох величин: собівартість та чиста вартість реалізації.

3.9. 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.

3.10. Облікові політики щодо інших активів та зобов'язань

3.10.1. 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.

Товариство створює резерв витрат на оплату щорічних (основних та додаткових) відпусток. Розрахунок такого резерву здійснюється на підставі правил Облікової політики Товариства. Розмір створеного резерву оплати відпусток підлягає інвентаризації на кінець року. Розмір відрахувань до резерву відпусток, включаючи відрахування на соціальне страхування з цих сум, розраховуються виходячи з кількості днів фактично невикористаної працівниками відпустки та їхнього середньоденного заробітку на момент проведення такого розрахунку. Також можуть враховуватися інші об'єктивні фактори, що впливають на розрахунок цього показника. У разі необхідності робиться коригуюча проводка в бухгалтерському обліку згідно даних інвентаризації резерву відпусток.

3.10.2. Виплати працівникам

Товариство визнає короткострокові виплати працівникам (заробітну плату) як витрати та як зобов'язання після вирахування будь-якої вже сплаченої суми.

3.10.3. Пенсійні зобов'язання

Товариство не має схем пенсійного забезпечення, крім участі у державній пенсійній системі страхування України, що передбачає розрахунок і сплату поточних внесків роботодавця як відсотка від поточних загальних виплат працівникам. Витрати за внесками до державної системи страхування відображаються у звітному періоді, до якого відноситься відповідна заробітна плата.

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

3.11.1 Доходи та витрати

Доходи та витрати визнаються за методом нарахування.

Дохід – це збільшення економічних вигід протягом облікового періоду у вигляді надходження чи збільшення корисності активів або у вигляді зменшення зобов'язань, результатом чого є збільшення чистих активів, за винятком збільшення, пов'язаного з внесками учасників.

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.

Дохід від продажу фінансових інструментів, інвестиційної нерухомості або інших 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.

Дивіденди визнаються доходом, коли встановлено право на отримання коштів.

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.

3.11.2. Витрати за позиками

Витрати за позиками, які не є частиною фінансового інструменту та не капіталізуються як частина собівартості активів, визнаються як витрати періоду. Товариство капіталізує витрати на позики, які

безпосередньо відносяться до придбання, будівництва або виробництва кваліфікованого активу, як частина собівартості цього активу.

3.11.3. Операції з іноземною валютою

Товариство при первісному визнанні перераховує операції в іноземній валюті у функціональну валюту (гривню) із застосуванням поточного обмінного курсу НБУ на дату операції.

Монетарні статті переоцінюються за поточним обмінним курсом на кожну дату їх повного або часткового погашення заборгованості.

Залишки монетарних активів та зобов'язань на кінець звітного періоду, виражені в іноземній валюті, перераховуються у функціональну валюту за курсом НБУ на звітну дату.

Залишки грошових коштів, заборгованість за отриманими та виданими кредитами, включаючи нараховані проценти, цінні папери, номіновані в іноземній валюті, переоцінюються Товариством на кожну дату здійснення операцій, а також на кінець кожного звітного періоду.

Залишки немонетарних статей, які оцінюються за історичною вартістю в іноземній валюті, перераховуються за обмінним курсом, що діяв на дати первісних операцій. Немонетарні статті, які обліковуються за справедливою вартістю, перераховуються за обмінним курсом, що діє на дату визначення справедливої вартості.

Курсові різниці, що виникли в результаті зміни валютних курсів за період після первісного визнання операції в обліку до закінчення звітного періоду, відображаються Товариством у звіті про прибутки та збитки як дохід або збиток від курсових різниць.

Витрати на проценти за кредитами у іноземній валюті визнаються Товариством за курсом на дату нарахування цих процентів.

Товариство використовувало обмінні курси на дату балансу:

	31.12.2019	31.12.2018
Гривня/100 доларів США	23,686200	27,688264

3.11.4. Умовні зобов'язання та активи.

Товариство звичайно не визнає умовне зобов'язання.

Товариство розкриває інформацію про умовне зобов'язання, якщо можливість вибуття ресурсів, які втілюють у собі економічні вигоди, не є віддаленою.

Товариство не визнає умовні актив. Умовні активи не визнаються у фінансовій звітності, оскільки це може спричинити визнання доходу, який може бути ніколи не отриманим. Проте, коли з'являється цілковита впевненість у отриманні доходу, тоді пов'язаний з ним актив не є умовним активом і його визнання є належним.

Товариство розкриває інформацію про умовний актив, коли надходження економічних вигід є ймовірним.

4. Істотні облікові судження, оцінні значення і допущення

Істотні облікові судження та інші основні джерела невизначеності в оцінках на звітну дату

Під час застосування облікової політики Товариства від керівництва вимагається робити професійні судження, оцінки та припущення щодо балансової вартості активів та зобов'язань, які неможливо отримати з інших джерел. Ці оцінки та пов'язані з ними припущення базуються на історичному досвіді та інших факторах, які вважаються важливими. Фактичні результати можуть відрізнятися від таких оцінок. Такі оцінки та пов'язані з ними припущення переглядаються на постійній основі. За результатами переглядів облікові оцінки визнаються в тому періоді, в якому здійснюється перегляд оцінки, якщо переглянута оцінка виникає лише на цей період, або у періоді перегляду та майбутніх періодах, якщо переглянута оцінка впливає як на поточний, так і на майбутній періоди.

Істотні судження у процесі застосування облікової політики

У процесі застосування облікової політики Товариства керівництво прийняло певні судження, окрім тих, які вимагають використання оцінок, які мають найістотніший вплив на суми, визнані у фінансовій звітності.

Операції, що не регламентуються МСФЗ Товариством не здійснювались.

Основні джерела невизначеності оцінок

Нижче наведені основні припущення стосовно майбутнього та інші основні джерела невизначеності оцінок на кінець звітного періоду, щодо яких існує значний ризик, що вони стануть причиною суттєвих корегувань балансової вартості активів та зобов'язань протягом наступного фінансового року:

Безперервність діяльності

Керівництво Товариства здійснило оцінку щодо його можливості подальшої безперервної діяльності та впевнилось, що Товариство має ресурси для продовження діяльності у осяжному майбутньому. До того ж, керівництву не відомо про будь-які значні невизначеності, що можуть викликати значну невпевненість у можливості Товариства здійснювати безперервну діяльність. Таким чином, складання фінансової звітності було продовжено виходячи з принципу безперервності діяльності.

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».

Справедлива вартість акцій, обіг яких зупинено, у тому числі цінних паперів емітентів, які включені до Списку емітентів, що мають ознаки фіктивності, визначається із урахуванням наявності строків відновлення обігу таких цінних паперів, наявності фінансової звітності таких емітентів, результатів їх діяльності, очікування надходження майбутніх економічних вигід.

Судження щодо змін справедливої вартості фінансових активів

Керівництво Товариства вважає, що облікові оцінки та припущення, які мають стосунок до оцінки фінансових інструментів, де ринкові котирування не доступні, є ключовим джерелом невизначеності оцінок, тому що:

- а) вони з високим ступенем ймовірності зазнають змін з плином часу, оскільки оцінки базуються на припущеннях керівництва щодо відсоткових ставок, волатильності, змін валютних курсів, показників кредитоспроможності контрагентів, коригувань під час оцінки інструментів, а також специфічних особливостей операцій; та
- б) вплив зміни в оцінках на активи, відображені в звіті про фінансовий стан, а також на доходи (витрати) може бути значним.

Якби керівництво Товариства використовувало інші припущення щодо відсоткових ставок, волатильності, курсів обміну валют, кредитного рейтингу контрагента, дати офerti і коригувань під час оцінки інструментів, більша або менша зміна в оцінці вартості фінансових інструментів у разі відсутності ринкових котирувань мала б істотний вплив на відображений у фінансовій звітності чистий прибуток та збиток.

Використання різних маркетингових припущень та/або методів оцінки також може мати значний вплив на передбачувану справедливую вартість.

Судження щодо очікуваних термінів утримання 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.

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 дату здійснення операції (01.10.2018) вартість кредитів за даними статистичної звітності банків України (середньозважена за день вартість в процентах річних, %) для суб'єктів господарювання становила 18,2 % річних. Інформація, що використана для визначення середньозваженої ставки одержана з офіційного сайту НБУ за посиланням <https://bank.gov.ua/control/uk/allinfo> розділ “Вартість кредитів за даними статистичної звітності банків України”. Для дисконтування використана ставка 18,0% річних. Для дисконтування активу з права користування земельною ділянкою використана ставка 17,7% річних, що відповідає вартості кредитів за даними статистичної звітності банків України (середньозважена за день вартість в процентах річних, %) станом на 03.01.2019.

Судження щодо виявлення ознак знецінення активів

На кожен звітну дату Товариство проводить аналіз дебіторської заборгованості, іншої дебіторської заборгованості та інших фінансових активів на предмет наявності ознак їх знецінення. Збиток від знецінення визнається виходячи з власного професійного судження керівництва за наявності об'єктивних даних, що свідчать про зменшення передбачуваних майбутніх грошових потоків за даним активом у результаті однієї або кількох подій, що відбулися після визнання фінансового активу.

5. Розкриття інформації щодо використання справедливої вартості

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

Керівництво Товариства здійснює виключно безперервні оцінки справедливої вартості активів та зобов'язань Товариства, тобто такі оцінки, які вимагаються МСФЗ 39 та МСФЗ 13 у звіті про фінансовий стан на кінець кожного звітного періоду.

Класи активів та зобов'язань, оцінених за справедливою вартістю	Методики оцінювання справедливої вартості	Метод оцінки (ринковий, дохідний, витратний)	Вхідні дані
---	---	--	-------------

Оцінка справедливої вартості фінансових активів та зобов'язань, що обліковуються за справедливою вартістю			
Грошові кошти	Первісна та подальша оцінка грошових коштів здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює їх номінальній вартості	Ринковий	Офіційні курси НБУ
Торгові цінні папери Інструменти капіталу, боргові цінні папери, доступні для продажу	Первісна оцінка інструментів капіталу здійснюється за їх справедливою вартістю, яка зазвичай дорівнює ціні операції, в ході якої був отриманий актив. Подальша оцінка інструментів капіталу здійснюється за справедливою вартістю на дату оцінки.	Ринковий	Офіційні біржові курси організаторів торгів на дату оцінки, за відсутності визначеного біржового курсу на дату оцінки, використовуються ціни закриття біржового торгового дня
Оцінка справедливої вартості фінансових активів та зобов'язань, що не обліковуються за справедливою вартістю			
Боргові цінні папери	Первісна оцінка боргових цінних паперів як фінансових активів здійснюється за справедливою вартістю, яка зазвичай дорівнює ціні операції, в ході якої був отриманий актив. Подальша оцінка боргових цінних паперів здійснюється за справедливою вартістю.	Ринковий, дохідний	Офіційні біржові курси організаторів торгів на дату оцінки, котирування аналогічних боргових цінних паперів, дисконтовані потоки грошових коштів
Дебіторська заборгованість	Первісна та подальша 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
Довгострокові зобов'язання	Первісна та подальша оцінка довгострокових зобов'язань здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює вартості погашення, тобто сумі очікуваних контрактних грошових потоків на дату оцінки.	Витратний	Контрактні умови, ймовірність погашення, очікувані вихідні грошові потоки
Поточні зобов'язання	Первісна та подальша оцінка поточних зобов'язань здійснюється за вартістю погашення	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	
Дата оцінки	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Інвестиції доступні для продажу, в т.ч.	-	-	-	-	4841	5542	4841	5542
<i>інвестиційні сертифікати</i>	-	-	-	-	<i>4841</i>	<i>5542</i>	<i>4841</i>	<i>5542</i>

5.3. Переміщення між 1-м, 2-м та 3-м рівнями ієрархії справедливої вартості

У 2019 та 2018 роках переміщень між рівнями ієрархії не було.

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

<i>Інвестиційні сертифікати (торгові та доступні до продажу)</i>	2019	2018
Справедлива вартість на початок періоду	5542	5605
Придбання	-	-
Реалізація	701	63
Переоцінка	-	-
Переміщення з інших рівнів	-	-
Справедлива вартість на кінець періоду	4841	5542

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

Справедлива вартість фінансових активів та фінансових зобов'язань, які не оцінюються за справедливою вартістю на постійній основі (але розкриття інформації про справедливую вартість є обов'язковим)

Внаслідок відсутності в Україні активного вторинного ринку для кредитів, дебіторської та кредиторської заборгованості, інших запозичених коштів, надійна оцінка ринкової вартості цих інструментів відсутня. Товариство припускає, що справедлива вартість таких фінансових інструментів дорівнює вартості погашення, тобто сумі очікуваних контрактних грошових потоків на дату оцінки.

Для фінансових активів та зобов'язань з коротким строком погашення припускається, що балансова вартість приблизно дорівнює їх справедливій вартості.

Справедлива вартість фінансових активів та фінансових зобов'язань Товариства, які не оцінюються за справедливою вартістю на постійній основі віднесена до 3-го рівня ієрархії справедливої вартості.

Керівництво Товариства вважає, що балансова вартість фінансових активів та зобов'язань не має суттєвих відхилень порівняно з їх справедливою вартістю.

Керівництво Товариства вважає, що наведені в цих примітках 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. Дохід від реалізації

	2019	2018
Дохід від надання в оренду нерухомого майна	44 262	39 632
Дохід від послуг з управління і утримання інвестиційної нерухомості	2 519	2 077
Дохід від компенсації комунальних послуг орендарями	8 446	7 374
Дохід від реалізації об'єктів нерухомого майна	1 474	3 192
Інший дохід від реалізації	588	595
Всього доходи від реалізації	57 289	52 870

6.2. Собівартість реалізації

	2019	2018
Витрати на утримання об'єктів оренди	13 315	12 846
Послуги з охорони об'єктів оренди	3 147	2 190
Амортизація	1 440	1 370
Собівартість реалізованих об'єктів нерухомого майна	905	2 028
Всього собівартість реалізації	18 807	18 434

6.3. Адміністративні витрати

	2019	2018
Витрати на персонал	21 478	19 305
Амортизація основних засобів і нематеріальних активів	366	380
Утримання, обслуговування та ремонт основних засобів	203	425
Послуги зв'язку	397	328
Інформаційно-консультаційні, аудиторські, нотаріальні, страхові, банківські та інші послуги	1 840	897
Всього адміністративних витрат	24 284	21 335

6.4. Витрати на збут

	2019	2018
Витрати на персонал	1039	2 644
Маркетинг та реклама	849	253
Нотаріальні послуги (продаж нерухомого майна)	8	335

Інші витрати на збут	221	54
Всього витрат на збут	2 117	3 286

6.5. Інші доходи та витрати**Інші операційні доходи**

	2019	2018
Дохід від реалізації необоротних активів	48	7 808
Дохід від відновлення дебіторської заборгованості (продаж земельної ділянки)	-	-
Курсові різниці (позитивне значення курсових різниць по залишку на вал.рахунку в USD в АТ «ОТП Банк»-18,5 тис. грн, по залишку дебіторської заборгованості в USD DOWEDOGO LLC по договору оренди нежитлового приміщення №225 А/14 від 12.06.2014р.-0,7 тис.грн; по валютному кредиту в USD PROXY LOGISTICS LIMITED- 11901.6 тис.грн.)-2018 рік		
Курсові різниці по валютний кредиту АТ «Регіональний інвестиційний банк»- 2019р	2 669	11 921
Коригування резерву сумнівних боргів	-	1 149
Інші операційні доходи	9	1 242
Всього інші операційні доходи	2 726	22 120

Інші операційні витрати

	2019	2018
Податки на землю та нерухоме майно	6 419	6 305
Курсові різниці (від'ємне значення курсових різниць по залишку на вал.рахунку в USD в АТ «ОТП Банк»-20,0 тис. грн, по продажу валюти 1,0 тис.грн)- 2018р Витрати на купівлю валюти - 2019р	195	21
Собівартість реалізованих необоротних активів	40	6 831
Благодійна допомога	168	100
Амортизація об'єкту права користування (Договір № 745оренди землі Михайлівська,12 від 22.07.2004р)	698	-
Інші операційні витрати	1 741	2 345
Всього інші операційні витрати	9 261	15 602

Інші доходи

	2019	2018
Дохід від реалізації цінних паперів	1 885	65
Курсові різниці (позитивне значення курсових різниць по нарахованим відсоткам на кредит в USD PROXY LOGISTICS LIMITED)	-	12 122

Часткове прощення боргу за позицією USD PROXY LOGISTICS LIMITED	-	86 505
Інші доходи	1	-
Всього інші доходи	1 886	98 692

Інші витрати

	2019	2018
Формування резерву сумнівних боргів	954	-
Собівартість реалізованих цінних паперів	701	64
Інші витрати	43	62
Всього інші витрати	1 698	126

Інші фінансові доходи

	2019	2018
Відсотки по депозитам	117	62
Визнання доходу при розірванні інвестиційного договору №ІД-15/05-2019 від 15.05.2019р. з ТОВ «УКРОСНАФТОГАЗБУД»	1 684	-
Визнання доходу при розірванні інвестиційного договору №ІД-17/05-2018 від 17.05.2018р ТОВ «Дім на Михайлівській»	7 898	-
Всього інші доходи	9 699	62

Інші фінансові витрати

	2019	2018
Процентні витрати по кредиту	14 049	-
Фінансові витрати по дисконтуванню авансів по інвестиційним договорам з ТОВ «УРНГБ», ТОВ «Дім на Михайлівській»	6 928	-
Фінансові витрати по дисконтуванню зобов'язання з оренди землі	1 195	-
Витрати за позиками	-	12 476
Всього фінансові витрати	22 172	12 476

6.7. Нематеріальні активи

За історичною вартістю	Програмне забезпечення	Торговельні марки та знаки	Всього
Первісна вартість на 01.01.2019 р.	391	158	549
Надходження	-	-	
Вибуття	-	-	
Інші зміни		-17	-17

Первісна вартість на 31.12.2019р.	391	141	532
Накопичена амортизація на 01.01.2019р.	355	80	435
Коригування накопиченої амортизації на 01.01.2019(перерозподіл по групам)	+36	-36	0
Нарахована амортизація	-	10	10
Списано амортизації при вибутті	-	-	-
Накопичена амортизація на 31.12.2019р.	391	54	445
Залишкова вартість на 01.01.2019р.	36	78	114
Залишкова вартість на 31.12.2019р.	0	87	87
За історичною вартістю	Програмне забезпечення	Торговельні марки та знаки	Всього
Первісна вартість на 01.01.2018р.	391	98	489
Надходження		60	60
Вибуття			
Первісна вартість на 31.12.2018р.	391	158	549
Накопичена амортизація на 01.01.2018р.	355	74	429
Нарахована амортизація		6	6
Списано амортизації при вибутті			
Накопичена амортизація на 31.12.2018р.	355	80	435
Залишкова вартість на 01.01.2018р.	36	24	60
Залишкова вартість на 31.12.2018р.	36	78	114

Станом на 31 грудня 2019 та 2018 років у складі нематеріальних активів вартість повністю з амортизованих об'єктів становить 391 тис. грн. та 366 тис. грн. відповідно.

6.8. Основні засоби

За історичною вартістю	Будівлі	Комп'ютери та обладнання	Транспортні засоби	Меблі, інвентар та інші активи	Всього
Первісна вартість на 01.01.2019р.	1089	3387	210	2659	7345
Надходження		361		7404	7765
Вибуття		156		14	170
Переміщення (коригування первісної вартості)	+562	+1064		-1 626	0
Інші зміни		-335			-335
Первісна вартість на 31.12.2019р.	1651	4321	210	8423	14 605
Накопичена амортизація на 01.01.2019р.	381	2 556	205	1665	4807
Нарахована амортизація	95	337	-	710	1142
Списано амортизації при вибутті	-	149	-	14	163

амортизація при переміщенні(коригування амортизації на 01.01.2019р)	-145	+831		-686	0
Накопичена амортизація на 31.12.2019р.	331	3575	205	1675	5786
Залишкова вартість на 01.01.2019р.	708	831	5	994	2538
Залишкова вартість на 31.12.2019р.	1320	746	5	6748	8819
За історичною вартістю	Будівлі	Компюте ри та обладнан ня	Транспор тні засоби	Меблі, інвентар та інші активи	Всього
Первісна вартість на 01.01.2018р.	1089	3299	210	2580	7178
Надходження		421		80	501
Вибуття		333		1	334
Переміщення					
Первісна вартість на 31.12.2018р.	1089	3387	210	2659	7345
Накопичена амортизація на 01.01.2018р.	337	2590	205	1642	4774
Нарахована амортизація	44	181		24	249
Списано амортизації при вибутті		215		1	216
Списано амортизації при переміщенні					
Накопичена амортизація на 31.12.2018р.	381	2 556	205	1665	4807
Залишкова вартість на 01.01.2018р.	752	709	5	938	2404
Залишкова вартість на 31.12.2018р.	708	831	5	994	2538

Перевіркою основних засобів на 31 грудня 2019 року Товариством не виявлено наявності ознак (індикаторів) знецінення основних засобів.

6.9. Інвестиційна нерухомість

З метою надання в оренду й експлуатацію власного нерухомого майна (оренда офісів), у власності Товариства знаходиться 17 255,10 кв. м. офісних площ в м. Києві.

Інвестиційна нерухомість	2019	2019	2018	2018
--------------------------	------	------	------	------

	Загальна площа кв. м.	% площ, переданих в оренду	Загальна площа кв. м.	% площ, переданих в оренду
Нежилі приміщення під розміщення адміністративно-офісного центру (в літ. А) за адресою: м.Київ, вул. Митрополита Василя Липківського, буд.45	13 987,0	81.9	13 987,0	76,7
Нежитловий будинок за адресою: м.Київ, вул. Інститутська 28	2 772,9	91.7	2 772,9	91,7
Нежитлова будівля (літ.В) за адресою: м.Київ, вул. Митрополита Василя Липківського, буд.45	328,5	30,5	328,5	30,5
Нежилі приміщення за адресою: м. Київ, вул. Кудряшова, 16	163,2	100	163,2	100
Нежилі приміщення за адресою: м. Київ, вул. Кудряшова, 18 - а	3,50	-	3,50	-
Всього офісних площ	17 255,10		17 255,10	

Крім того Товариство володіє гаражними боксами та машиномісцями загальною площею 721.70 кв.м., що розташовані в підземному паркінгу житлового комплексу «Покровський посад», вул. Глибочицька, 32А.

Частина машиномісць та гаражних боксів загальною площею 721.70 кв. м., за рішенням керівництва Товариства щодо їх подальшого продажу, переведена до складу товарних запасів.

Станом на 31.12.2019 року капітальні інвестиції Товариства становлять 81 966 тис. грн. та спрямовані на створення об'єктів нерухомості, які в подальшому планується використовувати для надання в оренду. В 2019 р продовжувалось будівництво офісного центру по вул. Михайлівській, 12. Капітальні інвестиції (незавершене будівництво інвестиційної нерухомості) відповідають критеріям визнання та відображені у звітності у складі інвестиційної нерухомості.

Інвестиційна нерухомість (за історичною вартістю)	2019	2018
Первісна вартість на початок періоду	115 201	80 058
Накопичена амортизація на початок	15 266	16 807
Балансова вартість на початок періоду	99 935	63 251

<i>В т.ч. незавершені капітальні інвестиції (незавершене будівництво інвестиційної нерухомості)</i>		
Придбання		
Збільшення в результаті капіталізації (будівництва інвестиційної нерухомості)	92 038	44 862
Переміщення до запасів		
Вибуття (продаж)		(9719)
Нарахована амортизація за період	(1347)	(1466)
Списано амортизації при вибутті		3 007
Списано амортизації при переміщенні		
Первісна вартість на кінець періоду	207 239	115 201
Накопичена амортизація на кінець	16 613	15 266
Балансова вартість на кінець періоду	190 626	99 935
<i>В т.ч. незавершені капітальні інвестиції (незавершене будівництво інвестиційної нерухомості)</i>		

До основних доходів включені доходи від операційної оренди інвестиційної нерухомості за рік, що закінчився 31 грудня 2019 р. та 2018 р. у сумі 55 790 тис. грн. та 49 671 тис. грн. відповідно. Операційні витрати від інвестиційної нерухомості, яка генерувала доходи від оренди, за рік, що закінчився 31 грудня 2019 та 2018 років, склали 17 902 тис. грн. та 16 406 тис. грн. відповідно.

Договори оренди нежитлових приміщень укладаються на термін від 1 до 3 років. Договорами передбачена орендна плата та відшкодування Товариству вартості комунальних послуг та експлуатаційних витрат пропорційно орендованій площі. Умовами договорів була передбачена індексація орендної ставки відповідно до коефіцієнту зміни курсу долара США на момент виставлення щомісячного рахунку. Але у зв'язку зі зниженням платоспроможності орендарів, керівництво Товариства у більшості договорів зафіксувало вартість орендної плати на рівні курсу долара, який діяв на початку 2014 року. Орендна плата сплачується орендарями авансом за 1-2 місяці, компенсація комунальних послуг і експлуатаційних витрат – до кінця місяця, що є наступним за місяцем, в якому Товариством було понесені такі витрати.

6.10. Довгострокові фінансові інвестиції доступні для продажу, що оцінюються за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку

	31 грудня 2019	31 грудня 2018
Інвестиційні сертифікати пайових венчурних інвестиційних фондів	4841	5542
Всього фінансових активів доступних для продажу	4841	5542

6.11. Запаси

	31 грудня 2019	31 грудня 2018
Виробничі запаси (за історичною собівартістю)	72	5 872
Товари (за історичною собівартістю)	12 035	12 940
Незавершене виробництво	220	-
Всього запаси	12 327	18 812

Станом на 31 грудня 2019 та 2018 років ознак знецінення запасів Товариством не виявлено.

6.12. Торговельна та інша дебіторська заборгованість, що обліковується за амортизованою вартістю

	31 грудня 2019	31 грудня 2018
Торговельна дебіторська заборгованість (послуги оренди, відшкодування комунальних витрат, експлуатаційні витрати) <i>В т.ч. пов'язаних осіб</i>	5064	5 628
Резерв під очікувані кредитні збитки <i>В т.ч. пов'язаних осіб</i>	(1219)	(397)
Чиста вартість торговельної дебіторської заборгованості <i>В т.ч. пов'язаних осіб</i>	3 845	5 231
Аванси видані <i>В т.ч. пов'язаних осіб</i>	9 809	9 494
Розрахунки з бюджетом	8 609	1 309
В т.ч. з податку на прибуток	701	701
Інша дебіторська заборгованість (з/плата, ЄСВ, витрати майбутніх періодів, авансовий платіж за землю Михайлівська, 12, авансовий платіж за корправа, в т.ч резерв під очікувані кредитні збитки в сумі 131 тис.грн) <i>В т.ч. пов'язаних осіб</i>	2523	-
Резерв під очікувані кредитні збитки <i>В т.ч. пов'язаних осіб</i>	(131)	-
Чиста вартість іншої дебіторської заборгованості <i>В т.ч. пов'язаних осіб</i>	2392	2556
Поточна дебіторська заборгованість <i>В т.ч. пов'язаних осіб</i>	24 655	18 590

Амортизована вартість поточної дебіторської заборгованості дорівнює вартості погашення. Дебіторська заборгованість Товариства не має забезпечення.

Зміни у резервах під очікувані кредитні збитки за торговельною дебіторською заборгованістю в 2019р.

	2019	2018
Резерв на початок періоду	397	1820
Збільшення	953	0
Списання активів за рахунок резерву	-	274
Сторно не використаний резерв	-	1149
Резерв на кінець періоду	1350	397

6.13. Грошові кошти

	31 грудня 2019	31 грудня 2018
Готівкові кошти в касі, в грн.	0	0
Поточні рахунки у банках, в грн.	415	242
Каса та рахунки в банках, в долл. США	0	0
Інші рахунки в банках, в грн.	0	1810
Казначейство України(елект.адмін.подат ПДВ.)	163	-
Всього	578	2052

6.14. Статутний капітал

Зареєстрований (пайовий) капітал Товариства складає 25 759 275,00 грн. (двадцять п'ять мільйонів сімсот п'ятдесят дев'ять тисяч двісті сімдесят п'ять гривень 00 копійок), який розподілений на 103 037 100 простих іменних акцій, номінальною вартістю 0,25 грн. кожна акція.

Станом на 31.12.2019 р. акціонерами Товариства є 402 особи, з них: 392 акціонери - фізичні особи, що в сукупності володіють 2 495 526 простими іменними акціями, що становить 2,42197% статутного капіталу Товариства; 10 акціонерів - юридичних осіб, що в сукупності володіють 100 541 574 простими іменними акціями, що становить 97,57803% статутного капіталу Товариства.

6.15. Інший додатковий капітал, нерозподілений прибуток

За рахунок прибутку, сформованого відповідно до чинного законодавства України та отриманого Товариством за фінансовий рік, після сплати податків, згідно зі статутом Товариства формується резервний фонд (капітал) у сумі 5% від чистого прибутку до досягнення розміру 15% статутного капіталу. Резервний фонд також може формуватися за рахунок нерозподіленого прибутку минулих років. У 2019 та 2018 роках відрахувань до резервного фонду Товариства не було.

У 2018 році Товариство отримало довгострокову позику від Учасника Товариства, на умовах при яких ставка відсотка за користуванням позикою відрізняється від ринкової.

При первісному визнанні справедливої вартості фінансових зобов'язань за позикою з використанням дисконтування усіх майбутніх грошових виплат, сформовано додатковий капітал в сумі 49 433 тис. грн. Після модифікації договору (подовження терміну дії) в 2019 році доформовано додатковий капітал в сумі 131 723 тис.грн. Станом на 31 грудня 2019 року додатковий капітал зменшено на величину нарахованої амортизації дисконту в сумі 25 835 тис. грн..

6.16. Довгострокові зобов'язання

	Термін погашення	31 грудня 2019	31 грудня 2018
Заборгованість за валютною позицією нерезидента (амортизована вартість)	08.08.2024	53 468	-
Довгострокові зобов'язання по оренді землі	12.09.2029	6 806	-
Амортизована вартість позики	31.03.2027	79 679	188 813
<i>(від пов'язаних осіб)</i>		79 679	188 813
Нараховані відсотки за позицією (5% річних)	31.03.2027	13 777	2 028
<i>(від пов'язаних осіб)</i>		13 777	2 028
Інші довгострокові зобов'язання	31.12.2019	-	26 808
Всього		153 730	217 649

6.17. Короткострокові забезпечення

	31 грудня 2019	31 грудня 2018
Забезпечення майбутніх витрат на відпустки	861	718

6.18. Торговельна та інша кредиторська заборгованість

	31 грудня 2019	31 грудня 2018
Поточна кредиторська заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями з оренди (договір оренди землі з КМДА)	324	-
Торговельна кредиторська заборгованість (послуги інжинірингу по б/о Михайлівська,12; послуги по утриманню та ремонту інвестиційної нерухомості, послуги охорони)	3 396	5 952
<i>В т.ч. пов'язаних осіб</i>	165	135
Розрахунки з бюджетом (податок та орендна плата за землю, податок на нерухоме майно відмінне від земельної ділянки, рентна плата за спеціальне використання води)	778	674
В т.ч. з податку на прибуток	-	-
Одержані аванси (послуги оренди, відшкодування комунальних витрат, експлуатаційні витрати, по попереднім договорам продажу квартири)	19 182	14 736
<i>В т.ч. пов'язаних осіб</i>	-	-

Заробітна плата та соціальні внески	-	-
Поточна заборгованість по інвестиційним договорам <i>(в т.ч пов'язаних осіб)</i>	40 987	-
Інші (проценти по валютному кредиту , фіндопомога, інше в 2018р) <i>(В т.ч. пов'язаних осіб)</i>	267 -	47 -
Заборгованість за короткостроковими позиками (термін погашення 2020 рік) <i>(від пов'язаних осіб)</i>	18 127 18 127	7418 7 418
Нараховані відсотки за короткостроковими позиками (16 % річних, термін погашення 2020 рік) <i>(від пов'язаних осіб)</i>	1 837 1 837	258 258
Всього кредиторська заборгованість	84 898	29 085

6.19. Оренда (орендовані активи)

Орендовані активи складаються з землі під Товариство не уклало договорів суборенди.

	31.12.2019	31.12.2018
Актив з права користування майном (земля) (первісна вартість)	7404	-
Амортизаційні відрахування щодо активу з права користування	698	-
Балансова вартість активу з права користування майном на кінець звітного періоду	6706	-
Довгострокова частина орендного зобов'язання	6 806	-
Поточна частина орендного зобов'язання	324	-
	2019	2018
Процентні витрати за зобов'язаннями з оренди	1 195	-

Ставка дисконтування при визначенні зобов'язання з оренди визначена на рівні середньої ставки за кредитами в українських банках станом на 01.01.2019р. і становить 17,7%.

Строк погашення довгострокової кредиторської заборгованості (орендного зобов'язання) визначений згідно строку оренди майна, а саме земельної ділянки, який становить за договором оренди - 2029 року. Погашення короткострокової частини орендного зобов'язання відбувається щомісячно в сумі орендного платежу.

7. Розкриття іншої інформації

Умовні зобов'язання та умовні активи

Відповідно до засад, визначених МСБО 37 «Забезпечення, умовні зобов'язання та умовні активи», події, що потребують коригування активів та зобов'язань Товариства внаслідок виникнення умовних зобов'язань та умовних активів, відсутні.

7.1 Умовні зобов'язання.

7.1.1. Судові позови

. Судові позови до Товариства відсутні. Керівництво вважає, що Товариство не понесе істотних збитків, відповідно, резерви у фінансовій звітності не створювалися.

7.1.2. Оподаткування

Внаслідок наявності в українському податковому законодавстві положень, які дозволяють більш ніж один варіант тлумачення, а також через практику, що склалася в нестабільному економічному середовищі, за якої податкові органи довільно тлумачать аспекти економічної діяльності, у разі, якщо податкові органи піддадуть сумніву певне тлумачення, засноване на оцінці керівництва економічної діяльності Товариства, ймовірно, що Товариство змушене буде сплатити додаткові податки, штрафи та пені. Така невизначеність може вплинути на вартість фінансових інструментів, втрати та резерви під знецінення, а також на ринковий рівень цін на угоди. На думку керівництва Товариство сплатило усі податки, тому фінансова звітність не містить резервів під податкові збитки. Податкові звіти можуть переглядатися відповідними податковими органами протягом трьох років.

7.1.3. Ступінь повернення дебіторської заборгованості та інших фінансових активів

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

Ступінь повернення активів у значній мірі залежить від ефективності заходів, які знаходяться поза зоною контролю Товариства. Ступінь повернення дебіторської заборгованості Товариству визначається на підставі обставин та інформації, які наявні на дату балансу. На думку керівництва Товариства, виходячи з наявних обставин та інформації, кредитний ризик для фінансових активів визначений Товариством на 31.12.2019р. в розмірі 1 350 тис. грн.

7.2 Розкриття інформації про пов'язані сторони

Відповідно до МСБО 24 «Розкриття інформації щодо пов'язаних сторін», пов'язаними вважаються сторони, одна з яких має можливість контролювати або у значній мірі впливати на операційні або фінансові рішення іншої сторони. При розгляді кожного можливого випадку відносин з пов'язаними сторонами до уваги береться суть цих відносин, а не лише юридична форма.

Категорії пов'язаних осіб, за якими вимагається розкриття за МСФЗ

- материнське підприємство;
- суб'єкти господарювання, які спільно контролюють певний суб'єкт господарювання або мають суттєвий вплив на нього;
- дочірні підприємства;
- асоційовані підприємства;
- спільні підприємства, у яких даний суб'єкт господарювання виступає контролюючим учасником;

- провідний управлінський персонал суб'єкта господарювання або його материнського підприємства;
- інші пов'язані сторони

	2019		2018	
	Операції з пов'язаними сторонами	Всього	Операції з пов'язаними сторонами	Всього
1				
Отримання позик та нарахування відсотків за користування позиками в 2019 році, 2018 році	22 866	22 866	248 874	248 874
Повернення позик та сплата нарахованих відсотків за користування позиками, отриманими в 2019 році, 2018 році	2 549	2 549	11 585	11 585
Повернення позик та сплата нарахованих відсотків за користування позиками, отриманими в попередні роки (в 2018 році, 2017 році)	8 029	8 029	225	225
Заробітна плата провідному управлінському персоналу	2144	2144	945	945

7.3. Витрати на персонал

Персоналу Товариства нараховується щомісячна заробітна плата, премії та інші заохочувальні виплати. Крім того працівникам оплачується щорічна відпустка. Товариство здійснює обов'язкові нарахування і сплату єдиного соціального внеску в розмірі 22,0% від суми нарахованої заробітної плати за місяць з віднесенням на витрати в періоді нарахування.

	2019	2018
Заробітна плата, премії та інші заохочувальні виплати	18 521	18 348
Нарахування на фонд заробітної плати (єдиний соціальний внесок)	3 915	3 725
Всього витрати на персонал	22 436	22 073
<i>Середньооблікова чисельність персоналу</i>	<i>62</i>	<i>73</i>

7.4. Цілі та політики управління фінансовими ризиками

Управління ризиками має першочергове значення для ведення бізнесу Товариства і є важливим елементом її діяльності. Політика управління ризиками сконцентрована на непередбачуваності фінансових ринків і націлена на мінімізацію потенційного негативного впливу на фінансові показники

Товариства. Оперативний і юридичний контроль має на меті забезпечувати належне функціонування внутрішньої політики та процедур з метою мінімізації операційних і юридичних ризиків.

Керівництво Товариства визнає, що діяльність Товариства пов'язана з фінансовими ризиками і вартість чистих активів у нестабільному ринковому середовищі може суттєво змінитись унаслідок впливу суб'єктивних чинників та об'єктивних чинників, вірогідність і напрямок впливу яких заздалегідь точно передбачити неможливо. До таких фінансових ризиків віднесено **кредитний ризик, ринковий ризик та ризик ліквідності.**

Політика з управління ризиками орієнтована на визначення, аналіз і управління ризиками, з якими стикається Товариство, на встановлення контролю за ризиками, а також постійний моніторинг за рівнем ризиків, дотриманням встановлених обмежень та політики управління ризиками.

Управління ризиками керівництвом Товариства здійснюється на основі розуміння причин виникнення ризику, кількісної оцінки його можливого впливу на вартість чистих активів та застосування інструментарію щодо його пом'якшення. Керівництво Товариства визнає, що діяльність Товариства пов'язана з ризиками і вартість чистих активів у нестабільному ринковому середовищі може суттєво змінитись унаслідок впливу суб'єктивних чинників та об'єктивних чинників, вірогідність і напрямок впливу яких заздалегідь точно передбачити неможливо. До таких ризиків віднесено кредитний ризик, ринковий ризик та ризик ліквідності. Ринковий ризик включає валютний ризик, відсотковий ризик та інший ціновий ризик. Управління ризиками керівництвом Товариства здійснюється на основі розуміння причин виникнення ризику, кількісної оцінки його можливого впливу на вартість чистих активів та застосування інструментарію щодо його пом'якшення. Товариство не має офіційно затвердженої політики управління ризиками.

7.4.1. Кредитний ризик

Кредитний ризик являє собою ризик того, що клієнти можуть не виконати повністю або частково свої зобов'язання перед Товариством вчасно, що призведе до фінансових збитків Товариства. Кредитний ризик притаманний таким фінансовим інструментам, як поточні та депозитні рахунки в банках, дебіторська заборгованість, інвестиційні сертифікати.

Основним методом оцінки кредитних ризиків Товариства є оцінка кредитоспроможності контрагентів, для чого використовуються кредитні рейтинги та будь-яка інша доступна інформація щодо їх спроможності виконувати боргові зобов'язання.

Товариство не має офіційно затвердженої кредитної політики для клієнтів Товариства станом на 31 грудня 2019 року.

Станом на 31.12.2019 р. кредитний ризик по фінансовим активам, що оцінюються за амортизованою собівартістю, є низьким, що підтверджується чинниками, які враховують специфіку контрагентів, загальні економічні умови та оцінку як поточного, так і прогнозного напрямків зміни умов станом на звітну дату. Товариство визнало резерв під очікувані кредитні збитки за дебіторською заборгованістю в сумі 1350 тис. грн.

Ризик за інвестиційними сертифікатами вважається Товариством низьким, так як відсутні ознаки того, що емітент має труднощі з погашенням своїх зобов'язань.

Максимальна сума кредитного ризику представлена балансовою вартістю фінансових активів. Максимальна сума кредитного ризику станом на 31 грудня 2019 та 2018 років була представлена таким чином:

	Балансова вартість на 31.12.2019 р.	Балансова вартість на 31.12.2018р.

Довгострокова дебіторська заборгованість	-	-
Довгострокові фінансові інвестиції	4841	5542
Дебіторська заборгованість	3845	5231
Грошові кошти та їх еквіваленти	578	2052
Всього	9 264	12 825

7.4.2. Ринковий ризик

Ринковий ризик – це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструмента коливатимуться внаслідок змін ринкових цін. Ринковий ризик охоплює три типи ризику: інший ціновий ризик, валютний ризик та відсотковий ризик. Ринковий ризик виникає у зв'язку з ризиками збитків, зумовлених коливаннями цін на акції, відсоткових ставок та валютних курсів. Товариство наражатиметься на ринкові ризики у зв'язку з інвестиціями в акції, облігації та інші фінансові інструменти.

Інший ціновий ризик – це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструмента коливатимуться внаслідок змін ринкових цін (окрім тих, що виникають унаслідок відсоткового ризику чи валютного ризику), незалежно від того, чи спричинені вони чинниками, характерними для окремого фінансового інструмента або його емітента, чи чинниками, що впливають на всі подібні фінансові інструменти, з якими здійснюються операції на ринку.

Валютний ризик – являє собою ризик того, що фінансові результати Товариства зазнають негативного впливу у результаті змін курсів обміну валют, які мають відношення до операцій Товариства.

Станом на 31.12.2019р. Товариство має валютні зобов'язання, які схильні до впливу валютного ризику.

	31 грудня 2019	31 грудня 2018
<i>Долар США</i>		
Довгострокові валютні зобов'язання	2 280 190	-
Короткострокові валютні зобов'язання	7 871	-

Аналіз чутливості фінансових інструментів Товариства до змін курсу української гривні до відповідних іноземних валют заснований на рівні чутливості, який Товариство використовує як оцінку цілком можливої зміни валютних курсів. Аналіз чутливості включає лише заборгованість по виплатах в іноземній валюті деномінованих монетарних одиниць та корегування їх залишку на кінець кожного звітного періоду відповідно до зміни курсів валют. Так при коливанні курсу долару США на +/- 10% щодо зобов'язань Товариства на 31.12.2019 року впливу на зміну прибутку/збитку не відбудеться через капіталізацію відсотків за валютним кредитом.

Відсотковий ризик – це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструмента коливатимуться внаслідок змін ринкових відсоткових ставок. Керівництво Товариства усвідомлює, що відсоткові ставки можуть змінюватись і це впливатиме як на доходи Товариства, так і на справедливую вартість чистих активів.

Товариство не використовує будь-яких похідних фінансових інструментів для управління своїм ризиком зміни відсоткових ставок. Водночас, більшість фінансових активів та зобов'язань Товариства мають фіксовані ставки, отже цей ризик має обмежений характер.

7.4.3. Ризик ліквідності

Ризик ліквідності – ризик того, що Товариство матиме труднощі при виконанні зобов'язань, пов'язаних із фінансовими зобов'язаннями, що погашаються шляхом поставки грошових коштів або іншого фінансового активу.

Товариство здійснює контроль ліквідності шляхом планування поточної ліквідності. Товариство аналізує терміни платежів, які пов'язані з дебіторською заборгованістю та іншими фінансовими активами, а також прогнозні потоки грошових коштів від операційної діяльності.

Інформація щодо недисконтованих платежів за фінансовими зобов'язаннями Товариства в розрізі строків погашення представлена наступним чином:

Фінансові зобов'язання станом на 31 грудня 2019 року	До 6 місяців	6-12 місяців	Від 1 року до 5 років	Всього
Заборгованість перед фінансовими установами	61 610	12 550	248 777	322 937
Торговельна кредиторська заборгованість	3197	155	44	3 396
Інша кредиторська заборгованість	80	16 832	24 155	41 067
Всього	64 887	29 537	272 976	367 400
Фінансові зобов'язання станом на 31 грудня 2018 року	До 6 місяців	6-12 місяців	Від 1 року до 5 років	Всього
Заборгованість перед фінансовими установами		198 563		198 563
Торговельна кредиторська заборгованість		5910	42	5 952
Інша кредиторська заборгованість		26 809		26 809
Всього		231 282	42	231 324

7.5. Управління капіталом

Товариство здійснює управління капіталом з метою досягнення наступних цілей:

- зберегти спроможність Товариства продовжувати свою діяльність так, щоб воно і надалі забезпечувало дохід для учасників Товариства та виплати іншим зацікавленим сторонам;

- забезпечити належний прибуток учасникам товариства завдяки встановленню цін на послуги Товариства, що відповідають рівню ризику.

Керівництво Товариства здійснює огляд структури капіталу на щорічній основі. При цьому керівництво аналізує вартість капіталу та притаманні його складовим ризики. На основі отриманих висновків Товариство здійснює регулювання капіталу шляхом залучення додаткового капіталу або фінансування, а також виплати дивідендів та погашення існуючих позик.

7.6. Події після Балансу

Оголошення Всесвітньою організацією охорони здоров'я про те, що коронавірус є глобальною надзвичайною ситуацією для здоров'я, було зроблено 30 січня 2020 року - тобто після закінчення звітного періоду 31 грудня 2019 року. Урядом України були вжиті заходи, а саме постановою Кабінету міністрів України від 11 березня 2020 року № 211, було запроваджено карантин на період з 12 березня до 24 квітня 2020 року. Ґрунтуючись на інформації про спалах, яка була доступна станом на 31 грудня 2019 року, та подальше розповсюдження вірусу та його ідентифікація як нового коронавірусу не дає додаткових доказів щодо ситуації станом на 31 грудня 2019 року, тому керівництво Товариства вважає, що це не коригуюча подія.

Основним зовнішнім ризиком убачається подальше уповільнення росту світової економіки (у тому числі через поширення коронавірусу), та відповідне погіршення умов торгівлі для українських виробників. Багато країн здійснюють жорсткі заходи щодо стримування поширення коронавірусу COVID-19. Ці заходи суттєво вплинули на економічну активність та настрої, порушуючи господарські операції компаній у всьому світі - особливо такі, які:

- зазнали падіння попиту на їх продукцію чи послуги, або обмеження, накладені державою;
- залежать від ланцюгів поставок або мають виробничі потужності в країнах, які значно постраждали від COVID-19; та / або
- торгівля з країнами, які значно постраждали від COVID-19.

Товариство здійснює оцінку впливу від запровадження карантину на діяльність у 2020 році.

Наразі, Товариство працює у режимі, обумовленому вищезазначеними форс- мажорними обставинами. Розглядається питання керівництвом підприємства, щодо зменшення орендної плати по запиту орендарів, господарська діяльність яких призупинена на період дії карантину. Працівники працюють в режимі скороченого робочого дня, в основному, дистанційно.

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.

Після дати Балансу фінансових операцій, операцій з активами не було. Вимоги кредиторів, судові позови або штрафи відсутні.