

**ПрАТ «НЕО ВІТА»**

**Фінансова звітність  
підготовлена згідно МСФЗ**

**за рік, що закінчився 31 грудня 2018 року**

## ЗМІСТ

<b>ЗАЯВА КЕРІВНИЦТВА ПРО ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ</b> .....	3
ЗВІТ ПРО СУКУПНИЙ ДОХІД .....	4
ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВИЙ СТАН .....	5
ЗВІТ ПРО ЗМІНИ У ВЛАСНОМУ КАПІТАЛІ.....	6
ЗВІТ ПРО РУХ ГРОШОВИХ КОШТІВ .....	7
ПРИМІТКИ ДО РІЧНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ.....	8
1. ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ .....	8
2. ОСНОВИ ПІДГОТОВКИ .....	8
3. Нові і переглянуті МСФЗ та інтерпретації .....	9
4. ІСТОТНІ СУДЖЕННЯ, ОЦІНКА І ПРИПУЩЕННЯ .....	12
5. Суттєві положення облікової політики.....	14
6. Перше застосування Міжнародних стандартів фінансової звітності .....	24
7. ДОХІД ВІД РЕАЛІЗАЦІЇ .....	27
8. СОБІВАРТІСТЬ РЕАЛІЗАЦІЇ .....	27
9. ЗАГАЛЬНІ ТА АДМІНІСТРАТИВНІ ВИТРАТИ.....	27
10. ПРИБУТКИ / (ЗБИТКИ) ВІД КУРСОВИХ РІЗНИЦЬ .....	27
11. ПОДАТОК НА ПРИБУТОК .....	28
12. ОСНОВНІ ЗАСОБИ.....	28
13. ІНВЕСТИЦІЙНА НЕРУХОМІСТЬ .....	28
14. НЕПОТОЧНІ АКТИВИ ТА ГРУПИ ВИБУТТЯ .....	29
15. ТОРГОВА ТА ІНША ДЕБІТОРСЬКА ЗАБОРГОВАНІСТЬ.....	29
16. ДОГОВІРНІ АКТИВИ.....	30
17. ГРОШОВІ КОШТИ ТА ЇХ ЕКВІВАЛЕНТИ .....	31
18. СТАТУТНИЙ КАПІТАЛ ТА ІНШІ ЕЛЕМЕНТИ КАПІТАЛУ .....	31
19. ТОРГОВА ТА ІНША КРЕДИТОРСЬКА ЗАБОРГОВАНІСТЬ І забезпечення .....	32
20. ПОЗИКИ ВІД НЕФІНАНСОВИХ УСТАНОВ .....	32
21. ФІНАНСОВІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ.....	33
22. Розкриття іншої інформації .....	34
23. ОПЕРАЦІЇ З ПОВ'ЯЗАНИМИ СТОРОНАМИ .....	35
24. Цілі та політики управління фінансовими ризиками.....	36
25. Управління капіталом.....	37
26. Події після дати балансу .....	38

## **ЗАЯВА КЕРІВНИЦТВА ПРО ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ**

**за підготовку та затвердження фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2018**

Керівництво ПрАТ «НЕО ВІТА» (надалі - Товариство) несе відповідальність за підготовку фінансової звітності, що достовірно відображає у всіх суттєвих аспектах фінансовий стан Товариства станом на 31 грудня 2018 року, а також результати його діяльності, рух грошових коштів і зміни в капіталі за рік, що закінчився 31 грудня 2018 року, у відповідності до Міжнародних Стандартів Фінансової Звітності (надалі - МСФЗ)

При підготовці фінансової звітності, керівництво Товариства несе відповідальність за:

- вибір належних принципів бухгалтерського обліку та їх послідовне застосування;
- застосування обґрунтованих оцінок і суджень;
- дотримання відповідних МСФЗ і розкриття всіх суттєвих відхилень в примітках до фінансової звітності;
- підготовку фінансової звітності, виходячи з допущення, що Товариство продовжуватиме свою діяльність в найближчому майбутньому, за винятком випадків, коли таке допущення неправомірне;
- облік та розкриття в фінансовій звітності всіх відносин та операцій між пов'язаними сторонами;
- облік та розкриття в фінансовій звітності всіх подій після дати балансу, які необхідно відкоригувати або розкрити;
- розкриття всіх претензій пов'язаних з попередніми або можливими судовими розглядами;
- розкриття в фінансовій звітності всіх позик або гарантій від імені керівництва;

Керівництво Товариства також несе відповідальність за:

- розробку, впровадження і забезпечення функціонування ефективної і надійної системи внутрішнього контролю у Товариства;
- ведення бухгалтерського обліку відповідно до законодавства та стандартів бухгалтерського обліку відповідної країни, де Товариство була зареєстрована;
- вживання заходів в межах своєї компетенції для забезпечення збереження активів Товариства;
- запобігання і виявлення фактів шахрайства та інших зловживань.

Дана фінансова звітність станом на 31 грудня 2018 року, що підготовлена у відповідності до МСФЗ, затверджена від імені керівництва Товариства 27 лютого 2019 року.

Від імені керівництва:

Юрій Леонідович Вальчук

*Генеральний директор*

Людмила Олександрівна Манишина

Головний бухгалтер

## ЗВІТ ПРО СУКУПНИЙ ДОХІД

за рік, що закінчився 31 грудня 2018 року

	<b>Прим.</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Дохід від реалізації	7	356 443	66 523
Собівартість реалізації	8	(309 519)	(43 708)
<b>Валовий прибуток</b>		<b>46 924</b>	<b>22 815</b>
Загальні та адміністративні витрати	9	(35 426)	(30 050)
Прибутки / (Збитки) від курсових різниць	10	(490)	(1 156)
Інші операційні доходи	7	6 070	2 977
Інші операційні витрати	9	(82)	(11)
Інший дохід	7	297	80
Інші витрати	9	(2 812)	(2 558)
<b>Прибуток до оподаткування</b>		<b>14 481</b>	<b>(7 903)</b>
(Витрати)/Дохід з податку на прибуток	11	-	-
<b>Чистий прибуток за рік</b>		<b>14 481</b>	<b>(7 903)</b>
<b>Інший сукупний дохід за рік</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Загальний сукупний дохід/(збиток) за рік</b>		<b>14 481</b>	<b>(7 903)</b>

Затверджена для випуску та підписання від імені Керівництва 27 лютого 2019 року

*Від імені керівництва*

Юрій Леонідович Вальчук

*Генеральний директор*

Людмила Олександрівна Манишина

*Головний бухгалтер*

*Примітки є невід'ємною частиною цієї річної фінансової звітності.*

## ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВИЙ СТАН

станом на 31 грудня 2018 року

	Прим.	31 грудня 2018	31 грудня 2017
<b>АКТИВИ</b>			
<b>Непоточні активи</b>			
Основні засоби	12	351	279
Інвестиційна нерухомість	13	7 691	7 690
		<b>8 042</b>	<b>7 969</b>
<b>Поточні активи</b>			
Непоточні активи та групи вибуття	14	785 731	589 066
Торгова та інша дебіторська заборгованість	15	311 067	298 507
Договірні активи	16	1 594	1 594
Грошові кошти та їх еквіваленти	17	5 010	1 093
		<b>1 103 402</b>	<b>890 260</b>
<b>ВСЬОГО АКТИВІВ</b>		<b>1 111 444</b>	<b>898 229</b>
<b>КАПІТАЛ ТА ЗОБОВ'ЯЗАННЯ</b>			
Статутний капітал			
(Прості іменні акції: дозволено до випуску та випущено 15.12.2008 - 15 500 акцій номінальною вартістю 100,00 грн.)	18	1 550	1 550
Непокритий збиток		(68 090)	(82 571)
<b>Всього капіталу</b>		<b>(66 540)</b>	<b>(81 021)</b>
<b>Поточні зобов'язання</b>			
Торгова та інша кредиторська заборгованість	19	328 945	31 626
Поточні забезпечення	19	103	120
Позики від нефінансових установ	20	35 846	36 336
Фінансові зобов'язання (за випущеними облігаціями)	21	813 090	911 168
<b>Всього зобов'язань</b>		<b>1 177 984</b>	<b>979 250</b>
<b>ВСЬОГО КАПІТАЛУ ТА ЗОБОВ'ЯЗАНЬ</b>		<b>1 111 444</b>	<b>898 229</b>

*Від імені керівництва*

Юрій Леонідович Вальчук

*Генеральний директор*

Людмила Олександрівна Манишина

Головний бухгалтер

*Примітки є невід'ємною частиною цієї річної фінансової звітності.*

## ЗВІТ ПРО ЗМІНИ У ВЛАСНОМУ КАПІТАЛІ

станом на 31 грудня 2018 року

	Статутний капітал	Непокритий збиток	Всього капіталу
<b>На 01 січня 2017 року</b>	<b>1 550</b>	<b>(52 238)</b>	<b>(50 688)</b>
Вплив переходу на МСФЗ	-	-	-
Виправлення помилок	-	-	-
Збиток за 2017 рік	-	(7 903)	(7 903)
Інший сукупний дохід	-	-	-
<b>Загальний сукупний дохід</b>		<b>(7 903)</b>	<b>(7 903)</b>
<b>На 31 грудня 2017 року</b>	<b>1 550</b>	<b>(60 141)</b>	<b>(58 591)</b>
Вплив переходу на МСФЗ	-	(22 310)	(22 310)
Виправлення помилок	-	(120)	(120)
<b>На 01 січня 2018 року</b>	<b>1 550</b>	<b>(82 571)</b>	<b>(81 021)</b>
Прибуток за 2018 рік	-	14 481	14 481
Інший сукупний дохід	-	-	-
<b>Загальний сукупний дохід</b>	<b>-</b>	<b>14 481</b>	<b>14 481</b>
<b>На 31 грудня 2018 року</b>	<b>1 550</b>	<b>(68 090)</b>	<b>(68 090)</b>

*Від імені керівництва*

Юрій Леонідович Вальчук

*Генеральний директор*

Людмила Олександрівна Манишина

Головний бухгалтер

*Примітки є невід'ємною частиною цієї річної фінансової звітності.*

## ЗВІТ ПРО РУХ ГРОШОВИХ КОШТІВ

за рік, що закінчився 31 грудня 2018

	Прим.	2018	2017
<b>ОПЕРАЦІЙНА ДІЯЛЬНІСТЬ</b>			
Надходження грошових коштів від продажу товарів та надання послуг		237 903	575 187
Надходження авансів від покупців та замовників		4 544	64
Надходження від повернення авансів		6 438	28 198
Надходження від відсотків за залишками на поточних рахунках		154	64
Надходження від боржників (неустойки, штрафи, пені)		-	-
Надходження від операційної оренди		297	590
Виплати грошових коштів постачальникам товарів та послуг		(4 784)	(27 444)
Виплати грошових коштів на оплату авансів		(678 443)	(555 284)
Виплати грошових коштів на оплату повернення авансів		(267 113)	(279 154)
Виплати грошових коштів працівникам (оплата праці)		(657)	(597)
Виплати грошових коштів на відрахування на соціальні заходи		(194)	(131)
Виплати грошових коштів на зобов'язання з податків і зборів		(11 566)	(14 525)
Виплати грошових коштів на податок на прибуток		-	-
<b>Чисті грошові потоки від операційної діяльності</b>		<b>(713 421)</b>	<b>(274 289)</b>
<b>ІНВЕСТИЦІЙНА ДІЯЛЬНІСТЬ</b>			
Виплати грошових коштів для придбання фінансових інвестицій		(593)	188
Інші надходження (від продажу облігацій)		717 931	453 577
<b>Чисті грошові потоки використані в інвестиційній діяльності</b>		<b>717 338</b>	<b>453 765</b>
<b>ФІНАНСОВА ДІЯЛЬНІСТЬ</b>			
Інші надходження і виплати за фінансовою діяльністю		-	-
<b>Чисті грошові потоки від фінансової діяльності</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Чисте збільшення грошових коштів та їх еквівалентів</b>		<b>3 917</b>	<b>(179 476)</b>
Грошові кошти та їх еквіваленти на 1 січня	12	1 093	1 069
Вплив зміни валютних курсів на грошові кошти та їх еквіваленти		-	-
<b>Грошові кошти та їх еквіваленти на 31 грудня</b>	<b>12</b>	<b>5 010</b>	<b>1 093</b>

*Від імені керівництва*

Юрій Леонідович Вальчук

*Генеральний директор*

Людмила Олександрівна Манишина

Головний бухгалтер

*Примітки є невід'ємною частиною цієї річної фінансової звітності.*

## ПРИМІТКИ ДО РІЧНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

### 1. ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ

#### Повне найменування підприємства:

ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «НЕО ВІТА» (надалі по тексту – Товариство).

Ідентифікаційний код юридичної особи: 35372603.

Місцезнаходження: м. Київ, Кловський узвіз, буд. 9/2, оф. 71

Дата та номер запису в Єдиному державному реєстрі про проведення державної реєстрації юридичної особи: 04 вересня 2007р., номер запису 1 070 102 0000 029682

Міжміський код, телефон та факс: +38 (044) 364-82-18

Середня кількість працівників протягом звітного періоду (осіб): 10

Середня кількість працівників протягом минулого звітного періоду (осіб): 9

**Метою діяльності Товариства** є досягнення значної економічної ефективності в своїй діяльності та отримання прибутку від організації будівництва об'єкту «Будівництво житлово-офісного та торговельного комплексу з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського, соціального та торговельного призначення з підземним та наземним паркінгом на вул. Регенераторній, 4, просп. Возз'єднання, 19, вул. Березневій, 12 у Дніпровському районі м. Києва».

**Основні зареєстровані види діяльності за КВЕД 2010:** 41.10 Організація будівель

У звітному періоді Товариство отримувало основні доходи від реалізації нерухомого майна. Основним замовником на такі послуги Товариства є ТОВ «КУА «Валприм» (код 37449096).

Товариство є платником податку на додану вартість і податку на прибуток на загальних підставах.

Станом на 31 грудня 2018 та 31 грудня 2017 акціонерами (учасниками) Товариства були:

П.І.Б. Акціонера (Учасника)	31.12.2018	31.12.2017
	%	%
Шек Надія Станіславівна	50	50
Лозюк Сергій Володимирович	50	50
<b>Разом</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2018, була затверджена для випуску у відповідності до рішення керівництва Товариства 27 лютого 2019 року.

### 2. ОСНОВИ ПІДГОТОВКИ

Річна фінансова звітність була підготовлена відповідно до принципу історичної вартості. Ця фінансова звітність представлена в тисячах гривень (тис. грн.) і всі величини округлюються з точністю до тисячі, за винятком випадків, коли зазначено інше.

Концептуальною основою річної фінансової звітності Товариства за рік, що закінчився 31 грудня 2018 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 2018 року, що офіційно оприлюдненні на веб-сайті Міністерства фінансів України.

Підготовлена Товариством річна фінансова звітність чітко та без будь-яких застережень відповідає всім вимогам чинних МСФЗ з врахуванням змін, внесених РМСБО станом на 01 січня 2018 року, дотримання яких забезпечує достовірне подання інформації в фінансовій звітності, а саме, доречної, достовірної, зіставної та зрозумілої інформації.



При формуванні річної 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.

### Заява про відповідність

Ця фінансова звітність була підготовлена у відповідності до Міжнародних стандартів фінансової звітності («МСФЗ»).

### Безперервність діяльності

Річна фінансова звітність була підготовлена виходячи з припущення, що Товариство буде продовжувати свою діяльність як діюче підприємство впродовж найближчих 12 місяців, що передбачає реалізацію активів та погашення зобов'язань у ході звичайної діяльності.

Керівництво підготувало цю фінансову звітність відповідно до принципу подальшого безперервного функціонування незважаючи на те, що станом на 31.12.2018 має непокриті збитки 68 090 тис. грн. (на 31.12.2017 мало непокриті збитки у розмірі 82 571 тис. грн.), а також на цю ж дату зобов'язання Товариства перевищують його активи на 66 540 тис. грн. (на 31.12.2017 зобов'язання Товариства перевищують його активи на 81 021 тис. грн.), адже, за 2018 рік Товариством отриманий прибуток в розмірі 14 481 тис. грн.

Річна 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.

### 3. НОВІ І ПЕРЕГЛЯНУТІ МСФЗ ТА ІНТЕРПРЕТАЦІЇ

При підготовці фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2018 року, Товариство застосувало всі нові та переглянуті стандарти та інтерпретації, які мають відношення до його операцій та є обов'язковими для застосування при складанні звітності, починаючи з 1 січня 2018 року.

Опублікований ряд нових стандартів, змін до стандартів і інтерпретацій, які є обов'язковими для річних періодів, що починаються 1 січня 2019 р. або після цієї дати, і які Товариство не прийняло достроково.

Нижче наводяться стандарти та роз'яснення, які були випущені, але ще не набули чинності на дату випуску фінансової звітності Товариства. Керівництво Товариства планує застосувати всі вищевказані стандарти у фінансовій звітності за відповідні періоди.

Станом на звітну дату опубліковано наступні МСФЗ, зміни до них та інтерпретації, ефективна дата яких не настала:

Стандарти та правки до них	Ефективна дата
<ul style="list-style-type: none"> <li>МСФЗ 16 «Оренда» - Для орендарів встановлено єдину модель обліку оренди і немає необхідності визначати класифікацію оренди, всі договори оренди відображаються у звіті про фінансовий стан шляхом визнання активів у формі права користування і зобов'язань з оренди. Подвійна модель обліку оренди орендодатцем, класифікація оренди визначається на основі критеріїв класифікації, аналогічних МСБО 17 «Оренда», модель обліку фінансової оренди на основі підходів до обліку фінансової оренди, аналогічна МСБО 17, вона передбачає визнання чистої інвестиції в оренду, що складається з дебіторської заборгованості з оренди, і залишкового активу, модель обліку операційної оренди на основі підходів до обліку операційної оренди, аналогічно МСБО 17. Необов'язкове звільнення щодо короткострокової оренди - тобто оренди, термін дії якої становить не більше 12 місяців. Портфельний облік договорів оренди дозволений, якщо результати такого обліку не будуть суттєво відрізнятися від тих, які були б отримані в разі застосування нових вимог до кожного договору окремо. Необов'язкове звільнення щодо оренди об'єктів з низькою вартістю - тобто активів, вартість яких, коли вони нові, не перевищує встановлену обліковою політикою, навіть якщо сумарна величина таких договорів оренди є істотною.</li> </ul>	01.01.2019
<ul style="list-style-type: none"> <li>Поправки, пов'язані з вступом в силу МСФЗ 16 «Оренда» (МСФЗ 3 «Об'єднання бізнесу»), МСБО 16 «Основні засоби», МСБО 1 «Подання фінансової звітності», МСФЗ 1 «Перше застосування МСФЗ», МСФЗ 7 «Фінансові інструменти: розкриття інформації», МСФЗ 9 «Фінансові інструменти», МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості», МСФЗ 15 «Виручка по контрактах з клієнтами», МСБО 2 «Запаси», МСБО</li> </ul>	01.01.2019

Стандарти та правки до них	Ефективна дата
7 «Звіт про рух грошових коштів», МСБО 21 «Вплив змін валютних курсів», МСБО 23 «Витрати на позики», МСБО 37 «Забезпечення, умовні зобов'язання та умовні активи», МСБО 38 «Нематеріальні активи», МСБО 40 «Інвестиційна нерухомість», МСБО 41 «Сільське господарство»)	
<ul style="list-style-type: none"> <li>КТМФЗ (IFRIC) 23 «Невизначеність щодо правил обчислення податку на прибуток» - Роз'яснення IFRIC 23 вимагає, щоб використовуваний компанією підхід ґрунтувався на тому, що краще прогнозує результат вирішення невизначеності. Зокрема, компанія повинна враховувати те, як по її очікуванням податкові органи будуть проводити перевірку податкового обліку і трактувань. Роз'яснення IFRIC 23 вимагає, щоб компанія виходила з того, що податкові органи перевіряють всі суми, які вони має право перевірити, і ознайомляться з усією пов'язаною інформацією при проведенні своєї перевірки. Компанії повинні враховувати ймовірність того, що податкові органи будуть приймати або відхиляти невизначені податкові трактування, при цьому обліковий процес буде визначатися цією оцінкою податкових органів. Роз'яснення IFRIC 23 вимагає від компанії необхідної переоцінки (зміни) судження або оцінка, в разі зміни фактів і обставин, на яких ґрунтувалося це судження або оцінка, а також в результаті отримання нової інформації, яка впливає на судження або оцінку. Будь-які такі зміни повинні враховуватися в подальшому (перспективно) відповідно до МСБО 8 «Облікова політика, зміни в облікових оцінках та помилки». У таких випадках компанії повинні застосовувати стандарт МСБО 10 «Події після звітного періоду», щоб визначити, чи є зміна, що відбулася після звітного періоду, коригуючих або нерегульованим подією.</li> </ul>	01.01.2019
<ul style="list-style-type: none"> <li>Поправка до МСБО 28 «Інвестиції в асоційовані підприємства і спільні підприємства» - 14А. Організація застосовує МСФЗ 9 також до інших фінансових інструментів в асоційованому або спільному підприємстві, до яких не застосовується метод участі в капіталі. До них відносяться довгострокові вкладення, які, по суті, складають частину чистих інвестицій організації в асоційовану компанію або спільне підприємство.</li> </ul>	01.01.2019
<ul style="list-style-type: none"> <li>Поправка до МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» - Поправка дозволяє застосовувати модель амортизованої вартості до фінансових інструментів, які мають опцію дострокового погашення, незалежно від того, що при достроковому погашенні може виникнути компенсація (як позитивна, так і негативна)</li> </ul>	01.01.2019
<ul style="list-style-type: none"> <li>Поправка до МСБО 19 «Виплати працівникам» - Поправки до МСБО 19 «Виплати працівникам» стосуються порядку обліку компаніями пенсійних програм з визначеною виплатою. Якщо до програми вносяться зміни (програма скорочується або по ній відбувається розрахунок), МСБО 19 вимагає від компанії переоцінки її чистих активів або зобов'язань за встановленими виплатами. Поправки вимагають від компанії використовувати нові припущення, використані при проведенні переоцінки, щоб визначити вартість послуг поточного періоду і чистий відсоток на залишок звітного періоду після зміни програми з визначеною виплатою.</li> </ul>	01.01.2019
<ul style="list-style-type: none"> <li>Поправка до МСФЗ 3 «Об'єднання бізнесу» - 42А. Якщо сторона угоди про спільне підприємство (як цей термін визначено в МСФЗ 11 "Спільна діяльність") отримує контроль над бізнесом, який є спільною операцією (як цей термін визначено в МСФЗ 11), і при цьому мала права на активи і несла відповідальність за зобов'язаннями, пов'язаними з цією спільною операцією, безпосередньо до дати придбання, то дана угода є об'єднанням бізнесів, які здійснюються поетапно. Отже, набувач повинен застосовувати вимоги щодо об'єднання бізнесів, здійснюваного поетапно, включаючи переоцінку часток участі в спільних операціях, що були раніше, у спосіб, передбачений в пункті 42. При цьому набувач повинен переоцінити всю наявну раніше частку участі в спільних операціях.</li> </ul>	01.01.2019
<ul style="list-style-type: none"> <li>Поправка до МСФЗ 11 «Спільна діяльність» - В33СА Сторона, яка є учасником спільних операцій, але не має спільного контролю, може отримати спільний контроль над спільними операціями, діяльність в рамках яких є бізнес, як цей термін визначено в МСФЗ 3. У таких випадках частки участі в даній спільній операції, що були раніше, не переоцінюються.</li> </ul>	01.01.2019

Стандарти та правки до них	Ефективна дата
<ul style="list-style-type: none"> <li>Поправка до МСБО 12 «Податки на прибуток» - 57А. Організація повинна визнати наслідки з податку на прибуток, пов'язані з дивідендами, як вони визначені в МСФЗ 9, коли вона визнає зобов'язання сплатити дивіденди. Наслідки з податку на прибуток щодо дивідендів пов'язані більш безпосередньо з минулими операціями чи подіями, які генерували розподіл прибутку, ніж з розподілами на користь власників. Тому організації слід визнавати наслідки з податку на прибуток щодо дивідендів у складі прибутків або збитків, іншого сукупного доходу або в капіталі відповідно до того, де організація спочатку визнала такі минулі операції або події.</li> </ul>	01.01.2019
<ul style="list-style-type: none"> <li>МСБО 23 «Витрати на позики» - 14. Тією мірою, в якій організація запозичує кошти на спільні цілі і використовує їх для отримання кваліфікованого активу, організація повинна визначити суму витрат за запозиченнями, дозволену для капіталізації, шляхом множення ставок капіталізації на суму витрат на даний актив. Ставка капіталізації визначається як середньозважене значення витрат за запозиченнями стосовно всіх позик організації, що залишаються непогашеними протягом періоду. Однак організація повинна виключити з даного розрахунку суму витрат за запозиченнями стосовно позик, отриманих спеціально для придбання кваліфікованого активу, до завершення практично всіх робіт, необхідних для підготовки цього активу до використання за призначенням або продажу. Сума витрат за запозиченнями, яку організація капіталізує протягом періоду, не повинна перевищувати суму витрат за запозиченнями, понесених протягом цього періоду.</li> </ul>	01.01.2019
<ul style="list-style-type: none"> <li>МСФЗ 17 «Страхові контракти» - стандарт, що замінить МСФЗ 4 «Страхові контракти»</li> </ul>	01.01.2021
<ul style="list-style-type: none"> <li>Концептуальні основи фінансової звітності - Введено концепцію діяльності керівництва в інтересах власників і уточнено інформацію, виникає в зв'язку з цим. Повернено концепцію обачності, яка підтримує нейтральність інформації і тому описує обачність як «обережність при винесенні суджень в умовах невизначеності». Невизначеність оцінки є фактором, який може вплинути на достовірне надання інформації. Суб'єкт, що звітує - це організація, яка за власною ініціативою складає або зобов'язана складати фінансову звітність і не обов'язково є юридичною особою. Актив - існуючий економічний ресурс, контрольований організацією в результаті минулих подій. Економічний ресурс - це право, яке може принести економічні вигоди. Зобов'язання - існуючий обов'язок організації передавати економічний ресурс в результаті минулих подій. Зобов'язання - це обов'язкова відповідальність, якої у організації відсутня практична можливість уникнути. Визнання - це процес фіксації для включення в звіт про фінансовий стан або в звіт (и) про фінансові результати статті, яка відповідає визначенню активу, зобов'язання, капіталу, доходів або витрат. Припинення визнання - це виключення повністю або частково визнаної активу або зобов'язання зі звіту про фінансовий стан організації. Введено дві категорії методів оцінки: Оцінка на основі історичної (первісної) вартості. Показники історичної вартості надають інформацію про об'єкти обліку, яка формується на основі історичної (первісної) суми операції або події. Оцінка на основі поточної (переоціненої) вартості. Показники поточної вартості надають грошову інформацію про об'єкти обліку, оновлену для відображення поточних умов на дату оцінки. Методи оцінки цієї категорії можуть включати справедливую вартість, цінність використання, вартість виконання і поточну вартість. Введено термін «звіт (и) про фінансові результати» для позначення Звіту про прибутки і збитки разом зі Звітом про ІСД. Звіт про прибутки та збитки є основним джерелом інформації про фінансові результати компанії. За замовчуванням всі доходи і витрати повинні бути відповідним чином класифіковані і включені в звіт про прибутки і збитки.</li> </ul>	01.01.2020

Товариство у фінансовій звітності за рік, що закінчився 31.12.2018, не застосувала достроково опубліковані МСФЗ, поправки до них та інтерпретації. Прогнозований (очікуваний) ступінь впливу опублікованих МСФЗ, поправок до них та інтерпретацій на наступні звітні періоди:

Ефект впливу суттєвий

Ефект впливу несуттєвий або

Керівництво та управлінський

	відсутній	персонал проводять дослідження щодо ефекти потенційного впливу на фінансову звітність
<ul style="list-style-type: none"> <li>МСФЗ 16 «Оренда» та пов'язані з ним поправки до МСФЗ 3 «Об'єднання бізнесу», МСБО 16 «Основні засоби», МСБО 1 «Подання фінансової звітності», МСФЗ 1 «Перше застосування МСФЗ», МСФЗ 7 «Фінансові інструменти: розкриття інформації», МСФЗ 9 «Фінансові інструменти», МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості», МСФЗ 15 «Виручка по контрактах з клієнтами», МСБО 7 «Звіт про рух грошових коштів», МСБО 21 «Вплив змін валютних курсів», МСБО 23 «Витрати на позики», МСБО 37 «Забезпечення, умовні зобов'язання та умовні активи», МСБО 38 «Нематеріальні активи»</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>КТМФЗ (IFRIC) 23 «Невизначеність щодо правил обчислення податку на прибуток»</li> <li>Поправка до МСБО 28 «Інвестиції в асоційовані підприємства і спільні підприємства»</li> <li>Поправка до МСФЗ 9 «Фінансові інструменти»</li> <li>Поправка до МСБО 19 «Виплати працівникам»</li> <li>Поправка до МСФЗ 3 «Об'єднання бізнесу»</li> <li>Поправка до МСФЗ 11 «Спільна діяльність»</li> <li>Поправка до МСБО 12 «Податки на прибуток»</li> <li>МСФЗ 17 «Страхові контракти»</li> <li>МСБО 2 «Запаси»</li> <li>МСБО 40 «Інвестиційна нерухомість»</li> <li>МСБО 41 «Сільське господарство»</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Концептуальні основи фінансової звітності</li> <li>МСБО 23 «Витрати на позики»</li> </ul>

Товариство є орендодавцем офісних приміщень і застосує МСФЗ 16 «Оренда» з 01.01.2019 року. Товариство планує застосувати спрощення практичного характеру і не переглядати існуючі (не визнані) на дату першого застосування договори оренди, а визначення оренди застосовувати до всіх договорів, укладених чи модифікованих, починаючи з 01.01.2019 р.

Товариство провело попередню оцінку впливу нового визначення оренди і дійшла висновку, що воно не змінить обсяг договорів, які обліковуються на дату першого застосування.

Договори фінансової оренди у ролі як орендарів, так і орендодавців у Товариства відсутні.

#### 4. ІСТОТНІ СУДЖЕННЯ, ОЦІНКА І ПРИПУЩЕННЯ

Підготовка фінансової звітності Товариства за МСФЗ вимагає від керівництва суджень, оцінок і припущень, які впливають на суми доходів та витрат, активів та зобов'язань, відображених у звітності, а також на розкриття умовних зобов'язань на звітну дату. Невизначеність щодо цих припущень і оцінок може призвести до наслідків, що можуть вимагати у майбутньому суттєвих коригувань балансової вартості активів або зобов'язань.

Основні припущення щодо майбутніх подій та інших основних джерел невизначеності оцінок на звітну дату, які мають істотний ризик виникнення необхідності внесення суттєвих коригувань у балансову вартість активів і зобов'язань протягом наступного фінансового року, наведено нижче. Керівництво проводить таку оцінку на постійній основі, виходячи з результатів і досвіду минулих періодів, консультацій фахівців, тенденцій та інших методів, які керівництво вважає прийнятними за певних обставин, а також виходячи з прогнозів щодо того, як вони можуть змінитися у майбутньому. Існуючі обставини і припущення щодо майбутніх подій, однак, можуть змінитися у зв'язку із змінами на ринку або обставинами, що виникли поза контролем Товариства. Такі зміни відображаються у припущеннях тоді, коли вони відбуваються.

##### *Судження щодо операцій, подій або умов за відсутності конкретних МСФЗ*

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

- подає достовірно фінансовий стан, фінансові результати діяльності та грошові потоки Товариства;

- відображає економічну сутність операцій, інших подій або умов, а не лише юридичну форму;
- є нейтральною, тобто вільною від упереджень;
- є повною в усіх суттєвих аспектах.

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

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

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

Операції, що не регламентуються МСФЗ Товариством не здійснювались.

### ***Знецінення нефінансових активів***

На кожну звітну дату Товариство оцінює свої активи на предмет наявності ознак знецінення. Якщо такі ознаки існують, Товариство здійснює оцінку суми очікуваного відшкодування активу. Виявлення ознак знецінення основних засобів та інвестиційної нерухомості передбачає використання оцінок, які включають (але не обмежуються): причини, терміни та суму знецінення. Чинники, що вважають суттєвими для ініціювання оцінки на предмет зменшення корисності, включають таке: тиск на цінову політику з боку конкурентів, зменшення обсягу перевалки вантажу, суттєвий ріст певних елементів витрат, недовиконання показників операційної діяльності.

Оцінка відшкодовуваних сум активів повинна частково ґрунтуватися на оцінках керівництва, включаючи визначення відповідних активів, що генерують грошові кошти, оцінку очікуваних показників операційної діяльності, здатність активів генерувати дохід, припущення щодо ставки дисконтування з метою визначення поточної вартості майбутніх грошових потоків. При визначенні ставки дисконтування Товариство використовує середньозважену вартість капіталу, відкориговану на показник інфляції відносно майбутніх грошових потоків, а також ступеня бізнес-ризиків, властивого для кожної групи активів. Зміни в обставинах, а також в оцінках і припущеннях керівництва можуть мати суттєвий вплив на відновлювану вартість основних засобів.

Жодного зменшення корисності основних засобів та інвестиційної нерухомості не було визнано у будь-якому з періодів, включених до цієї фінансової звітності.

### ***Строки корисного використання основних засобів та інвестиційної нерухомості***

Товариство оцінює залишковий строк корисного використання об'єктів основних засобів та інвестиційної нерухомості наприкінці кожного фінансового року. Керівництво Товариства визначає залишковий термін корисного використання у відповідності до технічного стану активів та оціночного періоду, протягом якого очікується надходження майбутніх економічних вигід. Якщо очікування відрізняються від попередніх оцінок, зміни враховуються як зміни в облікових оцінках.

Станом на 31 грудня 2018 року строки корисного використання основних засобів не переглядались.

### ***Судження щодо змін справедливої вартості фінансових активів***

Протягом звітного 2018 року переоцінка інвестиційної нерухомості із залученням незалежних оцінювачів не здійснювалась.

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.

Розуміючи важливість використання облікових оцінок та припущень щодо справедливої вартості фінансових активів в разі відсутності вхідних даних щодо справедливої вартості першого рівня, Керівництво Товариства планує використовувати оцінки та судження які базуються на професійній компетенції працівників Підприємства, досвіді та минулих подіях, а також з використанням розрахунків та моделей вартості фінансових активів. Залучення зовнішніх експертних оцінок щодо таких фінансових інструментів де оцінка, яка базується на професійній компетенції, досвіді та розрахунках є недостатньою, на думку Керівництва є прийнятним та необхідним.

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

### ***Знецінення фінансових активів***

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

Товариство визнає резерв під збитки для очікуваних кредитних збитків за фінансовими активами, які оцінюються за амортизованою вартістю, у розмірі очікуваних кредитних збитків за весь строк дії фінансового активу (при значному збільшенні кредитного ризику/для кредитно-знецінених фінансових активів) або 12-місячними очікуваними кредитними збитками (у разі незначного зростання кредитного ризику).

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

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

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

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

Очікувані кредитні збитки відображають власні очікування Товариства щодо кредитних збитків.

### ***Податки***

Невизначеність існує щодо тлумачення податкового законодавства, змін в податковому законодавстві, а також сум і термінів майбутніх оподаткованих доходів. Товариство оцінює ризики та можливі наслідки перевірок податкових органів, засновані на розумних оцінках. Визнання таких наслідків залежить від різних факторів, таких як досвід попередніх податкових перевірок та різні тлумачення податкового законодавства відповідним державним органом. Такі відмінності в інтерпретації можуть виникнути в залежності від умов, що переважають у середовищі функціонування Товариства.

Протягом 2018 року не відбувалося жодних суттєвих змін в податковому законодавстві, які мали б вплив на фінансову звітність, або потребували б додаткових розкриттів.

## **5. СУТТЄВІ ПОЛОЖЕННЯ ОБЛІКОВОЇ ПОЛІТИКИ**

### **5.1. Основа формування облікових політик**

Облікові політики - конкретні принципи, основи, домовленості, правила та практика, застосовані суб'єктом господарювання при складанні та поданні фінансової звітності. МСФЗ наводить облікові політики, які, за висновком РМСБО, дають змогу скласти таку фінансову звітність, яка міститиме доречну та достовірну

інформацію про операції, інші події та умови, до яких вони застосовуються. Такі політики не слід застосовувати, якщо вплив їх застосування є несуттєвим.

Облікова політика Товариства розроблена та затверджена 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».

Ця фінансова звітність підготовлена на основі історичної собівартості та справедливої вартості або амортизаційної собівартості окремих фінансових інструментів відповідно до МСФЗ 9 «Фінансові інструменти». Оцінка справедливої вартості здійснюється 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.

Особливістю облікової політики Товариства, яка застосована до формування фінансової звітності за період, що закінчується 31 грудня 2018 року, є врахування вимог МСФЗ 1 «Перше застосування Міжнародних стандартів фінансової звітності». Вплив вимог МСФЗ 1 на формування цієї фінансової звітності як першої фінансової звітності за МСФЗ більш детально наведено в розділі 6 цих Приміток.

## **5.2. Інформація про зміни в облікових політиках**

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

Оскільки фінансова звітність Товариства за рік, що закінчується 31 грудня 2018 року є першою фінансовою звітністю за МСФЗ, то облікова політика, яка застосована при формуванні цієї фінансової звітності, як вказано в п. 5.1 цих Приміток, оснований на МСФЗ, зокрема, на МСФЗ 1. В той же час, фінансова звітність Товариства за попередній період, що закінчується 31 грудня 2017 року, була підготовлена у відповідності до вимог Національних положень (стандартів) бухгалтерського обліку (НП(С)БО), які були основою для облікових політик попередніх періодів.

Застосування МСФЗ Товариством вперше для формування фінансової звітності обумовило зміни в облікових політиках, які застосовувалися до попереднього порівняльного періоду. Тому облікові політики для підготовки фінансової звітності за МСФЗ були застосовані на початок та кінець попереднього періоду ретроспективно відповідно до вимог МСФЗ 1.

## **5.3. Форма та назви фінансових звітів**

Формат фінансової звітності МСБО 1 «Подання фінансових звітів» не встановлює єдиного формату фінансових звітів, у стандарті наводиться перелік показників, які необхідно наводити в кожній з форм звітності та у примітках.

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

- Баланс (Звіт про фінансовий стан) за формою № 1;
- Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за формою № 2;
- Звіт про рух грошових коштів за формою № 3;
- Звіт про власний капітал за формою № 4;
- Примітки до річної фінансової звітності.

Статті фінансової звітності за МСФЗ вписані в найбільш доречні рядки форм фінансових звітів, затверджених Міністерством фінансів України. Розкриття додаткової інформації, як це передбачено МСФЗ/МСБО, здійснюється у Примітках до річної фінансової звітності.

## **5.4. Методи подання інформації у фінансових звітах**

Згідно МСБО 1 Звіт про сукупний дохід передбачає подання витрат, визнаних у прибутку або збитку, за класифікацією, основою на методи "функції витрат" або "собівартості реалізації", згідно з яким витрати класифікують відповідно до їх функцій як частини собівартості чи, наприклад, витрат на збут або адміністративну діяльність. Проте, оскільки інформація про характер витрат є корисною для прогнозування майбутніх грошових потоків, то ця інформація наведена в п. 9 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.

## **5.5. Облікові політики щодо фінансових інструментів**

### ***МСФЗ (IFRS) 9 «Фінансові інструменти»***

Стандарт вводить нові вимоги до класифікації і оцінки, знецінення і обліку хеджування. У зв'язку з тим, що Товариство не використовує інструменти хеджування, основні зміни облікової політики пов'язані зі зміною класифікації і знеціненням фінансових інструментів.

### ***Основні особливості МСФЗ (IFRS) 9 «Фінансові інструменти»***

Фінансові активи відносяться до трьох категорій оцінки: фінансові активи, які у подальшому оцінюються за амортизованою вартістю, фінансові активи, які у подальшому оцінюються за справедливою вартістю, зміни якої відносяться на інший сукупний дохід, та фінансові активи, які у подальшому оцінюються за справедливою вартістю, зміни якої відносяться на фінансовий результат.

Класифікація боргових інструментів залежить від бізнес-моделі організації, що використовується для управління фінансовими активами, і результатів аналізу того факту, чи договірні грошові потоки є виключно виплатами основної суми боргу та процентів. Якщо борговий інструмент утримується для отримання грошових потоків, він може обліковуватись за амортизованою вартістю, якщо він також відповідає критерію виключно виплат основної суми боргу та процентів. Боргові інструменти, які відповідають критерію виключно виплат основної суми боргу та процентів і утримуються в портфелі, коли підприємство одночасно отримує потоки грошових коштів від активів і продає активи, можуть відноситись у категорію за справедливою вартістю, зміни якої відносяться на інший сукупний дохід. Фінансові активи, що мають грошові потоки, які не є виключно виплатами основної суми боргу та процентів, слід оцінювати за справедливою вартістю, зміни якої відносяться на фінансовий результат (наприклад, похідні фінансові інструменти). Вбудовані похідні фінансові інструменти не відокремлюються від фінансових активів, а враховуються при оцінці відповідності критерію виключно виплат основної суми боргу та процентів.

Інвестиції в інструменти капіталу завжди оцінюються за справедливою вартістю. Проте керівництво може зробити остаточний вибір представляти зміни справедливої вартості в іншому сукупному доході за умови, що інструмент не утримується для торгівлі. Якщо інструмент капіталу утримується для торгівлі, зміни справедливої вартості відображаються у складі прибутку чи збитку.

МСФЗ (IFRS) 9 вводить нову модель для визнання збитків від знецінення – модель очікуваних кредитних збитків. В основі цієї моделі лежить три етапний підхід, в межах якого аналізується зміна кредитної якості фінансових активів після їх початкового визнання. На практиці нові правила означають, що організації будуть зобов'язані негайно обліковувати збиток у сумі очікуваного кредитного ризику за 12 місяців при початковому визнанні фінансових активів, які не мають кредитного знецінення (чи для дебіторської заборгованості за основною діяльністю – у сумі очікуваного кредитного збитку за весь строк дії такої заборгованості). У разі суттєвого зростання кредитного ризику, знецінення оцінюється із використанням очікуваного кредитного збитку за весь строк дії фінансового активу, а не очікуваного кредитного збитку за 12 місяців. Ця модель передбачає операційні спрощення дебіторської заборгованості за орендою та основною діяльністю.

Переглянуті умови до обліку хеджування забезпечують більш тісний зв'язок обліку з управлінням ризиками. Цей стандарт надає підприємствам можливість вибору облікової політики: вони можуть застосовувати облік хеджування відповідно до МСФЗ (IFRS) 9 чи продовжувати застосовувати до всіх відносин хеджування МСБО (IAS) 39, оскільки у стандарті не розглядається облік макрохеджування.

### ***5.5.1. Визнання та оцінка фінансових інструментів***

**Фінансові активи - класифікація, первинне визнання і подальша оцінка фінансових активів: категорії оцінки.**

Товариство класифікує фінансові активи, використовуючи наступні категорії оцінки :

- ті, що оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток,
- ті, що оцінюються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід, та
- ті, що оцінюються за амортизованою вартістю.



Фінансові інструменти, що оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток, спочатку признаються за справедливою вартістю. Усі інші фінансові інструменти спочатку відображаються за справедливою вартістю, включаючи витрати по угоді. Найкращим підтвердженням справедливої вартості при первинному визнанні є ціна угоди. Прибуток або збиток при первинному визнанні враховуються тільки у тому випадку, якщо є різниця між справедливою ціною і ціною угоди, підтвердження якої можуть служити інші спостережувані на ринку поточні угоди з тим же інструментом або модель оцінки, яка в якості базових даних використовує тільки дані спостережуваних ринків.

Після первинного визнання відносно фінансових активів, що оцінюються за амортизованою вартістю, і інвестицій у боргові інструменти, що оцінюються за справедливою вартістю через інший сукупний доход, признається оцінний резерв під очікувані кредитні збитки, що призводить до визнання облікового збитку відразу після первинного визнання активу.

Купівля і продаж фінансових активів (купівля і продаж "на стандартних умовах"), відображаються на дату укладення угоди, тобто на дату, коли Товариство зобов'язується купити або продати фінансовий актив. Всі інші операції з придбання признаються, коли Товариство стає стороною договору відносно цього фінансового інструменту.

Класифікація і подальша оцінка боргових фінансових активів залежать від:

1) бізнес-моделі, що використовується Товариством для управління активом;

і

2) характеристик грошових потоків по активу.

Класифікація боргових інструментів залежить від бізнес-моделі управління фінансовими активами Товариства і від того, чи включають передбачені договором грошові потоки виключно виплати основної суми боргу і відсотків (критерій "тільки платежі в рахунок основного боргу і відсотків на непогашену суму основного боргу" (SPPI).

#### **Фінансові активи - класифікація і подальша оцінка фінансових активів : бізнес-модель.**

Бізнес-модель відображає спосіб, що використовується Товариством для управління активами в цілях отримання грошових потоків, а саме: чи є метою Групи :

i) тільки отримання передбачених договором грошових потоків від активів ("утримання активів для отримання передбачених договором грошових потоків"); чи

ii) отримання передбачених договорів грошових потоків і грошових потоків, що виникають в результаті продажу активів ("утримання активів для отримання передбачених договором грошових потоків і продажу");

iii) якщо непридатний ні пункт i), ні пункт ii), фінансові активи належать до категорії "інших" бізнес-моделей і оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток.

Бізнес-модель визначається для групи активів (на рівні портфеля) на основі усіх відповідних доказів діяльності, яку Товариство має намір здійснити для досягнення мети, встановленої для портфеля, наявного на дату проведення оцінки. Чинники, що враховуються Товариством при визначенні бізнес-моделі, включають мету і склад портфеля, минулий досвід отримання грошових потоків по тих, що відповідають активам, підходи до оцінки і управління ризиками, методи оцінки доходності активів.

#### **Фінансові активи - класифікація і подальша оцінка фінансових активів : характеристики грошових потоків.**

Якщо бізнес-модель передбачає утримання активів для отримання передбачених договором грошових потоків або для отримання передбачених договором грошових потоків і продажу, Товариство оцінює, чи є грошові потоки виключно платежами в рахунок основної суми боргу і відсотків ("тест на платежі виключно в рахунок основної суми боргу і відсотків" або "SPPI-тест"). Фінансові активи з вбудованими похідними інструментами розглядаються в сукупності, щоб визначити, чи являються грошові потоки по них платежами виключно в рахунок основної суми боргу і відсотків.

При проведенні цієї оцінки Товариство розглядає, чи відповідають передбачені договором грошові потоки умовам базового кредитного договору, тобто відсотки включають тільки відшкодування відносно кредитного ризику, тимчасової вартості грошей, інших ризиків базового кредитного договору і маржу прибутку. Якщо умови договору передбачають схильність ризику або волатильності, які не відповідають умовам базового кредитного договору, відповідний фінансовий актив класифікується і оцінюється за справедливою вартістю через прибуток або збиток. Оцінка на платежі виключно в рахунок основної суми боргу і відсотків проводиться при первинному визнанні активу, і подальша переоцінка не проводиться.

#### **Фінансові активи - знецінення фінансових активів : оцінний резерв під очікувані кредитні збитки.**

Товариство оцінює станом на кожну звітну дату резерв під очікувані кредитні збитки.

МСФЗ 9 передбачає триступеневу модель зменшення корисності, яка базується на змінах в кредитній якості інструменту з моменту первісного визнання. Згідно даної моделі, фінансовий інструмент, який не є кредитнознеціненим при первісному визнанні, класифікується на Стадії 1, а його кредитний ризик підлягає

подальшому постійному моніторингу. Якщо відбулось суттєве збільшення кредитного ризику з моменту первісного визнання, фінансовий інструмент переводиться до Стадії 2, але він ще не вважається кредитно-знеціненим. Якщо фінансовий інструмент є кредитно-знеціненим, він переміщується до Стадії 3. Для фінансових інструментів, що знаходяться на Стадії 1, очікувані кредитні збитки оцінюються в сумі частини очікуваних протягом усього строку дії фінансового інструменту збитків, що можуть виникнути в результаті настання подій дефолту протягом наступних 12 місяців. Очікувані кредитні збитки для інструментів на Стадіях 2 або 3, оцінюються виходячи з кредитних збитків, очікуваних від подій дефолту протягом усього строку дії інструмента. Згідно з МСФЗ 9 при розрахунку очікуваних кредитних збитків необхідно враховувати прогнозу інформацію. Придбані або створені кредитно-знецінені фінансові активи - це фінансові активи, що є кредитно-знеціненими на дату первісного визнання. Очікувані кредитні збитки для таких інструментів завжди вимірюються виходячи з усього строку дії.

Товариство зазнає кредитний збиток навіть, якщо очікує отримати всю суму за договором у повному обсязі. У випадку фінансових активів кредитним збитком є теперішня вартість різниці між договірними грошовими потоками, належними до сплати на користь Фонду за договором і грошовими потоками, які Фонд 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.

#### Низький кредитний ризик (стадія 1):

- Контрагент в найближчій перспективі має стабільну здатність виконувати прийняті на себе зобов'язання;
- Несприятливі зміни економічних і комерційних умов в більш віддаленій перспективі можуть, але не обов'язково, знизити його здатність до виконання зобов'язань.

#### Суттєве збільшення кредитного ризику (стадія 2):

Товариство констатує суттєве збільшення кредитного ризику за фінансовим інструментом, якщо виконується один або декілька з наведених нижче кількісних, якісних та допоміжного критеріїв.

- Кількісний критерій
  - якщо Контрагент прострочив оплату за контрактом більш ніж на 30 днів. В окремих випадках припущення про те, що фінансові активи, прострочені більш ніж на 30 днів, мають бути відображені на Стадії 2, спростовується
- Якісні критерії

Товариство використовує якісні критерії як вторинний показник суттєвого збільшення кредитного ризику:

- наявні індикатори зовнішнього ринку (процентних ставок, курсів валют);
- відбулися зміни умов договору;
- було змінено управлінський підхід;
- значна зміна кредитного рейтингу фінансового інструменту або Контрагента.

#### Визначення дефолту та кредитно-знецінених активів (стадія 3):

Визначення дефолту, повністю узгоджується з визначенням кредитного знецінення, а дефолт визнається за фінансовим інструментом, у разі дотримання одного або декількох з наступних критеріїв.

- Кількісний критерій
  - Контрагент більше ніж на 90 днів прострочив оплату за контрактом, і припущення про те, що фінансові активи, які прострочені більше ніж на 90 днів, мають бути відображені на Стадії 3 не скасовується.
- Якісні критерії

- Контрагент не відповідає критерію платоспроможності, що вказує на те, що позичальник зазнає значних фінансових труднощів. Прикладами такої ситуації є:
- значні фінансові труднощі контрагента;
- смерть контрагента;
- неплатоспроможність контрагента;
- контрагент порушує фінансові умови договору;
- зникнення активного ринку для фінансового активу внаслідок фінансових труднощів;
- надання кредитором уступки за договором, у зв'язку з фінансовими труднощами позичальника;
- висока ймовірність банкрутства контрагента.

Товариство визнає очікувані кредитні збитки за кожним активом на індивідуальній основі.

#### Розміри збитку

- стадія 1 – від 0,5% до 7,0%
- стадія 2  
прострочення платежу на термін від 30 до 60 днів - 25%  
прострочення платежу на термін від 60 до 90 днів - 50%
- стадія 3 – 100%

Списання фінансових активів за рахунок сформованих резервів відбувається за відсутності обґрунтованих очікувань щодо відшкодування їх вартості згідно рішення керівництва Товариства.

#### **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.

#### **Класифікація і подальша оцінка фінансових зобов'язань : категорії оцінки.**

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.

Фінансові зобов'язання зі строком погашення понад 12 місяців після звітного періоду класифікуються як згодом оцінювані за амортизованою вартістю окрім:

- фінансових зобов'язань, що оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток : ця класифікація застосовується до похідних інструментів, фінансових зобов'язань, призначених для торгівлі (наприклад, короткі позиції по цінних паперах), умовного відшкодування, що визнається покупцем при об'єднанні бізнесу, і інших фінансових зобов'язань, визначених як такі при первинному визнанні;
- договорів фінансової гарантії і зобов'язань кредитного характеру.

#### **5.5.2. 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 проводяться в національній валюті та в іноземній валюті.

Іноземна валюта – це валюта інша, ніж функціональна валюта, яка визначена вище в п.2 цих Приміток.

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

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

### 5.5.3. Згорання фінансових активів та зобов'язань

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

## 5.6. Облікові політики щодо основних засобів та інвестиційної нерухомості

### 5.6.1. Визнання та оцінка основних засобів

Товариство визнає матеріальний об'єкт основним засобом, якщо він утримується з метою використання їх 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. Розглянувши доречність застосування будь-якого з виключень, передбачених МСФЗ 1, щодо ретроспективного застосування, керівництво вирішило застосувати історичну вартість як доцільну собівартість основних засобів. Товариство не здійснювало оцінку основних засобів за справедливою вартістю на дату переходу на МСФЗ (01 січня 2018 року) та використовує історичну вартість як доцільну собівартість основних засобів на цю дату.

У подальшому основні засоби оцінюються за їх собівартістю мінус будь-яка накопичена амортизація та будь-які накопичені збитки від зменшення корисності. Сума накопиченої амортизації на дату звітності виключається з валової балансової вартості активу.

### 5.6.2. 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.

### 5.6.3. Амортизація основних засобів

Амортизація основних засобів Товариства нараховується прямолінійним методом з використанням таких щорічних норм:

*Мінімальні строки корисного використання та групи обліку основних засобів:*

Група	Найменування групи основних засобів	років
2	Капітальні витрати на поліпшення земель, не пов'язані з будівництвом	15
3	Будівлі	20
3	Споруди	15
3	Передавальні пристрої	10
4	Машини та обладнання	5
	З них: електронно-обчислювальні машини, машини для автоматичного оброблення інформації, пов'язані з ними засоби зчитування або друку інформації, пов'язані з ними комп'ютерні програми, інші інформаційні системи, комутатори, модеми, маршрутизатори, джерела безперебійного живлення та засоби їх підключення до телекомунікаційних мереж, телефони (в тому числі стільникові) мікрофони	2
5	Транспортні засоби	5
6	Інструменти, прилади, інвентар (меблі)	4
9	Інші основні засоби	12

Амортизацію активу починають, коли він стає придатним для 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.

#### **5.6.4. Визнання інвестиційної нерухомості**

До інвестиційної нерухомості Товариство відносить нерухомість (будівлі, або частину будівлі, або їх поєднання), утримувану на правах власності або згідно з угодою про операційну оренду 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.

#### **5.6.5. Первісна та подальша 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.

Оцінка після визнання здійснюється за собівартістю мінус будь-яка накопичена амортизація та будь-які накопичені збитки від зменшення корисності. Сума накопиченої амортизації на дату звітності виключається з валової балансової вартості активу.

Розглянувши доречність застосування будь-якого з виключень, передбачених МСФЗ 1, щодо ретроспективного застосування, керівництво вирішило застосувати історичну (балансову) вартість як доцільну собівартість інвестиційної нерухомості. Товариство не здійснювало оцінку інвестиційної нерухомості за справедливою вартістю на дату переходу на МСФЗ (01 січня 2018 року) та використовує історичну вартість як доцільну собівартість інвестиційної нерухомості на цю дату у зв'язку з тим, що данні об'єкти були збудовані Товариством протягом 2016-2017 років, а їх балансова вартість максимально наближена до справедливої.

#### **5.6.6. Зменшення корисності основних засобів та інвестиційної нерухомості**

На кожен 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.

#### **5.7. Облікові політики щодо оренди**

Операційна оренда - підприємство як орендодавець

Оренда майна, за умовами якої орендодавець фактично зберігає за собою всі ризики та вигоди, пов'язані з правом власності на об'єкт оренди, класифікується як операційна оренда. Платежі за договорами операційної оренди рівномірно включаються в доходи протягом строку оренди і включаються до складу чистого доходу від реалізації.

#### **5.8. Облікові політики щодо непоточних активів та груп вибуття**

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 врахуванням 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 врахуванням витрат на продаж визнається у звіті про фінансові результати.

#### **5.9. Облікові політики щодо податку на прибуток**

Товариства є платником податку на прибуток на загальних підставах.

Витрати з податку на прибуток включають в себе податок на прибуток поточного періоду та відстрочений податок. Поточний та відстрочений податки на прибуток відображаються у складі прибутку або збитку за період, за винятком тієї їх частини, яка відноситься до угоди з об'єднання бізнесу або до операцій, визнаним безпосередньо у складі власного капіталу, або в іншому сукупному прибутку. Поточний податок на прибуток являє собою суму податку, що підлягає сплаті або отриманню стосовно оподаткованого прибутку чи податкового збитку за рік, розрахованих на основі чинних або в основному введених в дію станом на звітну дату податкових ставок, а також всі коригування величини зобов'язання по сплаті податку на прибуток за минулі роки, який підлягає стягненню фіскальними органами або виплату їм.

Товариством прийнято рішення про застосування коригувань фінансового результату на усі різниці з причини великих об'ємів продажу товарів, робіт, послуг (більш ніж 20 млн. грн.), відповідно до норм Податкового кодексу України.

## **5.10. Облікові політики щодо інших активів та зобов'язань**

### **5.10.1. 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.

### **5.10.2. Виплати працівникам**

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

### **5.10.3. Пенсійні зобов'язання**

Відповідно до українського законодавства, Товариство утримує внески із заробітної плати працівників до Пенсійного фонду. Поточні внески розраховуються як процентні відрахування із поточних нарахувань заробітної платні, такі витрати відображаються у періоді, в якому були надані працівниками послуги, що надають їм право на одержання внесків, та зароблена відповідна заробітна платня.

## **5.11. Інші застосовані облікові політики, що є доречними для розуміння фінансової звітності**

### **5.11.1 Доходи та витрати**

Доходи та витрати визнаються за методом нарахування.

#### **Основні особливості МСФЗ (IFRS) 15 «Виручка за договорами з покупцями»**

МСФЗ (IFRS) 15 був випущений в травні 2014 року і передбачає модель, що включає п'ять етапів, яка буде застосовуватися щодо виручки за договорами з покупцями. Згідно стандарту виручка визнається в сумі, що відображає відшкодування, право на яке організація очікує отримати в обмін на передачу товарів або послуг покупцю.

Новий стандарт по виручці замінює всі існуючі вимоги МСФЗ по визнанню виручки. Після того, як Рада з МСФЗ закінчила роботу над поправками до цього стандарту у квітні 2016 року, дату набрання чинності цього стандарту застосовується для річних періодів, починаючи 1 січня 2018 року, або після цієї дати. Стандарт вимагає повне ретроспективне застосування або модифіковане ретроспективне застосування, при цьому допускається дострокове застосування.

Цей новий стандарт вводить основний принцип визнання виручки за ціною операції у випадку передачі товарів чи послуг замовнику. Окремі партії товарів чи пакети послуг, які чітко ідентифіковані, повинні визнаватись окремо, а будь-які знижки та ретроспективні знижки з ціни контракту, як правило, мають відноситись на окремі елементи. Якщо сума винагороди з будь-яких причин варіюється, слід визнавати мінімальні суми за умови відсутності значного ризику перегляду. Витрати, понесені у зв'язку з гарантіями за контрактами із клієнтами, необхідно капіталізувати та амортизувати протягом періоду надходження вигод від контракту.

#### **Визнання виручки**

Виручка є справедливою вартістю отриманої винагороди або винагороди, підмета отриманню за реалізацію товарів, робіт і послуг за звичайних умов ведення фінансово-господарської діяльності.

У сферу діяльності Товариства входить продаж необоротних активів: збудованих об'єктів (машино-місце та нерухомого майна). Виручка признається в певний момент часу, при передачі контролю над завершеними об'єктами покупцеві, що означає здатність визначати використання і отримувати практично усі вигоди, що залишилися, від об'єктів. Передача відбувається, коли об'єкти були збудовані, ризики і втрати були передані клієнтові, та / або клієнт прийняв об'єкти відповідно до договору купівлі-продажу, або Товариство має об'єктивні докази того, що усі критерії для прийняття були задоволені.

Для визначення моменту часу, в який покупець отримує контроль над обіцяним активом, Товариство повинне оцінювати індикатори, які, серед іншого, включають наступні : Товариство має існуюче право на оплату об'єктів; Товариство передало право фізичного володіння об'єктами; покупець має право власності на ці об'єкти; покупець схильний до значних ризиків і вигод, пов'язаними з правом власності на продукти; покупець прийняв продукти. Не усі вказані індикатори мають обов'язково бути виконані для того, щоб Керівництво дійшло висновку про передачу контролю і можливості визнати виручку. Керівництво використовує судження для визначення того, чи вказують наявні чинники в сукупності на те, що контроль над продуктами перейшов до покупця.

Доходи від послуг признаються в тому періоді, в якому здійснюються продажі.

Дебіторська заборгованість признається у момент передачі активів, оскільки у цей момент право на відшкодування за них стає безумовним, і настання терміну, коли таке відшкодування стає підметом виплати, обумовлене лише плином часу. Значні компоненти фінансування відсутні, оскільки продажі здійснюються на умовах оплати впродовж короткострокового періоду часу, що відповідають ринковій практиці. Як наслідок, Товариство не коригує обіцяну суму відшкодування з урахуванням впливу значного компонента фінансування.

### ***Визнання витрат***

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.

### ***5.11.2. Операції в іноземній валюті***

Операції в іноземній валюті обліковуються в українських гривнях за офіційним курсом обміну Національного банку України на дату проведення операцій.

Монетарні активи та зобов'язання, виражені в іноземних валютах, перераховуються в гривню за відповідними курсами обміну НБУ на дату балансу. Немонетарні статті, які оцінюються за історичною собівартістю в іноземній валюті, відображаються за курсом на дату операції, немонетарні статті, які оцінюються за справедливою вартістю в іноземній валюті, відображаються за курсом на дату визначення справедливої вартості. Курсові різниці, що виникли при перерахунку за монетарними статтями, визнаються в прибутку або збитку в тому періоді, у якому вони виникають.

Товариство використовувало обмінні курси НБУ на дату балансу:

	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Гривня/1 долар США	27.6883	28.0672

### ***5.11.3. Умовні зобов'язання та активи***

Товариство не визнає умовні зобов'язання в звіті про фінансовий стан Товариства. Інформація про умовне зобов'язання розкривається, якщо можливість вибуття ресурсів, які втілюють у собі економічні вигоди, не є віддаленою. Товариство не визнає умовні активи. Стисла інформація про умовний актив розкривається, коли надходження економічних вигід є ймовірним.

## 6. ПЕРШЕ ЗАСТОСУВАННЯ МІЖНАРОДНИХ СТАНДАРТІВ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

Товариство вперше застосує МСФЗ для формування фінансової звітності за період, що закінчується 31 грудня 2018 року (перша фінансова звітність за МСФЗ).

Узгодження власного капіталу станом на 01 січня 2018 року представлено наступним чином:

Статті	Пояснення	Попередні П(С)БО	Виправ- лення помилкок	Вплив переходу на МСФЗ	МСФЗ
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>
Незавершені капітальні інвестиції	1	533 945		-533 945	-
Основні засоби	2	7 969	-7 691		278
Інвестиційна нерухомість	2		+7 691		7 691
<i>Усього, непоточних активів</i>		<i>541 914</i>	<i>0</i>	<i>-533 945</i>	<i>7 969</i>
Непоточні активи , утримувані для продажу	1	55 121		+533 945	589 066
Торгова та інша дебіторська заборгованість	3 4 4	320 312		-22 310 -1 594 +2 099	298 507
Інші поточні активи	4	2 099		-2 099	-
Договірні активи	4			+1 594	1 594
Грошові кошти та еквіваленти грошових коштів		1 093		-	1 093
<i>Усього поточних активів</i>		<i>378 625</i>	<i>0</i>	<i>+511 635</i>	<i>820 260</i>
<b>Разом, активи</b>		<b>920 539</b>	<b>0</b>	<b>-22 310</b>	<b>898 229</b>
Інші довгострокові зобов'язання	5	911 168		-911 168	-
Торгова та інша кредиторська заборгованість	7	67 962	-	-36 336	31 626
Короткострокові забезпечення	6	-	+ 120		120
Позики отримані від нефінансових установ	7	-		+36 336	36 336
Фінансові зобов'язання	5	-		+911 168	911 168
<b>Усього, зобов'язань</b>		<b>979 130</b>	<b>+ 120</b>	<b>-</b>	<b>979 250</b>
<b>Разом, активи мінус зобов'язання</b>		<b>(58 591)</b>	<b>-120</b>	<b>-22 310</b>	<b>(81 021)</b>
Статутний капітал		1 550			1 550



Нерозподілені прибутки / непокриті збитки	3 6	(60 141)	-120	-22 310	(82 571)
<b>Разом, власний капітал</b>		<b>(58 591)</b>	<b>-120</b>	<b>-22 310</b>	<b>(81 021)</b>

Пояснення до узгодження власного капіталу на дату переходу на МСФЗ

1	Перекласифікація витрат на вироблення активів, призначених для продажу, з незавершених капітальних інвестицій до непоточних активів, утримуваних для продажу, та груп вибуття
2	Переведення об'єктів інвестиційної нерухомості зі складу основних засобів до складу інвестиційної нерухомості
3	Зменшення дебіторської заборгованості на суму резерву під знецінення
4	Перекласифікація заборгованості за договором, за яким право на винагороду настане 31.12.2020 зі складу дебіторської заборгованості до складу договірних активів
5	Перекласифікація зобов'язань за випущеними Товариством облігаціями зі складу інших довгострокових зобов'язань до складу поточних фінансових зобов'язань у зв'язку з тим, що вони підлягають погашенню протягом 12 місяців після звітного періоду (в 1 кварталі 2019 року)
6	Нарахування резерву відпусток
7	Перекласифікація кредиторської заборгованості за розрахунками за отриманою позикою зі складу іншої дебіторської заборгованості до складу позик від нефінансових установ

Узгодження власного капіталу на 31 грудня 2018 та 31 грудня 2017 років та прибутку за звітні періоди, що закінчилися цими датами у фінансовій звітності за П(С)БО та за МСФЗ, надане наступним чином:

	2018		2017	
	Капітал	Прибуток	Капітал	Прибуток
Звітність за П(С)БО	(68 090)	14 481	(60 141)	(7 903)
Виправлення помилок (резерв відпусток)	-	-	(120)	-
Інші (нарахування збитків від знецінення)	-	-	(22 310)	-
Звітність за МСФЗ	(66 540)	14 481	(82 571)	(7 903)

#### *Звіт про рух грошових коштів*

Перехід на МСФЗ не привів до коригувань у звіті про рух грошових коштів (коригування здійснювались лише у зв'язку з виправленням помилок у формуванні потоків грошових коштів):

	2018			2017		
	За П(С)БО	Вплив переходу на МСФЗ та виправлення помилок	За МСФЗ	За П(С)БО	Вплив переходу на МСФЗ та виправлення помилок	За МСФЗ
Чистий рух коштів від операційної діяльності	(35755)	-	(35755)	180545	-	180545

Чистий рух грошових коштів від інвестиційної діяльності	39672	-	39672	-	-	-
Чистий рух грошових коштів від фінансовій діяльності	-	-	-	-	-	-
Чистий рух грошових коштів за звітний період	3917	-	3917	(179476)	-	(179476)

## 7. ДОХІД ВІД РЕАЛІЗАЦІЇ

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Доходи від реалізації непоточних активів (реалізація машино-місць та нерухомого майна)	356 443	66 523
Інші операційні доходи (дохід від орендних платежів)	6 070	2 977
Інші доходи (штрафні санкції, відсотки банку за користування грошовими коштами)	297	80
<b>Всього</b>	<b>362 810</b>	<b>69 580</b>

### Орендні платежі

Товариство виступає орендодавцем за договорами операційної оренди, орендні платежі за якими рівномірно відображаються у складі доходу від реалізації робіт, послуг протягом строку оренди.

У звітному році Товариство здає в оренду офісні приміщення, що розташовані за адресою; м. Київ, вул. Регенераторна, 4, та належать Товариству на правах власності, зареєстрованих в ЄДР України.

## 8. СОБІВАРТІСТЬ РЕАЛІЗАЦІЇ

Собівартість реалізації непоточних активів за роки, що закінчилися 31 грудня, представлена наступним чином:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Машино-місця	18 212	16 938
Нерухоме майно	291 307	26 770
<b>Всього</b>	<b>309 519</b>	<b>43 708</b>

## 9. ЗАГАЛЬНІ ТА АДМІНІСТРАТИВНІ ВИТРАТИ

Загальні та адміністративні витрати за роки, що закінчилися 31 грудня, представлені наступними чином:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<i>Адміністративні витрати, в тому числі:</i>	<i>35 426</i>	<i>30 050</i>
витрати на оплату праці	815	597
витрати на соціальне страхування	177	131
амортизація	238	198
витрати на субпідрядників	19 096	20 806
витрати на водо забезпечення, тепло, електроенергію	15 100	8 316
<i>Інші операційні витрати, в тому числі:</i>	<i>82</i>	<i>11</i>
послуги обслуговуючого банку	15	11
Інші	67	0
<i>Інші витрати, в тому числі:</i>	<i>2 812</i>	<i>2 558</i>
собівартість безоплатно переданих мереж	2 812	2 558
<b>Всього</b>	<b>38 320</b>	<b>32 619</b>

## 10. ПРИБУТКИ / (ЗБИТКИ) ВІД КУРСОВИХ РІЗНИЦЬ

Прибутки від курсових різниць за роки, що закінчилися 31 грудня, пов'язані з наступними статтями балансу:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
По позиції, отриманій від нефінансової установи :		
прибутки від операційної курсової різниці	3 221	1 391
збитки від операційної курсової різниці	(2 731)	(2 547)
<b>Всього</b>	<b>(490)</b>	<b>(1 156)</b>

## 11. ПОДАТОК НА ПРИБУТОК

У відношенні розрахунку та відображення поточного та відстроченого податку на прибуток Товариство керується нормами МСБО 12 «Податок на прибуток» та чинного Податкового кодексу України.

Ставки оподаткування, які застосовувалися до Товариства були наступними:

З 01 січня 2017р. по 31 грудня 2017р.	18%
З 01 січня 2018р. по 31 грудня 2018р.	18%

*Розрахунок поточного податку на прибуток, відповідно до податкової декларації:*

	2018	2017
Фінансовий результат до оподаткування:	14 481	-7 903
Різниця, яка виникає відповідно до норм Податкового кодексу України (п.140.4.2) та зменшує фінансовий результат до оподаткування (від'ємне значення об'єкта оподаткування минулого року:	-50 263	-42 360
Об'єкт оподаткування податком на прибуток (рядок 1 + рядок 2)	-35 782	-50 263
Поточний податок на прибуток (рядок 3 x 18%), до сплати в бюджет	-	-

## 12. ОСНОВНІ ЗАСОБИ

Рух основних засобів представлено наступним чином:

	Машини і обладнання	Меблі	Інші	Всього
<b>Первісна вартість:</b>				
<b>Станом на 31 грудня 2016</b>	<b>235</b>	<b>145</b>	<b>610</b>	<b>990</b>
Надходження	-	-	1 365	1 365
Вибуття	-	-	(1 318)	(1 318)
Коригування при переході на МСФЗ			(50)	(50)
<b>Станом на 31 грудня 2017</b>	<b>235</b>	<b>145</b>	<b>607</b>	<b>987</b>
Надходження	128	7	1 457	1 592
Вибуття	(98)	(144)	(1 460)	(1 702)
<b>Станом на 31 грудня 2018</b>	<b>265</b>	<b>8</b>	<b>604</b>	<b>877</b>
<b>Амортизація:</b>				
<b>Станом на 31 грудня 2016</b>	<b>(168)</b>	<b>(116)</b>	<b>(371)</b>	<b>(655)</b>
Нарахована амортизація	(18)	(5)	(80)	(103)
Коригування при переході на МСФЗ			50	50
<b>Станом на 31 грудня 2017</b>	<b>(186)</b>	<b>(121)</b>	<b>(401)</b>	<b>(708)</b>
Нарахована амортизація	(28)	(23)	(18)	(49)
<b>Станом на 31 грудня 2018</b>	<b>(200)</b>	<b>(144)</b>	<b>(419)</b>	<b>(526)</b>
<b>Чиста балансова вартість:</b>				
<b>Станом на 31 грудня 2016</b>	<b>67</b>	<b>29</b>	<b>239</b>	<b>335</b>
<b>Станом на 31 грудня 2017</b>	<b>49</b>	<b>24</b>	<b>216</b>	<b>279</b>
<b>Станом на 31 грудня 2018</b>	<b>158</b>	<b>8</b>	<b>185</b>	<b>351</b>

На дату річної звітності ознаки можливого зменшення корисності об'єктів основних засобів відсутні.

## 13. ІНВЕСТИЦІЙНА НЕРУХОМІСТЬ

Рух інвестиційної нерухомості представлено наступним чином:

	Будівлі	Всього
<b>Первісна вартість:</b>		
<b>Станом на 31 грудня 2016</b>	<b>7 357</b>	<b>7 357</b>
Надходження	20 414	20 414
Вибуття	(18 865)	(18 865)

Станом на 31 грудня 2017	<b>8 905</b>	<b>8 905</b>
Надходження	199	199
Вибуття	-	-
Станом на 31 грудня 2018	<b>9 104</b>	<b>9 104</b>
<b>Амортизація:</b>		
Станом на 31 грудня 2016	<b>(1 120)</b>	<b>(1 120)</b>
Нарахована амортизація	(105)	(105)
Станом на 31 грудня 2017	<b>(1 215)</b>	<b>(1 215)</b>
Нарахована амортизація	(198)	(198)
Станом на 31 грудня 2018	<b>(1 413)</b>	<b>(1 413)</b>
<b>Чиста балансова вартість:</b>		
Станом на 31 грудня 2016	<b>6 237</b>	<b>6 237</b>
Станом на 31 грудня 2017	<b>7 690</b>	<b>7 690</b>
Станом на 31 грудня 2018	<b>7 691</b>	<b>7 691</b>

До інших доходів включені доходи від оренди за рік, що закінчилися 31 грудня 2018, та за 2017 рік у сумі 2 695 тис. грн. та 1 120 тис. грн. відповідно.

Операційні витрати від інвестиційної нерухомості, яка принесла доходи від оренди, за рік, що закінчився 31 грудня 2018, та 2017 рік, склали 198 тис. грн. та 121 тис. грн. відповідно.

На дату річної звітності ознаки можливого зменшення корисності об'єктів інвестиційної нерухомості відсутні.

#### 14. НЕПОТОЧНІ АКТИВИ ТА ГРУПИ ВИБУТТЯ

##### Готові для продажу:

	Машино-місця		Нерухоме майно (кладові)		Всього
	м2	Сума	м2	Сума	Сума
Станом на 31 грудня 2016	14 098,7	72 059	-	-	<b>72 059</b>
Надходження	-	-	-	-	-
Вибуття	(3 314,0)	(16 938)	-	-	<b>(16 938)</b>
Станом на 31 грудня 2017	10 784,7	<b>55 121</b>			<b>55 121</b>
Надходження	-	-	905,8	6 520	6 520
Вибуття	(3 563,3)	(18 212)	(143,5)	(1 033)	(19 245)
Станом на 31 грудня 2018	7 221,4	<b>36 909</b>	762,3	<b>5 487</b>	<b>42 396</b>

##### Незавершені об'єкти:

	Машино-місця		Нерухоме майно		Всього
	Сума	Сума	Сума	Сума	Сума
Станом на 31 грудня 2016	-	-	<b>113 766</b>	<b>113 766</b>	<b>113 766</b>
Надходження	-	-	468 149	468 149	468 149
Вибуття	-	-	(47 970)	(47 970)	(47 970)
Станом на 31 грудня 2017	-	-	<b>533 945</b>	<b>533 945</b>	<b>533 945</b>
Надходження	-	-	814 853	814 853	814 853
Вибуття	-	-	(605 463)	(605 463)	(605 463)
Станом на 31 грудня 2018	-	-	<b>743 335</b>	<b>743 335</b>	<b>743 335</b>

На звітну дату балансу непоточні активи, що утримуються для продажу, відображені за первісною вартістю.

На дату річної звітності ознаки можливого зменшення корисності об'єктів непоточних активів та групи вибуття відсутні.

#### 15. ТОРГОВА ТА ІНША ДЕБІТОРСЬКА ЗАБОРГОВАНІСТЬ

Торгова та інша дебіторська заборгованість станом на 31 грудня представлена наступним чином:

31 грудня 2018      31 грудня 2017

ПДВ до відшкодування	153 894	116 260
Переплата податків (ЄСВ)	6	6
Торгова дебіторська заборгованість	17 590	142
Дебіторська заборгованість за розрахунками	153 416	202 310
Податкові зобов'язання з ПДВ за отриманими авансами	8 316	2 099
Збитки від знецінення	(22 155)	(22 310)

**Чиста вартість дебіторської заборгованості**

**311 067                      298 507**

Дебіторська заборгованість за розрахунками (без врахування збитку від знецінення) представлена наступним чином:

	<b>31 грудня 2018</b>	<b>31 грудня 2017</b>
Поточна дебіторська заборгованість за розрахунками за виданими авансами (на ведення госп. діяльності), в т.ч. :	<b>153 416</b>	<b>202 310</b>
- Девелопмент К. А. Н. (34347602)	100 662	103 029
- Інвестиційна група "Схід" ТОВ (34192138)	21	53
- Євро - Реконструкція ТОВ (37739041)	96	132
- КУА Валприм ТОВ (код 37449096)	0	93 790
- Київ. бюротех. інв. нер. майна КП 03359836	107	0
- Київенерго ПАТ (00131305)	46 634	3 628
- ДТЕК КИЇВСЬКІ ЕЛЕКТРО МЕРЕЖІ ПрАТ (41946011)	5 372	0
- Ю.БІ.СІ. УКК ТОВ (39636449)	0	567
- КП ШЕУ Дніпровського р-ну (05446166)	0	586
- ЦІ Геотехнології ТОВ (40995431)	22	0
- Інші	502	525

Дебіторська заборгованість Товариства не має забезпечення.

Аналіз торгової та іншої дебіторської заборгованості і дебіторської заборгованості за розрахунками (без врахування збитку від знецінення) за строками погашення представлено наступним чином:

	<b>31 грудня 2018</b>	<b>31 грудня 2017</b>
До 30 днів	0	0
30-60 днів	0	0
60-90 днів	0	0
90-120 днів	6 120	87 357
Більше 120 днів	166 431	115 095
<b>Всього</b>	<b>172 551</b>	<b>202 452</b>

Станом на 31 грудня 2018 та 31 грудня 2017 торговельна та інша дебіторська заборгованість і дебіторської заборгованості за розрахунками загальною номінальною вартістю 153 416 тис. грн. та 202 452 тис. грн. була знецінена з використанням спрощеного підходу. Зміни у цих збитках представлено нижче:

	<b>31 грудня 2018</b>	<b>31 грудня 2017</b>
Збиток від знецінення на початок періоду	22 310	-
Збільшення	-	22 310
Перерахунок збитків на 31.12.2018	(155)	-
Збиток від знецінення на кінець періоду	22 155	22 310

## 16. ДОГОВІРНІ АКТИВИ

До складу договірних активів станом на 31 грудня віднесена сума винагороди за послуги по Договору на купівлі-продажу № 1548/18-16 від 29.08.2016:

	30 вересня 2018	31 грудня 2017
ПАТ «Київенерго» (дата виникнення права на винагороду 31.12.2020)	1 594	1 594
	<b>1 594</b>	<b>1 594</b>

## 17. ГРОШОВІ КОШТИ ТА ЇХ ЕКВІВАЛЕНТИ

Грошові кошти та їх еквіваленти станом на 31 грудня були представлені наступним чином:

	31 грудня 2018	31 грудня 2017
Грошові кошти на поточних рахунках	5 010	1 093
	<b>5 010</b>	<b>1 093</b>

Основні поточні платежі по обслуговуванню своєї фінансово-господарської діяльності Товариство здійснює через грошові рахунки в ПАТ «Альфа-Банк», МФО 300346.

## 18. СТАТУТНИЙ КАПІТАЛ ТА ІНШІ ЕЛЕМЕНТИ КАПІТАЛУ

### Статутний капітал

Зареєстрований капітал представлений статутним капіталом, який відображено в балансі Товариства.

Сума статутного капіталу як на 31.12.2018 так і на 31.12.2017 складає 1 550 000 грн. і визначає мінімальний розмір майна Товариства, який гарантує інтереси його кредиторів.

Статутний капітал як на 31.12.2018 так і на 31.12.2017 розподіляється між акціонерами (учасниками) наступним чином:

П.І.Б. акціонера (учасника) Товариства	Сума внеску, грн. Станом на 31.12.2018	Частка у статутному капіталі	
		%	Кіл-ть акцій
Лозюк Сергій Володимирович	775 000,00	50	7 750
Шек Надія Станіславівна	775 000,00	50	7 750
РАЗОМ:	1 550 000,00	100	15 500

П.І.Б. акціонера (учасника) Товариства	Сума внеску, грн. Станом на 31.12.2017	Частка у статутному капіталі	
		%	Кіл-ть акцій
Лозюк Сергій Володимирович	775 000,00	50	7 750
Шек Надія Станіславівна	775 000,00	50	7 750
РАЗОМ:	1 550 000,00	100	15 500

Акціонерами (учасниками) сплачено (внесено) повністю акції Товариства. Станом на звітну дату неоплачений капітал не обліковується.

Додаткове поповнення, або зменшення суми статутного капіталу у звітному періоді не реєструвалось.

### Резервний капітал, нерозподілений прибуток (непокритий збиток)

Найменування статей	Резервний капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)
Залишки на початок дня 01.01.2017	-	(52 238)
Збільшення (зменшення) за 2017 рік	-	(7 903)
Перехід на МСФЗ		(22 310)
Виправлення помилок		(120)
Скориговані залишки на початок дня 01.01.2018	-	(82 571)
Збільшення (зменшення) за 2018 рік	-	14 481

Залишки на кінець дня 31.12.2018	-	(68 090)
----------------------------------	---	----------

Товариство має накопичені збитки у минулому. Зміни по статті «Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)» відбувались в результаті отримання прибутку за 2018 рік в сумі 14 481 тис. грн. (у 2017 році - отримання збитку в сумі 7 903 тис. грн., нарахування резерву під знецінення дебіторської заборгованості при переході на МСФЗ в сумі 22 310 тис. грн., виправлення помилок - нарахування резерву відпусток в сумі 120 тис. грн.).

## 19. ТОРГОВА ТА ІНША КРЕДИТОРСЬКА ЗАБОРГОВАНІСТЬ І ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ

Станом на 31 грудня торгова та інша кредиторська заборгованість і кредиторська заборгованість за розрахунками, а також забезпечення були представлено наступним чином:

	<b>31 грудня 2018</b>	<b>31 грудня 2017</b>
Торгова кредиторська заборгованість	1 546	25
Заборгованість по інших податках	533	1 193
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками	301 847	12 332
Інша кредиторська заборгованість (податковий кредит)	25 019	18 076
Забезпечення виплат невикористаних відпусток	103	120
	<b>329 048</b>	<b>31 746</b>

В балансі за 2018 рік Товариства відображена наступна поточна кредиторська заборгованість за розрахунками:

	<b>30 вересня 2018</b>	<b>31 грудня 2017</b>
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками за одержаними авансами	<b>301 847</b>	<b>12 332</b>
в т.ч. :	50 147	12 185
1) отримані авансові платежі за машино-місця та нерухоме майно:		
- ДТЕК КИЇВСЬКІ ЕЛЕКТРО МЕРЕЖІ ПрАТ (41946011)		
- ТОВ ХОЛДІНГ- СІТІ (25586260)	34 357	0
- Фізичні особи (165 осіб)	1 024	2 048
	14 766	10 137
2) інші отримані авансові платежі		
- Інвест Новація ТОВ (35843456)	251 700	147
- інші	251 590	0
	110	147

## 20. ПОЗИКИ ВІД НЕФІНАНСОВИХ УСТАНОВ

Позики від нефінансових установ станом на звітну дату були представлені фінансуванням від непов'язаних сторін та представлені наступним чином:

	<b>Номінальна процентна ставка</b>	<b>Валюта кредиту</b>	<b>Дата погашення</b>	<b>31 грудня 2018</b>	<b>31 грудня 2017</b>
<b>Позики від нефінансових установ</b>					
«Бахіасеро Ентерпрайзес Лімітед»	11%	USD	01.04.2015	31 650	32 082
<b>Всього позики отримані</b>				<b>31 650</b>	<b>32 082</b>
				<b>30 вересня 2018</b>	<b>31 грудня 2017</b>
<b>Заборгованість по відсоткам по позиці</b>					
«Бахіасеро Ентерпрайзес Лімітед»				4 196	4 254
<b>Всього заборгованість по відсотковим витратам</b>				<b>4 196</b>	<b>4 254</b>



Позики призначені для інвестицій в будівництво машино-місць, іншого нерухомого майна.

Строк дії кредитного договору №б/н від 25.03.2010 між ПрАТ «НЕО ВІТА» (Позичальником) та компанією «Бахіасеро Ентерпрайзес Лімітед (BAHIACERO ENTERPRISES LIMITED)», Кредитором, юридичною особою, яка була організована та існує згідно законів Республіки Кіпр, закінчився 01 квітня 2015. Кредитні кошти не були повернуті Товариством, а також не були витребувані Кредитором у Позичальника.

Виходячи з того, що станом на 01.01.2018 термін позовної давності строком у три роки по даному кредитному договору не сплинув, сторони домовились про укладення та підписання додаткової угоди № б/н від 01.01.2018 до кредитного договору № б/н від 25.03.2010 р., в якій погодилися, що позовна давність за цим кредитним договором встановлюється 10 років (відповідно ст. 259 Цивільного кодексу України).

## 21. ФІНАНСОВІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ

У фінансових зобов'язань Товариством обліковуються кошти, залучені шляхом емісії (випуску) цільових іменних не забезпечених облігацій станом на 31.12.2018 - на загальну суму 813 090 147 тис. грн. (станом на 31.12.2017 - на загальну суму 911 168 тис. грн.), що зареєстровані відповідно до законодавства України Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку, про що видані наступні Свідоцтва :

у 2017 році

№ з/п	Серія	СВІДОЦТВО			Номінальна вартість	Кількість	На 31.12.2018 Загальна сума, в грн.	На 31.12.2017 Загальна сума, в грн.
		Реєстраційний номер	Дата реєстрації	Дата видачі				
1	BG	32/2/2017	13.07.2017	16.08.2017	137.70	166 700	22 954 590	22 954 590
2	BF	31/2/2017	13.07.2017	16.08.2017	137.70	166 700	22 954 590	22 954 590
3	BC	28/2/2017	13.07.2017	16.08.2017	137.70	212 400	29 247 480	29 247 480
4	BK	36/2/2017	13.07.2017	14.09.2017	137.70	207 000	28 503 900	28 503 900
5	BO	40/2/2017	13.07.2017	19.09.2017	137.70	209 050	28 786 185	28 786 185
6	BQ	42/2/2017	13.07.2017	21.09.2017	137.70	182 750	25 164 675	25 164 675
7	BW	48/2/2017	13.07.2017	26.09.2017	137.70	181 900	25 047 630	25 047 630
8	BD	29/2/2017	13.07.2017	28.09.2017	137.70	212 400	29 247 480	29 247 480
9	BE	30/2/2017	13.07.2017	29.09.2017	137.70	212 400	29 247 480	29 247 480
10	BH	33/2/2017	13.07.2017	06.10.2017	137.70	166 700	22 954 590	22 954 590
11	BR	43/2/2017	13.07.2017	12.10.2017	137.70	182 750	25 164 675	25 164 675
12	BS	44/2/2017	13.07.2017	13.10.2017	137.70	182 750	25 164 675	25 164 675
13	BL	37/2/2017	13.07.2017	18.10.2017	137.70	207 000	28 503 900	28 503 900
14	BI	34/2/2017	13.07.2017	01.11.2017	137.70	166 700	22 954 590	22 954 590
15	BX	49/2/2017	13.07.2017	07.11.2017	137.70	181 900	25 047 630	25 047 630
16	BT	45/2/2017	13.07.2017	07.11.2017	137.70	182 750	25 164 675	25 164 675
17	BM	38/2/2017	13.07.2017	10.11.2017	137.70	207 000	28 503 900	28 503 900
18	BU	46/2/2017	13.07.2017	16.11.2017	137.70	182 750	25 164 675	25 164 675
19	BV	47/2/2017	13.07.2017	21.11.2017	137.70	182 750	25 164 675	25 164 675
20	BJ	35/2/2017	13.07.2017	27.11.2017	137.70	166 700	22 954 590	22 954 590
21	BP	41/2/2017	13.07.2017	28.11.2017	137.70	209 050	28 786 185	28 786 185
22	BN	39/2/2017	13.07.2017	29.11.2017	137.70	207 000	28 503 900	28 503 900
		<b>ВСЬОГО</b>				<b>4 177 100</b>	<b>813 090 147</b>	<b>575 186 670</b>

За даними довідок готовності будівництва, погашення випущених облігацій відбудеться в 1 кварталі 2019 року.

Джерелом погашення емітованих цільових облігацій є новозбудована кількість квадратних метрів, а саме : 41 771,0 кв. м. загальної площі квартир. Погашення облігацій здійснюється шляхом отримання у власність квартир у житлових будинках №001a, №001b, №001c, №001d, № 001e, №001f п'ятнадцятої черги об'єкту

«Будівництво житлово-офісного та торговельного комплексу з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського, соціального та торговельного призначення з підземним та надземним паркінгом на вул. Регенераторній, 4 просп. Возз'єднання,19, вул. Березневій,12 у Дніпровському районі м. Києва», які знаходяться за адресою проспект Возз'єднання 19, відповідно до чинного Договору про участь у будівництві об'єкту нерухомості.

у 2016 році

№ з/п	Серія	СВІДОЦТВО			Номінальна вартість	Кіл-ть	На 31.12.2018 Загальна сума, в грн.	На 31.12.2017 Загальна сума, в грн.
		Реєстраційний номер	Дата реєстрації	Дата видачі				
1	AZ	53/2/2016	21.04.2016	17.06.2016	119.63	182 550	-	21 838 456,50
2	AQ	44/2/2016	21.04.2016	06.06.2016	119.63	287 900	-	34 441 477,00
3	AS	46/2/2016	21.04.2016	26.07.2016	119.63	287 900	-	34 441 477,00
4	AU	48/2/2016	21.04.2016	03.08.2016	119.63	177 550	-	21 240 306,50
5	AV	49/2/2016	21.04.2016	03.08.2016	119.63	286 500	-	34 273 995,00
6	AW	50/2/2016	21.04.2016	17.08.2016	119.63	286 500	-	34 273 995,00
7	AX	51/2/2016	21.04.2016	08.06.2016	119.63	286 500	-	34 273 995,00
8	AR	45/2/2016	21.04.2016	18.07.2016	119.63	287 900	-	34 441 477,00
9	BA	54/2/2016	21.04.2016	06.07.2016	119.63	182 550	-	21 838 456,50
10	BB	55/2/2016	21.04.2016	18.07.2016	119.63	182 550	-	21 838 456,50
11	AT	47/2/2016	21.04.2016	18.05.2016	119.63	177 550	-	21 240 306,50
12	AY	52/2/2016	21.04.2016	01.06.2016	119.63	182 550	-	21 838 456,50
		<b>ВСЬОГО</b>				<b>2 808 500</b>	-	<b>335 980 855,00</b>

Джерелом погашення емітованих цільових облігацій була новозбудована кількість квадратних метрів, а саме : 28 085,00 кв. м. загальної площі квартир. Погашення облігацій здійснюється шляхом отримання у власність квартир у житлових будинках №001g , №001j, №001к, № 001m п'ятнадцятої черги будівництва об'єкту «Житлово-офісний та торговельний комплекс з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського, соціального та торговельного призначення з підземним та надземним паркінгом на вул. Регенераторній, 4 просп. Возз'єднання,19, вул. Березневій,12 у Дніпровському районі м. Києва», які знаходяться за адресою проспект Возз'єднання 19, відповідно до чинного Договору про участь у будівництві об'єкту нерухомості.

## 22. РОЗКРИТТЯ ІНШОЇ ІНФОРМАЦІЇ

### 22.1 Умовні зобов'язання

#### 22.1.1. Судові позови

Проти Товариства клієнтом поданий судовий позов. Керівництво вважає, що Товариство не понесе істотних збитків, відповідно, резерви у фінансовій звітності не створювалися.

#### 22.1.2. 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.

### 22.1.3. Ступінь повернення дебіторської заборгованості та інших фінансових активів

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

Ступінь повернення цих активів у значній мірі залежить від ефективності заходів, які знаходяться поза зоною контролю Товариства. Ступінь повернення дебіторської заборгованості 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 Товариством визначений як низький, тому на 31.12.2018 очікувані кредитні збитки складають 22 155 тис. грн.

### 23. ОПЕРАЦІЇ З ПОВ'ЯЗАНИМИ СТОРОНАМИ

У відповідності до МСБО 24 «Розкриття інформації щодо пов'язаних сторін», пов'язаними вважаються сторони, одна з яких має можливість контролювати або значною мірою впливати на операційні та фінансові рішення іншої сторони. При розгляді питання, чи є сторони пов'язаними сторонами, до уваги береться зміст взаємовідносин сторін, а не лише їх юридична форма. Пов'язані сторони можуть проводити операції, які не проводились би між сторонами, що не є пов'язаними. Умови таких операцій можуть відрізнятися від умов операцій між сторонами, що не є пов'язаними.

*Перелік пов'язаних осіб Товариства станом на 31.12.2018:*

<i>Назва / П.І.Б. пов'язаної Особи</i>	<i>Наявність контролю (акціонер, посадова особа, тощо)</i>	<i>Частка у статутному капіталі, %</i>
Шек Надія Станіславівна	Акціонер (учасник), працівник Товариства	50
Лозюк Сергій Володимирович	Акціонер (учасник), працівник Товариства	50
Вальчук Юрій Леонідович	Генеральний директор	-

*Інформація щодо операцій з пов'язаними сторонами за 2018 рік:*

<i>Пов'язана Особа</i>	<i>Вид господарської операції</i>	<i>Виплачено та утримано</i>	<i>Нараховано</i>	<i>Дебіторська заборгованість на 31.12.2018</i>	<i>Кредиторська заборгованість на 31.12.2018</i>
Акціонер (учасник), працівник Товариства	Заробітна плата	81	81	0	0
Управ.персонал	Заробітна плата	259	259	0	0

*Перелік пов'язаних осіб Товариства станом на 31.12.2017:*

<i>Назва / П.І.Б. пов'язаної Особи</i>	<i>Наявність контролю (акціонер, посадова особа, тощо)</i>	<i>Частка у статутному капіталі, %</i>
Шек Надія Станіславівна	Акціонер, працівник Товариства	50
Лозюк Сергій Володимирович	Акціонер, працівник Товариства	50
Вальчук Юрій Леонідович	Генеральний директор	-

*Інформація щодо операцій з пов'язаними сторонами за 2017 рік:*

<i>Пов'язана Особа</i>	<i>Вид господарської операції</i>	<i>Виплачено та утримано</i>	<i>Нараховано</i>	<i>Дебіторська заборгованість на 31.12.2017</i>	<i>Кредиторська заборгованість на 31.12.2017</i>
Акціонер, працівник Товариства	Заробітна плата	33	33	0	0
Управ.персонал	Заробітна плата	217	217	0	0

Протягом звітної періоду управлінському персоналу Товариства нараховувалась і виплачувалась заробітна плата відповідно до встановленої системи оплати праці.

Компенсації, бонуси та інші додаткові виплати керівництву, іншим пов'язаним особам не здійснювались. Протягом звітного періоду інші операції Товариства з пов'язаними особами, не проводились. Всі операції між пов'язаними сторонами були проведені на звичайних комерційних умовах.

#### 24. ЦІЛІ ТА ПОЛІТИКИ УПРАВЛІННЯ ФІНАНСОВИМИ РИЗИКАМИ

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 можна віднести кредитний ризик та ризик ліквідності. 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.

Кредитний ризик – ризик того, що одна сторона контракту про фінансовий інструмент не зможе виконати зобов'язання і це буде причиною виникнення фінансового збитку іншої сторони. Кредитний ризик притаманний таким фінансовим інструментам, як поточні та депозитні рахунки в банках, облігації та дебіторська заборгованість.

Основним методом оцінки кредитних ризиків керівництвом Товариства є оцінка кредитоспроможності контрагентів, для чого використовуються кредитні рейтинги та будь-яка інша доступна інформація з офіційних доступних джерел щодо їх спроможності виконувати боргові зобов'язання. Товариство використовує наступні методи управління кредитними ризиками:

- ліміти щодо боргових зобов'язань за класами фінансових інструментів;
- ліміти щодо боргових зобов'язань перед одним контрагентом (або асоційованою групою).

Інформація щодо концентрації Товариство дебіторів та кредиторів за найбільшими контрагентами наведена у Примітках 15 та 19.

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, зобов'язаннями, 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:

6 місяців, що закінчилися 31 грудня 2018 року	До 1 місяця	Від 1 місяця до 3 місяців	Від 3 місяців до 1 року	Від 1 року до 5 років	Більше 5 років	Всього
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>
Короткострокові позики від нефінансових установ	-	-	35 846	-	-	35 846
Торговельна та інша кредиторська заборгованість і забезпечення	-	-	329 048	-	-	329 048
Поточна заборгованість за фінансовими зобов'язаннями	-	-	813 090	-	-	813 090
Всього	-	-	1 079 289	-	-	1 177 984
Рік, що закінчився 31 грудня 2017 року	До 1 місяця	Від 1 місяця до 3 місяців	Від 3 місяців до 1 року	Від 1 року до 5 років	Більше 5 років	Всього

Короткострокові позики від нефінансових установ	-	-	36 336	-	-	36 336
Торговельна та інша кредиторська заборгованість і забезпечення	-	-	31 746	-	-	31 746
Поточна заборгованість за фінансовими зобов'язаннями	-	-	911 168	-	-	911 168
Всього	-	-	979 250	-	-	979 250

## 25. 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 акціонерів Товариства та виплати іншим зацікавленим сторонам;
- забезпечити належний прибуток учасникам товариства завдяки встановленню цін на послуги та товари 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 здійснюється регулювання капіталу шляхом залучення додаткового капіталу або фінансування.

Результати розрахунку вартості чистих активів Товариства наведені нижче:

Період	Активи	Зобов'язання	Вартість чистих активів (гр. 2 – гр. 3)
2018 рік	1 111 444	1 177 984	(66 540)
2017 рік	898 229	979 250	(81 021)
2016 рік	380 265	430 953	(50 688)

тис. грн.

Результати порівняння розміру вартості чистих активів з розміром статутного капіталу у відповідності до статті 155 Цивільного кодексу України наведені в таблиці нижче:

Період	Вартість чистих активів	Статутний капітал	Різниця (гр. 2 – гр. 3)
2018 рік	(66 540)	1 550	(68 090)
2017 рік	(81 021)	1 550	(82 571)
2016 рік	(50 688)	1 550	(52 238)

тис. грн.

За результатами господарської діяльності у 2018-2017 роках вартість чистих активів Товариства значно менша за розмір Статутного капіталу, що не відповідає частині 3 статті 155 ЦКУ.

Отримані у 2018 році прибутки в сумі 14 481 тис. грн. вплинули на фінансовий стан Товариства, зменшили суму непокритих збитків минулих років до 68 090 тис. грн.

За результатами розрахунків на 31.12.2018 та 31.12.2017 такі економічні показники як коефіцієнт абсолютної ліквідності (платоспроможності), коефіцієнт поточної (загальної) ліквідності (покриття) на 31.12.2018, коефіцієнт фінансової стійкості (автономії), коефіцієнт покриття зобов'язань власним капіталом та коефіцієнт рентабельності активів на 31.12.2017 знаходяться нижче граничних значень, що свідчить про недостатній рівень ліквідності та платоспроможності.

Основні показники фінансового стану за 2018 - 2017 рр. приведені нижче, в таблиці:

№	Найменування показника	Формула розрахунку показника	Значення на початок звітного періоду	Значення на кінець звітного періоду	Орієнтовне граничне значення показника
1	Коефіцієнт абсолютної ліквідності (платоспроможності)	$K1 = \frac{\text{Грошові кошти та їх еквіваленти} + \text{Короткострокові фінансові вкладення}}{\text{Поточні зобов'язання}}$	0,001	0,004	0,10 - 0,20
2	Коефіцієнт поточної(загальної) ліквідності(покриття)	$K2 = \frac{\text{Оборотні активи підприємства}}{\text{Поточні зобов'язання}}$	0,91	0,94	не <1,5
3	Коефіцієнт фінансової стійкості (автономії)	$K3 = \frac{\text{Власні кошти підприємства}}{\text{Вартість майна (підсумок активу балансу)}}$	-0,09	-0,06	0,25 - 0,50
4	Коефіцієнт покриття зобов'язань власним капіталом	$K4 = \frac{\text{Короткострокові зобов'язання} + \text{Довгострокові зобов'язання}}{\text{Власний капітал}}$	-12,1	-17,7	не >1,00
5	Коефіцієнт рентабельності активів	$K5 = \frac{\text{Прибуток, або збиток}}{\text{підсумок активу балансу на початок} + \text{на кінець звітного періоду}} \cdot 2$	-	0,01	-

Управлінським персоналом в 2018 році запропонована Стратегія середньо- та довгострокового розвитку Товариства на період до 2020 року, основними засадами якої є: прийняти рішення, щодо продажу частини активів, що належать Товариству на праві власності, вартість яких в свою чергу буде перевищувати суму зобов'язань, які існують на 31.12.2018.

Також в подальшому Товариство має в планах збільшити дохідність за рахунок надання різного роду послуг, що не суперечать КВЕДам, зазначеним в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань.

Ці заходи в подальшому сприятимуть виконанню емітентом зобов'язання щодо погашення цільових іменних облігацій залучені кошти від яких будуть спрямовані на будівництво житлових будинків 005 (18 черга будівництва) та 006 (19 черга будівництва).

## 26. ПОДІЇ ПІСЛЯ ДАТИ БАЛАНСУ

На позачергових зборах акціонерів 28 лютого 2019 року буде розглядатись питання про емісію облігацій.

На зборах акціонерів Товариства, в квітні 2019 р., будуть визначені порядок розподілу прибутку 2018 року та покриття накопичених збитків минулих років.

Інші суттєві події після дати балансу до дати затвердження річної фінансової звітності, які б вимагали коригування даних фінансової звітності чи розкриття інформації поточного року - відсутні.

*Від імені керівництва*

Юрій Леонідович Вальчук

*Генеральний директор*

Людмила Олександрівна Манишина

Головний бухгалтер