

Річна фінансова звітність

**ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ
АКТИВАМИ «ІНВЕСТ-АКТИВ»**

за рік, що закінчився 31 грудня 2019 року

зі звітом незалежного аудитора

2020

Заява про відповідальність керівництва за підготовку та затвердження фінансової звітності за 2019 рік.

1. Наведена нижче заява, яка повинна розглядатися спільно з описом обов'язків аудиторів, котрі містяться в представленому Звіті незалежних аудиторів, зроблена з метою розмежування відповідальності керівництва та аудиторів щодо фінансової звітності ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІНВЕСТ-АКТИВ», (далі за текстом – ТОВ «КУА «ІНВЕСТ-АКТИВ» або Товариство).

2. Керівництво Товариства відповідає за підготовку фінансової звітності, що достовірно відображає в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан ТОВ «КУА «ІНВЕСТ-АКТИВ» станом на 31 грудня 2019 року, результати його діяльності, рух грошових коштів і зміни в капіталі за рік, що закінчився вищезгаданою датою, відповідно до вимог Міжнародних стандартів фінансової звітності ("МСФЗ").

3. При підготовці фінансової звітності керівництво ТОВ «КУА «ІНВЕСТ-АКТИВ» несе відповідальність за:

- а. Вибір належної облікової політики та її послідовне застосування;
- б. Застосування обґрунтованих оцінок, розрахунків і суджень;
- в. Дотримання вимог МСФЗ або розкриття всіх істотних відступів від МСФЗ у Примітках до фінансової звітності;
- г. Підготовку фінансової звітності виходячи з припущення, що ТОВ «КУА «ІНВЕСТ-АКТИВ» продовжуватиме свою діяльність в осяжному майбутньому, за винятком випадків, коли таке припущення є неправомірним.

4. Керівництво ТОВ «КУА «ІНВЕСТ-АКТИВ» в рамках своєї компетенції також несе відповідальність за:

- а. Розробку, впровадження і забезпечення функціонування ефективної системи внутрішнього контролю в ТОВ «КУА «ІНВЕСТ-АКТИВ»;
- б. Підтримку системи бухгалтерського обліку в такий спосіб, який у будь-який момент дозволяє розкрити з достатньою мірою точності інформацію про фінансовий стан ТОВ «КУА «ІНВЕСТ-АКТИВ» і забезпечити при цьому відповідність фінансової звітності вимогам МСФЗ;
- в. Забезпечення відповідності офіційного бухгалтерського обліку вимогам локального законодавства України і відповідних стандартів бухгалтерського обліку;
- г. Вжиття заходів для забезпечення збереження активів ТОВ «КУА «ІНВЕСТ-АКТИВ»;
- д. Виявлення та запобігання фактам шахрайства і інших можливих зловживань.

Директор КУА «ІНВЕСТ-АКТИВ»



Сливчук О.М.





ТОВ "Аудиторська фірма "АУДИТ-СТАНДАРТ"

Дата державної реєстрації: 06.02.2004 року, Ідентифікаційний код 32852960

Україна, м. Київ, вул. Юрківська/Фрунзе, 2-6/32 літера «А», тел. +38(067)3691399; +38(044)2334118

ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА

щодо річної фінансової звітності
ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З
УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІНВЕСТ-АКТИВ»
станом на 31 грудня 2019 року

Власникам та керівництву
ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІНВЕСТ-АКТИВ»
Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку
Українській асоціації інвестиційного бізнесу

I. ЗВІТ ЩОДО АУДИТУ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

Думка із застереженням

Ми провели аудит річної фінансової звітності ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІНВЕСТ-АКТИВ» («Товариство»), що складається з балансу (звіту про фінансовий стан) на 31 грудня 2019 р., звіту про фінансові результати (звіту про сукупний дохід), звіту про власний капітал, звіту про рух грошових коштів за рік, що закінчився зазначеною датою, та приміток до фінансової звітності.

На нашу думку, за винятком можливого впливу питання, описаного в розділі «*Основа для думки із застереженням*», перевірена фінансова звітність, що додається, складена в усіх суттєвих аспектах відповідно до Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» та Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ).

Основа для думки із застереженням

За результатами аудиторської перевірки фінансової звітності Товариства за 2019 рік ми зауважуємо наступне:

Частину активів Товариства (49,86%) становить інвестиційна нерухомість, що станом на 31.12.2019 року обліковується на балансі в сумі 3787 тис.грн. з урахуванням зносу у сумі 421 тис.грн. та первісної вартості 4208 тис.грн. Згідно облікової політики Товариства (Наказ №ОП-2017 від «25» грудня 2017 року та «Про внесення змін про організацію бухгалтерського обліку та облікової політики у 2019 році») передбачено, що справедливую вартість інвестиційної нерухомості визначати із залученням незалежного оцінювача. Періодичність перегляду справедливої вартості зумовлюється суттєвими для обліку коливаннями цін на ринку подібної нерухомості. Якщо оцінити справедливую вартість неможливо, обирати для оцінки об'єктів інвестиційної нерухомості модель оцінки за собівартістю відповідно до МСБО 16 та застосовувати такий підхід тільки до інвестиційної нерухомості, яку оцінити неможливо, при цьому розкривати причини, з яких не використовується справедлива вартість. До всіх інших об'єктів інвестиційної нерухомості обирати оцінку за справедливою вартістю.

На думку аудитора зазначені причини, що унеможливають проведення незалежної оцінки об'єктів інвестиційної нерухомості, є необґрунтованими, а тому маємо своє бачення, що інвестиційна нерухомість повинна обліковуватись за справедливою вартістю, визначеною на підставі висновку незалежного експерта-оцінювача. Вплив зміни в оцінках може бути значним проте не всеохоплюючим для фінансової звітності Товариства.

Ми провели аудит відповідно до Міжнародних стандартів контролю якості, аудиту, огляду, іншого надання впевненості та супутніх послуг (МСА) видання 2016-2017 років, що з 01.07.2018 року застосовуються в якості національних стандартів аудиту згідно із рішенням Аудиторської палати України від 08.06.2018 року №361 (надалі – МСА) та у відповідності до рішень Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку України в тому числі «Вимог до аудиторського висновку, що подається до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку при розкритті інформації про результати діяльності інститутів спільного інвестування (пайових та корпоративних інвестиційних фондів) та компанії з управління активами», що затверджені Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку України № 991 від 11.06.2013 року.

Нашу відповідальність згідно з цими стандартами викладено в розділі «Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності» нашого звіту.

Ми є незалежними по відношенню до ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІНВЕСТ-АКТИВ» згідно з Кодексом етики професійних бухгалтерів Ради з Міжнародних стандартів етики для бухгалтерів (Кодекс РМСЕБ) та етичними вимогами, застосовними в Україні до нашого аудиту фінансової звітності, а також виконали інші обов'язки з етики відповідно до цих вимог та Кодексу РМСЕБ.

З метою отримання достатніх та прийнятних аудиторських доказів щодо річної фінансової звітності Товариства була перевірена наступна фінансова інформація станом на 31.12.2019 року та інші дані які мають безпосереднє відношення до такої інформації:

- Статутні та реєстраційні документи;
- Фінансова звітність станом на 31.12.2019 року;
- Положення про облікові політики та його застосування;
- Структура бухгалтерської служби та документообіг;
- Регістри бухгалтерського обліку;
- Договори, банківські та інші первинні документи;
- Інші документи які характеризують фінансово-господарську діяльність.

Ми вважаємо, що отримані нами аудиторські докази є достатніми і прийнятними для використання їх як основи для нашої думки.

На підставі наведеного аудитори вважають за можливе надати модифіковану думку щодо річної фінансової звітності Товариства станом на 31.12.2019 року, а саме, думку із застереженням.

КЛЮЧОВІ ПИТАННЯ АУДИТУ

Ключові питання аудиту – це питання, які, на наше професійне судження, були найбільш значущими під час нашого аудиту фінансової звітності за поточний період. Ці питання розглядались у контексті нашого аудиту фінансової звітності в цілому та враховувались при формуванні думки щодо неї, при цьому ми не висловлюємо окремої думки щодо цих питань. Проаналізувавши перелік всіх питань, інформація щодо яких надавалась тим, кого наділено найвищими повноваженнями, та питань, що мали найбільше значення під час аудиту фінансової звітності за період, що перевірявся, ми не ідентифікували ключові питання аудиту, які необхідно висвітлювати в нашому звіті.

ІНША ІНФОРМАЦІЯ

Управлінський персонал Товариства несе відповідальність за іншу інформацію. На дату звіту аудитора нам не було надано ніякої іншої інформації, крім фінансового звіту, у зв'язку з чим ми не робимо висновок з будь-яким рівнем впевненості щодо іншої інформації.

ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ УПРАВЛІНСЬКОГО ПЕРСОНАЛУ ТА ТИХ, КОГО НАДІЛЕНО НАЙВИЩИМИ ПОВНОВАЖЕННЯМИ ЗА ФІНАНСОВУ ЗВІТНІСТЬ

Управлінський персонал ТОВ «ІНВЕСТ-АКТИВ» несе відповідальність за складання і достовірне подання фінансової звітності відповідно до МСФЗ, та за таку систему внутрішнього контролю, яку управлінський персонал визначає потрібною для того, щоб забезпечити складання фінансової звітності, що не містить суттєвих викривлень внаслідок шахрайства або помилки.

При складанні фінансової звітності управлінський персонал несе відповідальність за оцінку здатності Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі, розкриваючи, за необхідності, питання, пов'язані з безперервністю діяльності, та використовуючи принцип припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку, крім випадків,

якщо управлінський персонал або планує ліквідувати Товариство чи припинити діяльність, або не має інших реальних альтернатив цьому.

Ті, кого наділено найвищими повноваженнями, несуть відповідальність за нагляд за процесом складання фінансової звітності Товариства.

ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ АУДИТОРА

Нашою відповідальністю є висловлення думки щодо цієї фінансової звітності на основі результатів проведеного нами аудиту. Ми провели аудит згідно з Міжнародними стандартами контролю якості, аудиту, огляду, іншого надання впевненості та супутніх послуг (МСА) видання 2016-2017 років, що з 01.07.2018 року, що застосовуються в якості національних стандартів аудиту згідно із рішенням Аудиторської палати України від 08.06.2018 року №361 (надалі – МСА).

Ці стандарти вимагають від нас дотримання етичних вимог, а також планування й виконання аудиторської перевірки для отримання обґрунтованої впевненості, що фінансова звітність не містить суттєвих викривлень.

При оцінці суттєвості ми керувалися положеннями Міжнародних стандартів контролю якості, аудиту, огляду, іншого надання впевненості та супутніх послуг Міжнародної федерації бухгалтерів.

Метою нашого аудиту є отримання обґрунтованої впевненості, що фінансова звітність у цілому не містить суттєвого викривлення внаслідок шахрайства або помилки, та випуск звіту аудитора, що містить нашу думку.

Обґрунтована впевненість є високим рівнем впевненості, проте не гарантує, що аудит, проведений відповідно до МСА, завжди ідентифікує суттєве викривлення, якщо таке існує.

Викривлення можуть бути результатом шахрайства або помилки; вони вважаються суттєвими, якщо окремо або в сукупності з іншими викривленнями, як обґрунтовано очікується, вони можуть впливати на економічні рішення користувачів, що приймаються на основі цієї фінансової звітності.

Виконуючи аудит відповідно до вимог МСА, ми використовуємо професійне судження та дотримуємось професійного скептицизму протягом всього аудиту.

Крім того, ми:

- ідентифікуємо та оцінюємо ризики суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства чи помилки, розробляємо та виконуємо аудиторські процедури щодо таких ризиків, а також отримуємо аудиторські докази, що є достатніми та прийнятними для забезпечення підстав для висловлення нашої думки. Ризик невиявлення суттєвих викривлень внаслідок шахрайства є вищим, ніж ризик невиявлення суттєвого викривлення в результаті помилки, оскільки шахрайство може включати змову, підробку, навмисні упущення, неправильне трактування або нехтування заходами внутрішнього контролю;

- отримуємо розуміння системи внутрішнього контролю, яка має значення для аудиту, з метою розробки аудиторських процедур, які є прийнятними за даних обставин, але не з метою висловлення думки щодо ефективності системи внутрішнього контролю Товариства;

- оцінюємо прийнятність застосованих облікових політик та обґрунтованість облікових оцінок і пов'язаних з ними розкриттів інформації, зроблених управлінським персоналом;

- доходимо висновку щодо прийнятності застосування управлінським персоналом припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку та, на основі отриманих аудиторських доказів, робимо висновок про те, чи існує суттєва невизначеність щодо подій або умов, які поставили б під значний сумнів можливість Товариства продовжити безперервну діяльність. Якщо ми доходимо висновку щодо існування такої суттєвої невизначеності, ми повинні привернути увагу в своєму звіті аудитора до відповідних розкриттів інформації у фінансовій звітності або, якщо такі розкриття інформації є неналежними, модифікувати свою думку. Наші висновки ґрунтуються на аудиторських доказах, отриманих до дати нашого звіту аудитора. Втім майбутні події або умови можуть примусити Товариство припинити свою діяльність на безперервній основі.

- оцінюємо загальне подання, структуру та зміст фінансової звітності включно з розкриттями інформації, а також те, чи показує фінансова звітність операції та події, що покладені в основу її складання, так, щоб досягти достовірного відображення.

Ми повідомляємо тим, кого наділено найвищими повноваженнями, інформацію про запланований обсяг і час проведення аудиту та суттєві аудиторські результати, включаючи будь-які суттєві недоліки заходів внутрішнього контролю, виявлені нами під час аудиту.

Ми також надаємо тим, кого наділено найвищими повноваженнями, твердження, що ми виконали відповідні етичні вимоги щодо незалежності, та повідомляємо їм про всі стосунки й інші питання, які могли б обґрунтовано вважатись такими, що впливають на нашу незалежність, а також, де це застосовне, щодо відповідних застережних заходів.

II. ЗВІТ ЩОДО ВИМОГ ІНШИХ ЗАКОНОДАВЧИХ І НОРМАТИВНИХ АКТІВ

Основні відомості про товариство (таблиця 1):

Таблиця 1

Повна назва підприємства	Товариство з обмеженою відповідальністю «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІНВЕСТ-АКТИВ»
Скорочена назва підприємства	ТОВ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІНВЕСТ-АКТИВ»
Код за ЄДРПОУ	34764337
Дата на номер запису в ЄДР:	№ 1 074 102 0000 021373. Дата запису: 28.11.2006 р.
Внесення змін до установчих документів	Статут у новій редакції затверджено Рішенням Загальних Зборів Учасників ТОВ «КУА «ІНВЕСТ-АКТИВ» протоколом №91 від 12 червня 2019 року.
Види діяльності за КВЕД:	64.99 Надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення), н. в. і. у. (основний); 66.19 Інша допоміжна діяльність у сфері фінансових послуг, крім страхування та пенсійного забезпечення; 66.30 Управління фондами
Ліцензії:	Професійна діяльність на фондовому ринку-діяльність з управління активами інституційних інвесторів (діяльність з управління активами), строком дії від 27.02.2012 р. на необмежений термін, видана відповідно до рішення НКЦПФР №154 від 27.02.2012 р. (серія АГ №580261)
Фонди, що знаходяться в управлінні	ПАЙОВИЙ ВЕНЧУРНИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ЗАКРИТИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ГЕРМЕС» код ЄДРІСІ 2331429 ПАЙОВИЙ ВЕНЧУРНИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ЗАКРИТИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «КАРПАТИ» код ЄДРІСІ 2331557
Місцезнаходження:	01011, м. Київ, вулиця Панаса Мирного, будинок 28-А, офіс 151

Статутний капітал Товариства

Відповідно до Статуту в останній редакції (Затверджено Рішенням Загальних Зборів Учасників ТОВ «КУА «ІНВЕСТ-АКТИВ» протоколом №91 від 12 червня 2019 року) Статутний капітал становить 9 028 000,00грн. (Дев'ять мільйонів двадцять вісім тисяч грн. 00 копійок), що розподіляється між Учасниками таким чином:

Таблиця 2

Учасники товариства:	Частки
	%
Фізична особа - громадянин Греції - Будзуляк Богдан Володимирович (Паспорт: тип Р, код країни GRC, номер паспорта АК2714131 виданий відділом безпеки Аспропіргоса Республіки Греція, дата видачі 20.08.2013р.)	92,6353
Юридична особа- ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЕКО ТЕХНО» (Україна, 01023, м. Київ, вул. Госпітальна, будинок 12-Д)	7,3647
Всього	100,0

Станом на 31.12.2019 р. зареєстрований статутний капітал Товариства складає 9 028 000,00 (дев'ять мільйонів двадцять вісім тисяч) гривень, що відповідає установчим документам та є більшим від встановленого нормативу, що вимагається пунктом 12 глави 3 з розділу II «Ліцензійні

умови провадження професійної діяльності на фондовому ринку (ринку цінних паперів) - діяльності з управління активами інституційних інвесторів (діяльності з управління активами)», затверджено Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку 23.07.2013 р. № 1281.

Власний капітал Товариства

Статутний капітал сформовано та сплачено виключно грошовими коштами в розмірі 9028000,00 грн. (Дев'ять мільйонів двадцять вісім тисяч гривень 00 копійок). Неоплачений капітал відсутній.

Власний капітал Товариства станом на 31.12.2019р. становить 7093 тис. грн. та складається з:

- Зареєстрованого капіталу – 9028 тис. грн.;
- Резервного капіталу – 119 тис. грн.;
- непокритого збитку – 2054 тис. грн.

Відповідно до п. 7.9. Статуту Товариства резервний капітал створюється у розмірі 25% (двадцять п'ять відсотків) статутного капіталу. Розмір щорічних відрахувань до резервного фонду становить 5% (п'ять відсотків) суми чистого прибутку.

На думку аудитора, розмір та структура власного капіталу відображені у фінансовій звітності Товариства станом на 31.12.2019 року достовірно.

Розмір власного капіталу **ТОВАРИСТВА ЗОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІНВЕСТ-АКТИВ»** станом на 31 грудня 2019 року, який становить 7093 тис. грн.

На нашу думку, інформація про власний капітал достовірно та справедливо відображена у фінансовій звітності і відповідає вимогам застосованих міжнародних стандартів бухгалтерського обліку та фінансової звітності в Україні.

Розкриття інформації у фінансовій звітності.

Активи, їх облік та оцінка.

Станом на 31.12.2019 року на балансі Товариства у складі необоротних активів обліковуються основні засоби у сумі 17 тис.грн., інвестиційна нерухомість у сумі 3787 тис.грн. (визначення справедливої вартості є однією з підстав надання думки із застереженням), довгострокові фінансові інвестиції, які обліковуються за методом участі у капіталі інших підприємств у сумі 2 тис.грн., інші фінансові інвестиції у сумі 239 тис.грн. (інвестиційні сертифікати фондів, активами яких управляє Товариство).

У складі оборотних активів обліковуються дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги у сумі 161 тис.грн., за розрахунками за виданими авансами - у сумі 8 тис.грн., з бюджетом – 69 тис.грн. інша поточна дебіторська заборгованість у сумі 963 тис. грн. (про що розкрито у примітках Товариства до фінансової звітності за 2019 рік) грошові кошти на рахунку у сумі 508 тис.грн., витрати майбутніх періодів у сумі 12 тис.грн. (що не повинно обліковуватись згідно МСФЗ) та інші оборотні активи – 2 тис.грн. Поточні фінансові інвестиції становлять 1827 тис.грн. Загальна вартість активів становить 7595 тис.грн.

Інформація щодо зобов'язань.

Товариство має тільки поточні зобов'язання у розмірі 376 тис. грн та поточні забезпечення у сумі 111 тис.грн. (Примітка п. 6.1.11)

Інформація стосовно фінансового результату.

За 2019 рік Товариство в процесі своєї господарської діяльності отримало 649 тис.грн. збитку за рахунок понесених адміністративних та операційних витрат, та інших витрат, у складі яких відображено суму уцінки фінансових інструментів, зокрема, інвестиційних сертифікатів фонду.

Інформація до Звіту про рух грошових коштів (за прямим методом).

Рух коштів від операційної діяльності товариства в 2019 році складає (179) тис. грн., рух коштів від інвестиційної діяльності – (0) тис.грн. Чистий рух коштів за звітний період (179) тис. грн.

Залишок грошових коштів та їх еквівалентів на 31.12.2019 року на рахунку у банку складає 508 тис. грн.

Інформація до Звіту про власний капітал (зміни у власному капіталі)

Власний капітал на кінець звітної періоду складає 7093 тис. грн., що складається з зареєстрованого статутного капіталу Товариства у сумі 9028 тис.грн., резервного капіталу у сумі 119 тис.грн. та непокритого збитку у сумі 2054 тис.грн.

Таким чином, облік власного капіталу відповідає вимогам облікової політики Товариства та нормативним актам, які чинні в Україні, облікові дані достовірні та тотожні даним фінансової звітності.

Про дотримання вимог нормативно-правових актів Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку

Під час перевірки, фактів порушення вимог нормативно-правових актів Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку, що регулюють порядок складання та розкриття інформації компаніями з управління активами, які здійснюють управління активами інституційних інвесторів, аудиторам не надана інформація про жодні порушення.

Система внутрішнього аудиту (контролю)

Товариством створена служба внутрішнього аудиту (контролю). Наказом №143 від 31.10.2013 року було призначено внутрішнього аудитора. Загальними зборами учасників ТОВ КУА «ІНВЕСТ-АКТИВ» (протокол №57 від 29.09.2014 року), було затверджено Положення про службу внутрішнього аудиту, з метою складання фінансової звітності, яка не містить суттєвих викривлень унаслідок шахрайства або помилок.

Відповідність стану корпоративного управління вимогам законодавства та адекватність організації та проведення внутрішнього аудиту

Кількісний склад сформованих органів управління Товариства відповідає вимогам Статуту Товариства.

Система корпоративного управління у Товаристві в основному відповідає вимогам законодавства.

За результатами перевірки стану корпоративного управління можна зробити висновок, що система корпоративного управління створена, стан корпоративного управління Товариства відповідає законодавству України. Склад управлінського персоналу, стан управління та стан внутрішнього аудиту відповідає чинному законодавству.

Порівняльна інформація про активи, зобов'язання та чистий прибуток (збиток) ТоваристваТаблиця 3
тис. грн.

№	Показник	31.12. 2019р	31.12. 2018р.	Зміни за 2019 рік, +,-
1.	Вартість активів - усього	7595	11221	(3626)
	у тому числі:			
1.1.	необоротні активи	4045	4174	129
1.2.	поточні активи	3550	7047	(3497)
3.	Зобов'язання (поточні)	502	3479	(2977)
4.	Власний капітал (чисті активи)	7093	7742	(649)
5.	Фінансовий результат: чистий прибуток (збиток)	(649)	(1314)	665

Порівняльна інформація стосовно показників фінансового стану Товариства на підставі даних фінансових звітів

Таблиця 4

	1. Показники ліквідності	нормативне значення	31.12. 2019 р.	31.12.2018 р.
коефіцієнт поточної ліквідності (КЛ1)	<u>підсумок розділу II активу – рядок 1100+1110/ підсумок розділу III пасиву</u>	не менш 0,5	7,0717	2,0256
коефіцієнт миттєвої ліквідності (КЛ2)	<u>рядок 1120+1125+1160+ рядок 1165/</u>	не менш 0,2	4,9721	0,8968

	підсумок розділу III пасиву			
	2. Показники фінансової стійкості			
коефіцієнт фінансової незалежності (КФН)	підсумок розділу I пасиву / валюта балансу (рядок 1900)	не менш 0,1	0,9339	0,6899
коефіцієнт співвідношення залучених і власних коштів (власного капіталу) (КЗВ)	Валюта балансу (рядок 1900)/ підсумок розділу I пасиву	не більш 1,0	1,0708	1,4494

Аналіз наведених даних з фінансового звіту Товариства за 2019 рік, свідчить:

- діяльність ТОВ «КУА «ІНВЕСТ-АКТИВ» у 2019 році була збитковою;
- загальна вартість активів за 2019 рік зменшилась на 3626 тис.грн., або на 32%;
- вартість власного капіталу (чистих активів) ТОВ «КУА «ІНВЕСТ-АКТИВ» зменшилась на 649 тис.грн. або на 8,38% (внаслідок збиткової діяльності у 2019 році). Вартість чистих активів Товариства є меншою ніж розмір зареєстрованого капіталу, але більше ніж 7 000 000 грн., що відповідає вимогам п.3 гл. I Розділу II Ліцензійних умов провадження професійної діяльності на фондовому ринку (ринку цінних паперів) – діяльності з управління активами інституційних інвесторів (діяльності з управління активами), затверджених Рішенням НКЦПФР №1281 від 23.07.2013 року;
- значення показників ліквідності активів (поточної платоспроможності) Товариства знаходяться на належному рівні;
- фінансовий стан ТОВ «КУА «ІНВЕСТ-АКТИВ» на 31.12.2019 року можна визнати задовільним;

Ми отримали прийнятні аудиторські докази у достатньому обсязі щодо доречності використання управлінським персоналом Товариства припущення про безперервність діяльності при складанні фінансової звітності.

Товариство продовжуватиме свою діяльність у близькому майбутньому, не маючи ні наміру, ні потреби ліквідуватися або припиняти її.

Наведені дані не надають підстав для висловлення сумніву відносно безперервності діяльності Товариства у близькому майбутньому.

Дані щодо активів, зобов'язань, фінансових результатів підтверджуються первинними документами, і їх відображення Товариством у фінансовій звітності у суттєвих аспектах не суперечать вимогам МСФЗ/МСБО (крім питання, яке є основою для висловлення думки із застереженням оцінка фінансових інструментів за справедливою вартістю, зокрема, інвестиційної нерухомості).

Інформація про пов'язаних осіб

Пов'язаними сторонами вважаються сторони, якщо одна сторона має можливість контролювати іншу сторону або здійснювати суттєвий вплив на прийняття фінансових та операційних рішень іншою стороною. Пов'язані сторони Товариства включають учасників, ключовий управлінський персонал, підприємства, які мають спільних власників та перебувають під спільним контролем, підприємства, що перебувають під контролем ключового управлінського персоналу, а також компанії, стосовно яких на Товариство є істотний вплив.

У таблиці 5 представлені пов'язані сторони Товариства:

Таблиця 5

Будзуляк Богдан Володимирович, що володіє часткою у статутному капіталі у розмірі 92,6353%, або 8363114,50 грн.
ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЕКО ТЕХНО», код ЄДРПОУ 33150516, що володіє часткою у статутному капіталі у розмірі 7,3647%, або 664885,50 грн.
Директор ТОВ «КУА «ІНВЕСТ-АКТИВ» – Сливчук Ольга Михайлівна
ТОВ «Компанія «Євроінвестбуд» - 0% статутного капіталу

Операції з пов'язаними особами розкриті у примітках до фінансової звітності за 2019 рік,

зокрема, п. 7.2. Операцій з пов'язаними особами, що виходять за межі нормальної господарської діяльності не встановлено.

Інформація про наявність подій після дати балансу, які не знайшли відображення у фінансовій звітності, проте можуть мати суттєвий вплив на фінансовий стан.

По заяві управлінського персоналу після дати балансу станом на 31.12.2019р. були відсутні події, що можуть мати суттєвий вплив на фінансовий стан Товариства.

Ступінь ризику КУА

Відповідно до «Положення щодо пруденційних нормативів професійної діяльності на фондовому ринку та вимог до системи управління ризиками», затвердженого Рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку 01.10.2015 № 1597 Товариством розраховані пруденційні нормативи, на кінець звітного періоду. Відповідно до цього розрахунку всі показники відповідають нормативним значенням.

III. Інші елементи

Основні відомості про аудиторську фірму:

Таблиця 6

Повне найменування юридичної особи відповідно до установчих документів:	Товариство з обмеженою відповідальністю «Аудиторська фірма «Аудит-Стандарт»
Код за ЄДРПОУ:	32852960
Свідоцтво про відповідність системи контролю якості	Номер бланку 0795, Рішення АПУ №362/4 від 25.06.18, дійсне до 31.12.2023
Включено до розділів Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності під реєстраційним номером 3345	Розділ: СУБ'ЄКТИ АУДИТОРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ Розділ: СУБ'ЄКТИ АУДИТОРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ, ЯКІ МАЮТЬ ПРАВО ПРОВОДИТИ ОБОВ'ЯЗКОВИЙ АУДИТ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ
Прізвище, ім'я, по батькові аудиторів, що брали участь в аудиті; номер, серія, дата видачі сертифікатів аудитора, виданих Аудиторською палатою України:	аудитор Титаренко В.М. (сертифікат аудитора № 006083, серія «А»); аудитор Саса Н.А. (сертифікат аудитора № 007132, серія «А»)

Основні відомості про умови договору на проведення аудиту:

Таблиця 7

- дата та номер договору на проведення аудиту	Додаткова угода №4 від 03.02.2020 року до договору №02/01-18 від 01.02.2018 року
- дата початку аудиту	03.02.2020 р.
- дата закінчення проведення аудиту	13.02.2020 р.

Ключовий партнер завдання з аудиту

Н.А. Саса

Директор

ТОВ «АФ «АУДИТ-СТАНДАРТ»

В.М. Титаренко

Адреса аудитора: Україна, 04080, м. Київ, вул. Юрківська/Фрунзе, буд. 2-6/32. Літ. «А»
Дата складання аудиторського висновку: 13 лютого 2020 року



Додаток 1
до Національного положення (стандарту) бухгалтерського обліку 1
"Загальні вимоги до фінансової звітності"

Підприємство **ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ**
"КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ "ІНВЕСТ-АКТИВ"
Територія
Організаційно-правова форма господарювання
Вид економічної діяльності Надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення) н.в.і.у.
Середня кількість працівників 1 7
Адреса, телефон Україна, 01011, Київ, Панаса Мирного, дом № 28-А, кв.офіс151, 0442200103

Дата (рік, місяць, число)

за ЄДРПОУ

за КОАТУУ

за КОПФГ

за КВЕД

Коди		
2020	01	01
34764337		
803820000		
240		
64,99		

Одиниця виміру: тис. грн. без десяткового знака (окрім розділу IV Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід) (форма N 2), грошові показники якого наводяться в гривнях з копійкам)
Складено (зробити позначку "v" у відповідній клітинці):
за положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку
за міжнародними стандартами фінансової звітності

v

Баланс (Звіт про фінансовий стан) на 31 грудня 2019 р.

Форма №1 Код за ДКУД 1801001

Актив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Необоротні активи			
Нематеріальні активи	1000	-	-
первісна вартість	1001	27	27
накопичена амортизація	1002	(27)	(27)
Незавершені капітальні інвестиції	1005	-	-
Основні засоби	1010	36	17
первісна вартість	1011	122	122
знос	1012	(86)	(105)
Інвестиційна нерухомість	1015	3 871	3 787
первісна вартість інвестиційної нерухомості	1016	4 208	4 208
знос інвестиційної нерухомості	1017	(337)	(421)
Довгострокові біологічні активи	1020	-	-
Довгострокові фінансові інвестиції:			
які обліковуються за методом участі в капіталі інших	1030	2	2
інші фінансові інвестиції	1035	265	239
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040	-	-
вистрочені податкові активи	1045	-	-
Інші необоротні активи	1090	-	-
Усього за розділом I	1095	4 174	4 045
II. Оборотні активи			
Запаси	1100	-	-
Поточні біологічні активи	1110	-	-
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	183	161
Дебіторська заборгованість за розрахунками:			
за виданими авансами	1130	7	8
з бюджетом	1135	2 941	69
у тому числі з податку на прибуток	1136	25	25
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	946	963
Поточні фінансові інвестиції	1160	2 250	1 827
Гроші та їх еквіваленти	1165	687	508
Рахунки в банках	1167	687	508
Витрати майбутніх періодів	1170	12	12
Інші оборотні активи	1190	21	2
Усього за розділом II	1195	7 047	3 550
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття			
	1200	-	-
Баланс	1300	11 221	7 595

Пасив	Код рядка	На початок звітної періоду	На кінець звітної періоду
1	2	3	4
I. Власний капітал			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	9 028	9 028
Капітал у дооцінках	1405	-	-
Додатковий капітал	1410	-	-
Резервний капітал	1415	119	119
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	(1 405)	(2 054)
Неоплачений капітал	1425	-	-
Вилучений капітал	1430	-	-
Усього за розділом I	1495	7 742	7 093
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення			
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	-	-
Довгострокові кредити банків	1510	-	-
Інші довгострокові зобов'язання	1515	-	-
Довгострокові забезпечення	1520	-	-
Цільове фінансування	1525	-	-
Усього за розділом II	1595	-	-
III. Поточні зобов'язання і забезпечення			
Короткострокові кредити банків	1600	-	-
точна кредиторська заборгованість за:			
довгостроковими зобов'язаннями	1610	-	-
товари, роботи, послуги	1615	-	15
розрахунками з бюджетом	1620	-	-
у тому числі з податку на прибуток	1621	-	-
розрахунками зі страхування	1625	-	-
розрахунками з оплати праці	1630	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	1635	120	-
Поточна кредиторська заборгованість із внутрішніх розрахунків	1645	3 237	375
Поточні забезпечення	1660	122	111
Доходи майбутніх періодів	1665	-	-
Інші поточні зобов'язання	1690	-	-
Усього за розділом III	1695	3 479	502
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття	1700	-	-
Баланс	1900	11 221	7 595

Керівник

Сливчук О.М.

Головний бухгалтер

Резніченко О.Г.

1 Визначається в порядку, встановленому центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері статистики.



Додаток 1
до Національного положення
(стандарту) бухгалтерського обліку 1
"Загальні вимоги до фінансової
звітності"

Підприємство ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
"КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ "ІНВЕСТ-АКТИВ"
(найменування)

Дата (рік, місяць, число)
за ЄДРПОУ

Коди		
2020	01	01
34764337		

Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за 2019 р.

I. ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ

Форма №2 Код за ДКУД **1801003**

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	1 102	1 343
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	-	(94)
Валовий :			
прибуток	2090	1 102	1 249
збиток	2095	-	-
Інші операційні доходи	2120	252	364
Адміністративні витрати	2130	(1 219)	(1 078)
Витрати на збут	2150	-	-
Інші операційні витрати	2180	(31)	(95)
Фінансовий результат від операційної діяльності:			
прибуток	2190	104	440
збиток	2195	-	-
Доход від участі в капіталі	2200	-	-
Інші фінансові доходи	2220	-	-
Інші доходи	2240	8	3
Фінансові витрати	2250	-	-
Втрати від участі в капіталі	2255	-	-
Інші витрати	2270	(761)	(1 757)
Фінансовий результат до оподаткування:			
прибуток	2290	-	-
збиток	2295	(649)	(1 314)
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	-	-
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	-	-
Чистий фінансовий результат:			
прибуток	2350	-	-
збиток	2355	(649)	(1 314)

II. СУКУПНИЙ ДОХІД

Найменування показника	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	2400	-	-
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	2405	-	-
Накопичені курсові різниці	2410	-	-
Частка іншого сукупного доходу асоційованих та спільних підприємств	2415	-	-
Інший сукупний дохід	2445	-	-
Інший сукупний дохід до оподаткування	2450	-	-
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом	2455	-	-
Інший сукупний дохід після оподаткування	2460	-	-
Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)	2465	(649)	(1 314)

III. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ

Найменування показника	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Матеріальні затрати	2500	-	-
Витрати на оплату праці	2505	429	450
Відрахування на соціальні заходи	2510	95	92
Амортизація	2515	102	104
Інші операційні витрати	2520	624	527
Разом	2550	1 250	1 173

IV. РОЗРАХУНОК ПОКАЗНИКІВ ПРИБУТКОВОСТІ АКЦІЙ

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Середньорічна кількість простих акцій	2600	-	-
Коригована середньорічна кількість простих акцій	2605	-	-
Чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2610	-	-
Скоригований чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2615	-	-
Дивіденди на одну просту акцію	2650	-	-

Керівник

[Підпис]

Сливчук О.М.

Головний бухгалтер



[Підпис]

Резніченко О.Г.

Додаток 1
до Національного положення
(стандарту) бухгалтерського обліку 1
"Загальні вимоги до фінансової
звітності"

Дата (рік, місяць, число) 2019 12 31
за ЄДРПОУ 34764337

Підприємство ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
"КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ "ІНВЕСТ-АКТИВ"
(найменування)

**Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)
за 2019 р.**

Форма №3 Код за ДКУД 1801004

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
I. Рух коштів у результаті операційної діяльності			
Надходження від:			
Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3000	1 758	1 955
Повернення податків і зборів	3005	-	-
у тому числі податку на додану вартість	3006	-	-
Цільового фінансування	3010	-	-
Надходження авансів від покупців і замовників	3015	-	200
Надходження від повернення авансів	3020	33	-
Інші надходження	3095	168	45
Витрачання на оплату:			
Товарів (робіт, послуг)	3100	(256)	(206)
Праці	3105	(640)	(378)
Відрахувань на соціальні заходи	3110	(96)	(99)
Зобов'язань із податків і зборів	3115	(165)	(218)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	-	(45)
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3118	(165)	(173)
Витрачання на оплату авансів	3135	(362)	(433)
Витрачання на оплату повернення авансів	3140	(532)	(691)
Інші витрачання	3190	(87)	(57)
Чистий рух коштів від операційної діяльності	3195	(179)	118
II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності			
Надходження від реалізації:			
фінансових інвестицій	3200	-	-
необоротних активів	3205	-	-
Надходження від отриманих:			
відсотків	3215	-	-
дивідендів	3220	-	-
Надходження від деривативів	3225	-	-
Інші надходження	3250	-	-
Витрачання на придбання:			
фінансових інвестицій	3255	-	-
необоротних активів	3260	-	-
Виплати за деривативами	3270	-	-
Інші платежі	3290	-	-
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	3295	-	-
III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності			
Надходження від:			
Власного капіталу	3300	-	-
Отримання позик	3305	-	-
Інші надходження	3340	-	-
Витрачання на:			
Викуп власних акцій	3345	-	-
Погашення позик	3350	-	-
Сплату дивідендів	3355	-	-
Інші платежі	3390	-	-
Чистий рух коштів від фінансової діяльності	3395	-	-
Чистий рух грошових коштів за звітний період	3400	(179)	118
Залишок коштів на початок року	3405	687	569
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	-	-
Залишок коштів на кінець року	3415	508	687

Керівник
Головний бухгалтер



[Signature]

Сливчук О.М.
Резніченко О.Г.

Додаток 1
до Національного положення
(стандарту) бухгалтерського обліку 1
"Загальні вимоги до фінансової
звітності"

Дата (рік, місяць, число)
за ЄДРПОУ

Коди		
2020	01	01
34764337		

Підприємство

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОМПАНІЯ З
УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ "ІНВЕСТ-АКТИВ"
(найменування)

Звіт про власний капітал за 2019 р.

Форма №4

Код за ДКУД 1801005

Стаття	Код рядка	Зареєстрований (пайовий) капітал	Капітал у дооцінках	Додатковий капітал	Резервний капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Неоплачений капітал	Вилучений капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Залишок на початок року	4000	-	-	-	-	-	-	-	-
Коригування :									
Зміна облікової політики	4005	-	-	-	-	-	-	-	-
Виправлення помилок	4010	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни	4090	9 028	-	-	119	(1 405)	-	-	7 742
Скоригований залишок на початок року	4095	9 028	-	-	119	(1 405)	-	-	7 742
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100	-	-	-	-	(649)	-	-	(649)
Інший сукупний дохід за звітний період	4110	-	-	-	-	-	-	-	-
Розподіл прибутку :									
Виплати власникам (дивіденди)	4200	-	-	-	-	-	-	-	-
Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205	-	-	-	-	-	-	-	-
Відрахування до резервного капіталу	4210	-	-	-	-	-	-	-	-
Внески учасників:									
Внески до капіталу	4240	-	-	-	-	-	-	-	-
Погашення заборгованості з капіталу	4245	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення капіталу:									
Викуп акцій (часток)	4260	-	-	-	-	-	-	-	-
Перепродаж викуплених акцій (часток)	4265	-	-	-	-	-	-	-	-
Анулювання викуплених акцій (часток)	4270	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення частки в капіталі	4275	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни в капіталі	4290	-	-	-	-	-	-	-	-
Разом змін в капіталі	4295	-	-	-	-	(649)	-	-	(649)
Залишок на кінець року	4300	9 028	-	-	119	(2 054)	-	-	7 093

Керівник

Сливчук О.М.

Головний бухгалтер

Резніченко О.Г.



Примітки до фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2019 року

1. Інформація про компанію з управління активами

Товариство з обмеженою відповідальністю «Компанія з управління активами «ІНВЕСТ-АКТИВ» («Товариство») (код ЄДРПОУ 34764337) зареєстроване 28 листопада 2006 року відповідно до чинного законодавства України. Місцезнаходження Товариства: вул. Панаса Мирного, 28А, офіс 151, м. Київ, 01011, Україна.

Основним видом діяльності Товариства є надання послуг з управління активами інституційних інвесторів.

У звітному році Товариство здійснювала управління активами двох пайових венчурних недиверсифікованих закритих інвестиційних фондів «ГЕРМЕС» і «КАРПАТИ».

Товариство має ліцензію:

- ліцензія серія АГ № 580261, видана НКЦПФР – 23.02.2012 року, строк дії ліцензії з 23.02.2012 року – необмежений, на здійснення професійної діяльності на фондовому ринку – діяльність з управління активами інституційних інвесторів (діяльність з управління активами);

Кількість працівників станом на 31 грудня 2019 р. та 31 грудня 2018 р. складала 8 осіб, відповідно.

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

Учасники товариства:	31.12.2019	31.12.2018
	%	%
Будзуляк Богдан Володимирович	92,6	92,6
ТОВ «ЕКО ТЕХНО»	7,4	7,4
Всього	100,0	100,0

2. Загальна основа формування фінансової звітності

2.1. Достовірне подання та відповідність МСФЗ

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

Концептуальною основою фінансової звітності Товариства за рік, що закінчився 31 грудня 2019 року, є Міжнародні стандарти фінансової звітності (МСФЗ), включаючи Міжнародні стандарти бухгалтерського обліку (МСБО) та Тлумачення (КТМФЗ, ПКТ), видані Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (РМСБО), в редакції чинній на 1 січня 2019 року, що офіційно оприлюдненні на веб-сайті Міністерства фінансів України.

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

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

В складі МСФЗ, офіційно наведених на веб-сайті Міністерства фінансів України, оприлюднено стандарт МСФЗ 16 «Оренда», який набуває чинності 01 січня 2019 року.

За рішенням керівництва Товариство МСФЗ 16 «Оренда» застосовується у тому випадку, якщо застосування має суттєвий вплив на фінансову звітність підприємства. Очікується, що застосування МСФЗ 16 «Оренда» не буде мати суттєвого впливу на фінансову звітність Товариства, так як Товариство відшкодовує орендодавцю тільки комунальні платежі. Товариство орендує нежитлове приміщення, в якому знаходиться офіс, згідно Договору оренди № б/н від 18.12.15 р. (орендодавець – Договір управління майном ТОВ «Компанія «Євроінвестбуд», ідентифікаційний код юридичної особи 36497496).

2.3. Валюта подання звітності та функціональна валюта, ступінь округлення

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

2.4. Припущення про безперервність діяльності

Фінансова звітність Товариства підготовлена виходячи з припущення безперервності діяльності, відповідно до якого реалізація активів і погашення зобов'язань відбувається в ході звичайної діяльності. Фінансова звітність не включає коригування, які необхідно було б провести в тому

випадку, якби Товариство не могло продовжити подальше здійснення фінансово-господарської діяльності відповідно до принципів безперервності діяльності.

Оцінюючи доречність припущення про безперервність, управлінський персонал бере до уваги всю наявну інформацію щодо майбутнього - щонайменше на 12 місяців з кінця звітнього періоду, але не обмежуючись цим періодом.

2.5. Рішення про затвердження фінансової звітності

Фінансова звітність Товариства затверджена до випуску (з метою оприлюднення) керівником Товариства 3 лютого 2020 року. Ні учасники Товариства, ні інші особи не мають права вносити зміни до цієї фінансової звітності після її затвердження до випуску.

2.6. Звітний період фінансової звітності

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

3. Суттєві положення облікової політики

3.1. Основи оцінки, застосована при складанні фінансової звітності

Ця фінансова звітність підготовлена на основі історичної собівартості та справедливої вартості або амортизаційної собівартості окремих фінансових інструментів відповідно до МСФЗ 9 «Фінансові інструменти», а також інвестиційної нерухомості, яка відображається за амортизованою вартістю відповідно до МСБО 40 «Інвестиційна нерухомість». 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.

3.2. Загальні положення щодо облікових політик

3.2.1. Основа формування облікових політик

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

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

3.2.2. Інформація про зміни в облікових політиках

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

З 1 січня 2018 року Товариство застосовує МСФЗ 15 «Дохід від договорів з клієнтами». Товариство отримує основний дохід від діяльності з управління активами. Застосування МСФЗ 15 «Дохід від договорів з клієнтами» на відображення результатів діяльності не мало суттєвого впливу.

Керівництвом Товариства було прийнято рішення про застосування МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» з 1 січня 2015 року (застосування МСФЗ раніше дати набуття чинності дозволяється). Зокрема, нові вимоги до класифікації фінансових активів і зобов'язань.

З 1 січня 2018 року МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» має нову редакцію, яка серед іншого передбачає зміну підходів до зменшення корисності фінансових інструментів. Враховуючи класифікацію фінансових активів, що використовується Товариством, розрахунок очікуваних кредитних збитків застосовується до фінансових активів, що оцінюються за амортизованою вартістю. Інформація про облікові політики щодо очікуваних кредитних збитків наведена у примітці 3.3.3., а інформація про суми, обумовлені очікуваними кредитними збитками наведена у розділі 6 Приміток.

3.2.3. Форма та назви фінансових звітів

Перелік та назви форм фінансової звітності Товариства відповідають вимогам, встановленим НП(С)БО 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності», та форми Приміток, що розроблені у відповідності до МСФЗ.

3.2.4. Методи подання інформації у фінансових звітах

Згідно МСФЗ та враховуючи НП(С)БО 1 Звіт про сукупний дохід передбачає подання витрат, визнаних у прибутку або збитку, за класифікацією, основою на методі "функції витрат" або "собівартості реалізації", згідно з яким витрати класифікують відповідно до їх функцій як частини собівартості чи, наприклад, витрат на збут або адміністративну діяльність.

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

3.3. Облікові політики щодо фінансових інструментів

3.3.1. Визнання та оцінка фінансових інструментів

Товариство визнає фінансовий актив або фінансове зобов'язання у балансі відповідно до МСФЗ, коли і тільки коли воно стає стороною контрактних положень щодо фінансового інструмента. Операції з придбання або продажу фінансових інструментів визнаються із застосуванням обліку за датою розрахунку.

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

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

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

Товариство визнає такі категорії фінансових активів:

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

Товариство визнає такі категорії фінансових зобов'язань:

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

Під час первісного визнання фінансового активу або фінансового зобов'язання Товариство оцінює їх за їхньою справедливою вартістю.

При припиненні визнання фінансового активу повністю різниця між:

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

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

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

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

3.3.2. Грошові кошти та їхні еквіваленти

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

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

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

Іноземна валюта – це валюта інша, ніж функціональна валюта, яка визначена в п.2.3 цих Приміток.

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

Подальша оцінка грошових коштів здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює їх номінальній вартості.

Подальша оцінка еквівалентів грошових коштів, представлених депозитами, здійснюється за амортизованою собівартістю.

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.

3.3.3. Фінансові активи, що оцінюються за амортизованою собівартістю

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

В активах Товариства Депозит та Дебіторська заборгованість, що представлена виключно безвідсотковими позиками своїм працівникам та товариствам, з якими установлені дружні ділові відносини.

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

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

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

- 12-місячним очікуваним кредитним збиткам у разі, якщо кредитний ризик на звітну дату не зазнав значного зростання з моменту первісного визнання;

- очікуваним кредитним збиткам за весь строк дії фінансового інструменту, якщо кредитний ризик за таким фінансовим інструментом значно зріс із моменту первісного визнання.

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

Станом на кожну звітну дату Товариство оцінює, чи зазнав кредитний ризик за фінансовим інструментом значного зростання з моменту первісного визнання. При виконанні такої оцінки Товариство замість зміни суми очікуваних кредитних збитків використовує зміну ризику настання дефолту (невиконання зобов'язань) протягом очікуваного строку дії фінансового інструмента. Для виконання такої оцінки Товариство порівнює ризик настання дефолту (невиконання зобов'язань) за фінансовим інструментом станом на звітну дату з ризиком настання дефолту за фінансовим інструментом станом на дату первісного визнання, і враховує при цьому обґрунтовано необхідну та підтверджену інформацію, що є доступною без надмірних витрат або зусиль, і вказує на значне зростання кредитного ризику з моменту первісного визнання.

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

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.

Товариство відносно банківських депозитів має наступну модель розрахунку збитку від знецінення фінансового активу:

- при розміщенні депозиту в банку з високою надійністю (інвестиційний рівень рейтингу uaAAA, uaAA, uaA, uaBBB та банки, що мають прогноз "стабільний", що присвоюється рейтинговими агентствами, які внесені до Державного реєстру уповноважених рейтингових агентств НКЦПФР) на дату розміщення коштів резерв збитків розраховується в залежності від строку та умов розміщення (при розміщенні від 1 до 3-х місяців – розмір збитку складає 0%, від 3-х місяців до 1 року – 1% від суми розміщення, більше 1 року – 2%);
- при розміщенні депозиту в банку з більш низьким кредитним рейтингом (спекулятивний рівень рейтингу, що присвоюється рейтинговими агентствами, які внесені до Державного

реєстру уповноважених рейтингових агентств НКЦПФР) на дату розміщення коштів резерв збитку розраховується у розмірі від 7% до 20% від суми вкладу в залежності в розміру ризиків.

Відносно дебіторської заборгованості у вигляді наданих позик Товариство використовує *модель розрахунку збитку з використанням коефіцієнту співвідношення грошового потоку до загального боргу.*

Дебіторська заборгованість

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

Первісна оцінка дебіторської заборгованості здійснюється за справедливою вартістю.

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

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

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

До фінансових активів, що оцінюються за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку, відносяться акції, інвестиційні сертифікати та паї (частки) господарських товариств.

Після первісного визнання Товариство оцінює їх за справедливою вартістю.

Справедлива вартість акцій, які внесені до біржового списку, оцінюється за біржовим курсом організатора торгівлі.

Якщо акції мають обіг більш як на одному організаторі торгівлі, при розрахунку вартості активів такі інструменти оцінюються за курсом на основному ринку для цього активу або, за відсутності основного ринку, на найсприятливішому ринку для нього. За відсутності свідчень на користь протилежного, ринок, на якому Товариство зазвичай здійснює операцію продажу активу, приймається за основний ринок або, за відсутності основного ринку, за найсприятливіший ринок.

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

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

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

3.3.5. Зобов'язання.

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

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

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

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

Поточні зобов'язання оцінюються у подальшому за амортизованою вартістю.

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

3.3.6. Згортання фінансових активів та зобов'язань

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

3.4. Облікові політики щодо основних засобів та нематеріальних активів

3.4.1. Визнання та оцінка основних засобів

Товариство визнає матеріальний об'єкт основним засобом, якщо він утримується з метою використання 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. 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 переоцінки виключається з валової балансової вартості активу та чистої суми, перерахованої до переоціненої суми активу. Дооцінка, яка входить до складу власного капіталу, переноситься до нерозподіленого прибутку, коли припиняється визнання відповідного активу.

3.4.2. Подальші витрати.

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

3.4.3. Амортизація основних засобів.

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

будівлі	- 2 %;
машини та обладнання	- 20 %
транспортні засоби	- 20%
меблі	- 25 %.
інші	- 12%

Капітальні вкладення в орендовані приміщення амортизуються протягом терміну їх корисного використання. 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.

3.4.4. Нематеріальні активи

Нематеріальні активи оцінюються за собівартістю за вирахуванням будь-якої накопиченої амортизації та будь-яких накопичених збитків від зменшення корисності. Амортизація нематеріальних активів здійснюється із застосуванням прямолінійного методу з використанням щорічної норми 33%. Нематеріальні активи, які виникають у результаті договірних або інших юридичних прав, амортизуються протягом терміну чинності цих прав.

3.4.5. Зменшення корисності основних засобів та нематеріальних активів

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.

3.5. Облікові політики щодо інвестиційної нерухомості

3.5.1. Визнання інвестиційної нерухомості

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

3.5.2. Первісна та послідовна оцінка інвестиційної нерухомості

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

Оцінка після визнання здійснюється за справедливою вартістю на дату оцінки. Прибуток або збиток від зміни в справедливій вартості інвестиційної нерухомості визнається в прибутку або збитку. Амортизація на такі активи не нараховується.

Справедлива вартість інвестиційної нерухомості зазвичай визначається із залученням незалежного оцінювача. Періодичність перегляду справедливої вартості зумовлюється суттєвими для обліку коливаннями цін на ринку подібної нерухомості. Справедлива вартість незавершеного будівництва дорівнює вартості завершеного об'єкта за вирахуванням витрат на закінчення будівництва.

Якщо оцінити справедливу вартість неможливо, Товариство обирає для оцінки об'єктів інвестиційної нерухомості модель оцінки за собівартістю відповідно до МСБО 16 та застосовує такий підхід до всієї інвестиційної нерухомості, при цьому розкриваються причини, з яких не використовується справедлива вартість.

3.6. Облікові політики щодо непоточних активів, утримуваних для продажу

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

3.7. Облікові політики щодо оренди

Фінансова оренда - це оренда, за якою передаються в основному всі ризики та винагороди, пов'язані з правом власності на актив. Товариство як орендатор на початку строку оренди визнає фінансову оренду як активи та зобов'язання за сумами, що дорівнюють справедливій вартості орендованого майна на початок оренди або (якщо вони менші за справедливу вартість) за теперішньою вартістю мінімальних орендних платежів. Мінімальні орендні платежі розподіляються між фінансовими витратами та зменшенням непогашених зобов'язань. Фінансові витрати розподіляються на кожен період таким чином, щоб забезпечити сталу періодичну ставку відсотка на залишок зобов'язань. Непередбачені орендні платежі відображаються як витрати в тих періодах, у яких вони були понесені. Політика нарахування амортизації на орендовані активи, що амортизуються, узгоджена із стандартною політикою Товариства щодо подібних активів.

Оренда активів, за якою ризики та винагороди, пов'язані з правом власності на актив, фактично залишаються в орендодавця, класифікується як операційна оренда. Орендні платежі за угодою про операційну оренду визнаються як витрати на прямолінійній основі протягом строку оренди. Дохід від оренди за угодами про операційну оренду Товариство визнає на прямолінійній основі протягом строку оренди. Затрати, включаючи амортизацію, понесені при отриманні доходу від оренди, визнаються як витрати.

3.8. Облікові політики щодо податку на прибуток

Товариством було прийнято рішення про незастосування коригувань фінансового результату до оподаткування з метою визначення об'єкту оподаткування податком на прибуток підприємств.

При визначенні Товариством податку на прибуток податкові різниці мають бути застосовані після досягнення річного доходу від будь-якої діяльності суми у розмірі 20 000 000 грн., що передбачено наказом про облікову політику підприємства.

3.9. Облікові політики щодо інших активів та зобов'язань

3.9.1. Забезпечення

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

Товариство також створює резерв витрат на оплату щорічних (основних та додаткових) відпусток. Розрахунок такого резерву здійснюється на підставі правил Облікової політики Товариства. Розмір

створеного резерву оплати відпусток підлягає інвентаризації на кінець року. Розмір відрахувань до резерву відпусток, включаючи відрахування на соціальне страхування з цих сум, розраховуються виходячи з кількості днів фактично невикористаної працівниками відпустки та їхнього середньоденного заробітку на момент проведення такого розрахунку. Також можуть враховуватися інші об'єктивні фактори, що впливають на розрахунок цього показника. У разі необхідності робиться коригуюча проводка в бухгалтерському обліку згідно даних інвентаризації резерву відпусток.

3.9.2. 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.

3.9.3. 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.

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

3.10.1 Доходи та витрати

Товариство визнає дохід від надання послуг, коли (або у міру того, як) воно задовольняє зобов'язання щодо виконання, передаючи обіцяну послугу (тобто актив) клієнтові. Актив передається, коли (або у міру того, як) клієнт отримує контроль над таким активом.

При визначенні вартості винагороди від управління активами Товариство відповідно до МСФЗ 15 використовує метод оцінювання за результатом. До методу оцінювання за результатом належить, зокрема, аналіз виконання, завершеного на сьогоднішній день, оцінки досягнутих результатів. Враховуючи принцип професійного скептицизму для змінної вартості винагороди розрахунок доходу здійснюється на кінець кожного місяця.

Результат визначення розміру винагороди по управлінню активами оформлюється актом виконаних робіт, в якому відображається розрахунок (оцінка) досягнутих результатів на звітну дату.

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

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

Дивіденди визнаються доходом лише у разі, якщо:

- право Товариства на одержання виплат за дивідендами встановлено;
- є ймовірність, що економічні вигоди, пов'язані з дивідендами, надійдуть до Товариства;
- суму дивідендів можна достовірно оцінити.

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

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

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

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

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

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

3.10.2. Витрати за позиками

Витрати за позиками, які не є частиною фінансового інструменту та не капіталізуються як частина собівартості активів, визнаються як витрати періоду. Товариство капіталізує витрати на позики, які безпосередньо відносяться до придбання, будівництва або виробництва кваліфікованого активу, як частина собівартості цього активу.

3.10.4. 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.

4. Основні припущення, оцінки та судження

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

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

Операції, що не регламентовані МСФЗ відсутні».

Операції, що не регламентуються МСФЗ Товариством не здійснювались.

4.2. Судження щодо справедливої вартості активів Товариства

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

4.3. Судження щодо змін справедливої вартості фінансових активів

Протягом звітного 2019 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.

4.4. Судження щодо очікуваних термінів утримання фінансових інструментів

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

4.5. Використання ставок дисконтування

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

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

Станом на 31.12.2019 середньозважена ставка за портфелем банківських депозитів у національній валюті в банках, у яких не введено тимчасову адміністрацію або не запроваджено ліквідаційну комісію, становила 10,0 % річних. Інформація, що використана для визначення середньозваженої ставки одержана з офіційного сайту НБУ за посиланням <https://bank.gov.ua/control/uk/allinfo> розділ "Вартість строкових депозитів".

4.6. Судження щодо виявлення ознак знецінення активів

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

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

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

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

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

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

Очікувані кредитні збитки відображають власні очікування Товариства щодо кредитних збитків.

5. Розкриття інформації щодо використання справедливої вартості

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

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

Класи активів та зобов'язань, оцінених за справедливою вартістю	Методики оцінювання	Метод оцінки (ринковий, дохідний, витратний)	Вхідні дані
Грошові кошти	Первісна та подальша оцінка грошових коштів здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює їх номінальній вартості	Ринковий	Офіційні курси НБУ
Інструменти капіталу	Первісна оцінка інструментів капіталу здійснюється за їх справедливою вартістю, яка зазвичай дорівнює ціні операції, в ході якої був отриманий актив. Подальша оцінка інструментів капіталу здійснюється за справедливою вартістю на дату оцінки.	Ринковий	Офіційні біржові курси організаторів торгів на дату оцінки, за відсутності визначеного біржового курсу на дату оцінки, використовуються ціни закриття біржового торгового дня
Інвестиційна нерухомість	Первісна оцінка інвестиційної нерухомості здійснюється за собівартістю. Подальша оцінка інвестиційної нерухомості здійснюється за справедливою вартістю на дату оцінки, або за собівартістю, якщо оцінка не здійснюється	Ринковий, дохідний	Ціни на ринку нерухомості, дані оцінки професійних оцінювачів

5.2. Вплив використання закритих вхідних даних (3-го рівня) для періодичних оцінок справедливої вартості на прибуток або збиток

Знецінення дебіторської заборгованості Товариства за звітний 2019 рік не виявлено..

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

Класи активів та зобов'язань, оцінених за справедливою вартістю	1 рівень (ті, що мають котирування, та спостережувані)		2 рівень (ті, що не мають котирувань, але спостережувані)		3 рівень (ті, що не мають котирувань і не є спостережуваними)		Усього	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Дата оцінки	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18
Інвестиційна нерухомість	—	—	—	—	3 787	3 871	3 787	3 871
Інструменти капіталу (акції ІС, корпор. права)	—	—	—	—	2 067	2 517	2 067	2 517

5.4. Переміщення між 2-м та 3-м рівнями ієрархії справедливої вартості

У 2019 році переведень між рівнями ієрархії не було.

У попередньому 2018 році переведень між рівнями ієрархії не було.

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

Класи активів, оцінених за справедливою вартістю з використанням 3-го	Залишки станом на 31.12.2019 р.	Придбання (продажі)	Залишки станом на 31.12.2018 р.	Стаття (статті) у прибутку або збитку, у якій прибутки або збитки визнані
---	---------------------------------	---------------------	---------------------------------	---

рівня ієрархії				
Інвестиційна нерухомість	3 787	0	3 871	
Корпоративні права, інвест. Сертифікати ПФ КАРПАТИ і ГЕРМЕС	2 067	0	2 517	

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

Справедлива вартість фінансових інструментів в порівнянні з їх балансовою вартістю

	Балансова вартість		Справедлива вартість	
	2019	2018	2019	2018
1	2	3	4	5
Фінансові активи				
Корпоративні права	2	2	2	2
Інструменти капіталу (ІС ПФ КАРПАТИ)	89	81	89	81
Інструменти капіталу (ІС ПФ ГЕРМЕС)	149	184	149	184
(ІС ПФ ГЕРМЕС для продажу)	1 827	2 250	1 827	2 250
Грошові кошти	508	687	508	687

Керівництво Товариства вважає, що наведені розкриття щодо застосування справедливої вартості є достатніми, і не вважає, що за межами фінансової звітності залишилась будь-яка суттєва інформація щодо застосування справедливої вартості, яка може бути корисною для користувачів фінансової звітності. Додаткову інформацію щодо змін справедливої вартості фінансових активів в зв'язку з врахуванням ризиків наведено у прим. 8.3.

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

6.1. Дохід від реалізації

	2019	2018
Дохід від реалізації послуг з управління активів КІФ		
Дохід від реалізації послуг управління активів ПФ	1 102	1 250
Дохід від реалізації інших послуг	199	199
Всього доходи від реалізації	1 301	1 449

6.2. Собівартість реалізації

	2019	2018
Всього		

6.3. Інші доходи, інші витрати

Інші доходи	2019	2018
Доходи від операційної оренди активів		
Дохід від зміни справедливої вартості фінансових активів	8	3
Інші доходи	0	93
Відшкодування раніше списаних активів		
Всього	8	96
Інші витрати	2019	2018
Представницькі витрати		196

Витрати від зміни справедливої вартості фінанс.активів	457	1 562
Витрати від зменшення корисності дебіторської заборгованості		
Інші витрати	304	94
Зменшення корисності необоротних активів		
Списання необоротних активів		94
Збитки від зменшення корисності запасів		
Витрати на податки на нерухомість	30	
Збитки від реалізації необоротних активів		
Всього	791	1 946

6.4. Витрати на збут

	2019	2018
Витрати на персонал		
Маркетинг та реклама		
Інші		
Всього адміністративних витрат		

6.5. Адміністративні витрати

	2019	2018
Витрати на персонал	524	542
Витрати на відрядження	127	58
Витрати на юридичне та інше супроводження	120	40
Амортизація основних засобів і нематеріальних активів	102	104
Інші	347	334
Всього адміністративних витрат	1 220	1 078

6.6. Фінансові доходи та витрати

	2019	2018
Процентні доходи	53	165
Відсотки на депозитному рахунку в банку	53	165
Всього процентні доходи	0	0
Процентні витрати	0	0
Банківські кредити та овердрафти	0	0
Всього процентні витрати	0	0

6.7. Податок на прибуток

Керівництво Компанії в порядку, передбаченому підпунктом 134.1.1 ПКУ, прийняло рішення про незастосування коригувань фінансового результату з метою оподаткування. Такі різниці відсутні.

Основні компоненти витрат з податку на прибуток за звітний період:

	31.12.2019	31.12.2018
Прибуток до оподаткування	(649)	(1 314)
Прибуток до оподаткування від припиненої діяльності	0	
Всього прибуток до оподаткування	0	0
Податкова ставка	18%	18%
Податок за встановленою податковою ставкою	0	0
Витрати з податку на прибуток	0	0

6.8. Збитки від непоточних активів, утримувані для продажу.

Станом на 31.12.2019 Товариство не має непоточних активів, утримуваних для продажу. Товариство мало актив, який станом на 01.05.2018 відповідав критерію визнання непоточних активів, утримуваних для продажу. Даний об'єкт: Паркомісце №Х-а за адресою: м.Івано-Франківськ, вул.Гетьмана Мазепи,72. Довгий час Товариство не могло здати цей об'єкт інвестиційної нерухомості в оренду і отримувати орендні платежі. Тому із появою покупця, Товариство використало можливість продати дане парко місце з прибутком 2000грн.

6.9. Нематеріальні активи

Станом на 31 грудня 2019 року залишкова вартість нематеріальних активів становить 424грн. Накопичена амортизація 26931грн.

Станом на 31 грудня 2019 та 2018 років у складі основних засобів зношені основні засоби на 80% залишкова вартість становить 17 тис. грн. та 36 тис. грн. відповідно.

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

	Частка %	31 грудня 2019	Частка %	31 грудня 2018
Корпоративні права ТОВ «ТОВ Будінвест»	0,12	2	0,12	2
ІС ПФ КАРПАТИ Рах142	7 шт	89	7 шт	81
ІС ПФ ГЕРМЕС Рах142	29 шт	149	29 шт	184
ІС ПФ ГЕРМЕС Рах352	355 шт	1 827	355 шт	2 250
Всього		2 067		2 517

У зв'язку з відсутністю активного ринку щодо фінансових активів Товариства станом на 31.12.2019року та станом на 31.12.2018року оцінка цих інвестицій за справедливою вартістю належить до 3-го рівня ієрархії.

6.1.2. Грошові кошти

Станом на 31.12.2019 р. на поточному рахунку у банку обліковуються за номінальною вартістю грошові кошти на суму 508 тис. грн., в т.ч. на депозитному 508 тс.грн. Поточний та депозитний рахунки відкрито у банку АТ «РАЙФФАЙЗЕН БАНК «АВАЛЬ».

6.1.3. Фінансові активи, що оцінюються за амортизованою собівартістю

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

Станом на 31.12.2019 року еквіваленти грошових коштів на суму 508 тис. грн. утримуються у вигляді депозиту в АТ «РАЙФФАЙЗЕН БАНК АВАЛЬ». Згідно Угоди комплексного банківського обслуговування №2843917 від 15 лютого 2019 року. Товариство може утримувати і забирати кошти в разі необхідності, що передбачено умовами постійно діючої депозитної лінії.

Грошові кошти на депозитному рахунку розміщені у банку, який є надійним.

За даними рейтингу надійності банків, що здійснюється рейтинговим агентством, яке внесене до Державного реєстру уповноважених рейтингових агентств НКЦПФР, даний банк має кредитний рейтинг інвестиційного рівня uaAA+ (більш детальний аналіз наведено у примітці 7.3.1). Кредитний ризик визначений як низький. Враховуючи той факт, що строк розміщення коштів на депозитному рахунку є короткостроковий (до 12-ти місяців), очікуваний кредитний збиток Товариством визнаний при оцінці цього фінансового активу становить «0».

Дебіторська заборгованість

	31 грудня 2019	31 грудня 2018
Дебіторська заборгованість (позики)	949	932

Очікувані кредитні збитки щодо дебіторської заборгованості		
Розрахунки з бюджетом	69	2 941
Дебіторська за товари, роботи, послуги	161	183
За авансами виданими	8	7
Інша поточна дебіторська заборгованість	14	14
Інша дебіторська заборгованість		
Балансова вартість всього:	1 201	4 077

Дебіторська заборгованість Товариства не має забезпечення, крім розрахунків з бюджетом (Забезпечено Податковим Кредитом по ПДВ). Прострочена дебіторська заборгованість відсутня. Товариство проводить аналіз та оцінку рівня кредитного ризику з використанням Станом на 31 грудня 2019 року сума резерву під очікувані кредитні збитки не нараховувалась, так як Товариство має поточну дебіторську заборгованість по виданим позикам і не розцінює цю дебіторську заборгованість, як сумнівну, на яку потрібно нараховувати резерв сумнівних боргів

. Дану поточну дебіторську заборгованість без встановленої ставки відсотка Товариство оцінює за сумою первісного рахунку фактури, тому що вплив дисконтування є несуттєвим.

6.1.4. Інвестиційна нерухомість

	31 грудня 2019	31 грудня 2018
Первісна вартість	4 208	4 208
Знос інвестиційної нерухомості	421	337
Вибуття з основних засобів	0	0
Залишкова вартість	3 787	3 871

До інших доходів включені доходи від оренди за рік, що закінчився 31 грудня 2019 р. та 2018 р. у сумі 199 тис. грн. та 199 тис. грн. відповідно. Операційні витрати від інвестиційної нерухомості, яка принесла доходи від оренди, за рік, що закінчився 31 грудня 2019 та 2018 років, склали 9 тис. грн. та 9 тис. грн. відповідно. Для обліку інвестиційної нерухомості використовується метод собівартості, так, як важко оцінити нерухомість, що знаходиться в м. Івано-Франківську за методом справедливої вартості.

6.1.5. Запаси

	31 грудня 2019	31 грудня 2018
Витратні матеріали (за історичною собівартістю)		
Всього запаси		

Станом на 31 грудня 2019 та 2018 років Товариство не має запасів.

6.1.6. Власний капітал

Станом на 31 грудня 2019 року та на 31 грудня 2018 року зареєстрований та сплачений капітал складає 9 028 тис. грн.

Найменування статті	Станом на 31.12.2019р.	Станом на 31.12.2018р.
Статутний капітал	9 028	9 028
Резервний капітал	119	119
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(2 054)	(1 405)
Всього власний капітал	7 093	7 742

6.1.7. Гранти та субсидії

Станом на 31 грудня 2019 року та на 31 грудня 2018 гранти та субсидії відсутні

6.1.8. Короткострокові забезпечення

	31 грудня 2019	31 грудня 2018
Резерв відпусток	111	122
Всього	111	122

6.1.9. Безвідсоткова фінансова допомога

Короткострокові позики станом на 31 грудня 2019 року та на 31 грудня 2018 року.

Контрагенти	31 грудня 2019	№ дог.	31 грудня 2018	№ дог.
ТОВ Компанія ЄІБ	315	24-12/19	325	30-07/18
ТОВ Будінвест	100	16/04-19	100	16/04-18
ТОВ ЄТГ Карпати	150	26-12/19	150	6 від 21.03.17
ТОВ Антарес	59		40	20/12-18
Сливчук О.М.	204	04.07.2019	204	04.07.2018
Всього	828		819	

Довгострокові позики станом на 31 грудня 2019 року та на 31 грудня 2018 року.

Контрагенти	31 грудня 2019	№ дог.	31 грудня 2018	№ дог.
ТОВ ЕКО-ТЕХНО	47	від 16.02.15	39	від 16.02.15
Резніченко О.Г.	70	від 28.03.17	70	від 28.03.17
Корж О.В.	4	від 12.09.16	4	від 12.09.16
Всього	121		113	

6.1.10. Фінансова оренда:

Станом на 31 грудня 2019 року та на 31 грудня 2018 року відсутня.

6.1.11. Торговельна та інша кредиторська заборгованість

	31 грудня 2019	31 грудня 2018
Торговельна кредиторська заборгованість	0	0
Розрахунки з бюджетом	0	0
Одержані аванси	0	120
Поточна кредиторська із внутрішніх розрахунків	375	3 237
Інші	15	0
Всього кредиторська заборгованість	390	3 357

Кредиторська заборгованість за внутрішніми розрахунками представляє собою розрахунки по ПДВ із ПВНЗІФГЕРМЕС. Ця заборгованість утворилася внаслідок відображення податкового кредиту ПВНЗІФ ГЕРМЕС ТОВ «КУА «ІНВЕСТ-АКТИВ» у балансі ТОВ КУА «ІНВЕСТ-АКТИВ». Дана заборгованість зменшується в міру використання ПІФ «ГЕРМЕС» Податкового Кредиту по ПДВ внаслідок нарахування Податкових Зобов'язань по ПДВ з продажу своїх об'єктів нерухомості.

6.1.12. Пенсії та пенсійні плани.

Товариство немає недержавних пенсійних програм з визначеними внесками.

7. Розкриття іншої інформації

7.1 Умовні зобов'язання.

7.1.1. Судові позови

Відсутні.

7.1.2. Оподаткування

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

7.1.3. Ступінь повернення дебіторської заборгованості та інших фінансових активів

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

Ступінь повернення активів у значній мірі залежить від ефективності заходів, які знаходяться поза зоною контролю Товариства. Ступінь повернення дебіторської заборгованості Товариству визначається на підставі обставин та інформації, які наявні на дату балансу. На думку керівництва Товариства, виходячи з наявних обставин та інформації, кредитний ризик для фінансових активів Товариством **визначений як низький**, тому кредитний збиток не був визнаний при оцінці цих активів. Враховуючи той факт, що поточна дебіторська заборгованість буде погашена у 2020 році, а строк розміщення коштів на депозитному рахунку є короткостроковий (до 12 місяців), і дата повернення вкладу може бути визначена самим Товариством у будь-який час, очікуваний кредитний збиток Товариством визнаний при оцінці цих фінансових активів становить «0».

7.2 Розкриття інформації про пов'язані сторони

До пов'язаних сторін або операцій з пов'язаними сторонами належать:

Протягом 2019 року між Товариством та пов'язаними особами відбулися операції з:

- надання пов'язаній особі ТОВ "ЕКО-ТЕХНО" поворотної фінансової допомоги розмірі 9 тис.грн.
- надання пов'язаній особі ТОВ "Компанія «Євроінвестбуд» послуг операційної оренди нерухомого майна в сумі 95 тис.грн
- надання пов'язаній особі ТОВ "Компанія «Євроінвестбуд» поворотної фінансової допомоги в сумі 315 тис.грн

Протягом періоду з 01.01.2019 по 31.12.2019 у Товариства виникали операції з пов'язаними сторонами, в т.ч. оплати праці директору Товариства і надання поворотної фінансової допомоги директору Товариства у розмірі 204 тис.грн. у 2018 році, строк повернення якої пролонговано до 04 липня 2020 року.

7.3. Цілі та політики управління фінансовими ризиками

Управління ризиками має першочергове значення для ведення бізнесу Товариства і є важливим елементом її діяльності. Політика управління ризиками сконцентрована на непередбачуваності фінансових ринків і націлена на мінімізацію потенційного негативного впливу на фінансові показники Товариства. Оперативний і юридичний контроль має на меті забезпечувати належне функціонування внутрішньої політики та процедур з метою мінімізації операційних і юридичних ризиків.

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

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

Управління ризиками керівництвом Товариства здійснюється на основі розуміння причин виникнення ризику, кількісної оцінки його можливого впливу на вартість чистих активів та застосування інструментарію щодо його пом'якшення.

7.3.1. Кредитний ризик

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, дебіторська заборгованість (в т.ч. позики).**

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

Станом на 31.12.2019 р. кредитний ризик по фінансовим активам, що оцінюються за амортизованою собівартістю, є низьким, що підтверджується чинниками, які враховують специфіку контрагентів, загальні економічні умови та оцінку як поточного, так і прогнозного напрямків зміни умов станом на звітну дату.

Щодо депозитів

При визначенні рівня кредитного ризику фінансового активу у вигляді еквівалентів грошових коштів, розміщених на депозитному рахунку в АТ «РАЙФФАЙЗЕН БАНК АВАЛЬ» були враховані, в першу чергу, дані НБУ. Відповідно до цих даних складаються рейтинги банків. За даними рейтингу надійності банків, що здійснюється рейтинговим агентством, яке внесене до Державного реєстру

уповноважених рейтингових агентств НКЦПФР (<https://www.nssmc.gov.ua/rating-agencies/>) АТ «РАЙФФАЙЗЕН БАНК АВАЛЬ» має кредитний рейтинг інвестиційного рівня uaAA+.

Позичальник або окремий борговий інструмент з рейтингом uaAA характеризується дуже високою кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Знаки «+» та «-» позначають проміжний рейтинговий рівень відносно основного рівня. Стабільний прогноз вказує на відсутність на поточний момент передумов для зміни рейтингу протягом року.

Враховуючи проведений аналіз, кредитний ризик визначений Товариством як дуже низький, враховуючи те, що термін розміщення на депозиті вклади складає менше року від дати балансу, і Товариство може прийняти рішення у будь-який моменти повернути кошти з депозиту, сума збитку від знецінення визначена на рівні 0%.

Також взято до уваги «Положення щодо пруденційних нормативів професійної діяльності на фондовому ринку та вимог до системи управління ризиками», затверджене рішенням НКЦПФР № 1597 від 01.10.2015 р., згідно з яким кошти на поточних рахунках, державні цінні папери, цінні папери, гарантовані державою, та доходи, нараховані за ними, відносяться до 1-ї групи активів зі ступенем кредитного ризику 0 відсотків.

Щодо позик

Станом на 31.12.2019 року в активах Товариства є безвідсоткові позики, що видані працівникам Товариства та підприємствам, з якими склалися дружні ділові відносини зі строком повернення до 31.12.2020 року в сумі 949 тис.грн.

За результатами проведеного аналізу, враховуючи підходи затверджені в Товаристві у межах системи управління ризиками, Керівництво прийшло висновку, що з дати первісного визнання (видачі позики) кредитний ризик позичальника не зазнав зростання і є низьким. Відсутні факти, які б свідчили про ризик невиконання зобов'язання.

До заходів мінімізації впливу кредитного ризику Товариство відносить:

- встановлення внутрішнього обмеження обсягу дебіторської заборгованості в активах;
- диверсифікацію структури активів;
- аналіз платоспроможності контрагентів;
- здійснення заходів щодо недопущення наявності в активах Товариства простроченої дебіторської заборгованості.

У Товариства для внутрішньої системи заходів із запобігання та мінімізації впливу ризиків створені: система управління ризиками, внутрішній аудит (контроль).

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);
- ліміти щодо вкладень у фінансові інструменти в розрізі кредитних рейтингів за Національною рейтинговою шкалою;
- ліміти щодо розміщення депозитів у банках з різними рейтингами.

7.3.2. Ринковий ризик

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

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

Основним методом оцінки цінового ризику є аналіз чутливості. Серед методів пом'якшення цінового ризику Товариство використовує диверсифікацію активів та дотримання лімітів на вкладення в акції та інші фінансові інструменти з нефіксованим прибутком.

7.3.3. Ризик ліквідності

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

Товариство здійснює контроль ліквідності шляхом планування поточної ліквідності. Товариство аналізує терміни платежів, які пов'язані з дебіторською заборгованістю та іншими фінансовими активами, 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:

Рік, що закінчився 31 грудня 2019 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
1	2	3	4	5	6	7
Торговельна та інша кредиторська заборгованість						
Поточна кредиторська заборгованість із внутрішн.розрах.- ів			375			375
Всього			375			375
Рік, що закінчився 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
Торговельна та інша кредиторська заборгованість						
Поточна заборгованість за внутрішн. розрахунками				3 237		3 237
Всього				3 237	-	3 237

7.4. Управління капіталом

Товариство розглядає управління капіталом як систему принципів та методів розробки і реалізації управлінських рішень, пов'язаних з оптимальним формуванням капіталу з різноманітних джерел, а також забезпеченням ефективного його використання у діяльності Товариства. Ключові питання та поточні рішення, що впливають на обсяг і структуру капіталу, а також джерела його формування, розглядаються управлінським персоналом. Механізм управління капіталом передбачає чітку постановку цілей і завдань управління капіталом, а також контроль за їх дотриманням у звітному періоді; удосконалення методики визначення й аналізу використання усіх видів капіталу; розроблення загальної стратегії управління капіталом.

Управлінський персонал здійснює огляд структури капіталу на кінець кожного звітного періоду. При цьому проводиться аналіз вартості капіталу, його структура та можливі ризики. На основі отриманих висновків Товариство здійснює регулювання капіталу шляхом залучення додаткового капіталу або фінансування, а також виплати дивідендів та погашення існуючих позик. Товариство може здійснювати регулювання капіталу шляхом зміни структури капіталу. Система управління капіталом може коригуватись з урахуванням змін в операційному середовищі, тенденціях ринку або стратегії розвитку.

Управління капіталом Товариства спрямовано на досягнення наступних цілей:

- зберегти спроможність Товариства продовжувати свою діяльність так, щоб воно і надалі забезпечувало дохід для учасників Товариства та виплати іншим зацікавленим сторонам;
- забезпечити належний прибуток учасникам товариства завдяки встановленню цін на послуги Товариства, що відповідають рівню ризику;
- дотримання вимог до капіталу, встановлених регулятором, і забезпечення здатності Товариства функціонувати в якості безперервного діючого підприємства.

Товариство вважає, що загальна сума капіталу, управління яким здійснюється, дорівнює сумі капіталу, відображеного в балансі.

Склад власного капіталу на дату фінансової звітності **7 093 тис. грн.**

- Зареєстрований капітал (оплачений капітал) **9 028 тис. грн.**
- Резервний капітал **119 тис. грн.**
- Нерозподілений прибуток (непокритий збиток) **(2 054) тис. грн.**

Відповідно до Положення щодо пруденційних нормативів професійної діяльності на фондовому ринку та вимог до системи управління ризиками, затвердженого рішенням НКЦПФР № 1597 від 01.10.2015р. (з врахуванням змін) Товариство розраховує такі показники:

- 1) розмір власних коштів; **4 566 тис. грн., що більше 3 500 тис. грн.**
- 2) норматив достатності власних коштів; **15,57, що більше 1;**
- 3) коефіцієнт покриття операційного ризику: **16,96, що більше 1;**
- 4) коефіцієнт фінансової стійкості: **0,93, що не менше 0,5.**

Розмір регулятивного капіталу (власні кошти) Товариства станом на 31.12.2019р. складає **4 566 тис. грн.**, який складається з розміру статутного капіталу в сумі **9 028 тис. грн.**, і розміру резервного капіталу **119 тис. грн.** що зменшений на

розмір довгострокової дебіторської заборгованості, термін сплати якої не настав **121 тис. грн.**, непокритого збитку на початок року: **1 405 тис. грн.**,

збитку поточного року: **649 тис. грн.**

балансової вартості ЦП, що не перебувають в біржовому списку в біржовому списку принаймні однієї з фондових бірж: **2 066 тис. грн.** (ІС ПФ ГЕРМЕС і ПФ КАРПАТИ):

витрат майбутніх періодів: **11 тис. грн.**

Станом на 31 грудня 2019 року Товариством виконуються пруденційні нормативи професійної діяльності на фондовому ринку – діяльності з управління активами інституційних інвесторів.

7.5. Події після Балансу

Між датою складання та затвердження фінансової звітності жодних подій, які б могли вплинути на показники фінансової звітності та економічні рішення користувачів, не відбувалося.

Керівник

Сливчук О.М.

Головний бухгалтер



Резніченко О.Г.

Усього в цьому документі пронумеровано ,
прошнуровано та скріплено печаткою та
підписом 34 (тридцять чотири) аркушів

Директор ТОВ «АФ «Аудит-Стандарт»

В.М. Титаренко

