

**Примітки до фінансової звітності,
складеної відповідно до міжнародних стандартів фінансової звітності**

Заява про відповідальність керівництва щодо підготовки та затвердження фінансової звітності

Керівництво Приватного акціонерного товариства «ЕСМА» (далі – Товариство) несе відповідальність за підготовку фінансової звітності, що достовірно відображає у всіх суттєвих аспектах фінансовий стан Товариства станом на 31 грудня 2018 року, сукупні прибутки та збитки, а також рух грошових коштів і зміни в капіталі за рік, що закінчився на цю дату, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (далі - МСФЗ).

При підготовці фінансової звітності керівництво Товариства несе відповідальність за:

- Вибір належних принципів бухгалтерського обліку і їх послідовне застосування;
- Застосування обґрунтованих оцінок і припущень;
- Дотримання відповідних МСФЗ і розкриття всіх суттєвих відхилень в примітках до фінансової звітності;
- Підготовку фінансової звітності, виходячи з припущення, що Товариство продовжуватиме свою діяльність в найближчому майбутньому, окрім випадків, коли таке допущення неправомірне.

Керівництво Товариства також несе відповідальність за:

- Розробку, впровадження і забезпечення функціонування ефективної і надійної системи внутрішнього контролю у Товаристві;
- Підтримку системи бухгалтерського обліку, що дозволяє у будь-який момент підготувати з достатнім ступенем точності інформацію про фінансове положення Товариства і забезпечити відповідність фінансової звітності вимогам МСФЗ;
- Вживання заходів в межах своєї компетенції для забезпечення збереження активів Товариства;
- Запобігання і виявлення фактів шахрайства і інших зловживань.

Директор О.Ю. Хотенко

Звіт про прибутки та збитки та інший сукупний дохід за рік, що закінчився 31 грудня 2018 року, у тис. грн.

Примітка Рік, що закінчився 31 грудня
 2018 2017
1 2 3 4

Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) □ 5.1 □ 43 969 □ 36 737

Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг) □ 5.2 □ (14 943) □ (15 472)

Валовий прибуток □ □ 29 026 □ 21 265

Інші операційні доходи □ 5.3 □ 15 379 □ 18 670

Адміністративні витрати □ 5.4 □ (6 852) □ (5 633)

Витрати на збут □ □ (22) □ (34)

Інші операційні витрати □ 5.5 □ (275) □ (4 235)

Прибуток від операційної діяльності □ □ 37 256 □ 30 033

Інші доходи □ 5.6 □ 759 □ 108

Інші витрати □ 5.7 □ (90) □ (896)

Прибуток до оподаткування □ □ 37 925 □ 29 245

Витрати з податку на прибуток □ 5.8 □ (6 726) □ (3 807)

ЧИСТИЙ ПРИБУТОК ЗА РІК □ □ 31 199 □ 25 438

Інші сукупні доходи □ □ □

Статті, які у подальшому не будуть рекласифіковані до прибутку або збитку: □ □ □

Вплив від переоцінки основних засобів, за вирахуванням впливу відстроченого податку □ □ 1 637 □ 7 203

УСЬОГО СУКУПНИЙ ДОХІД ЗА РІК □ □ 32 836 □ 32 641

Звіт про фінансовий стан станом на 31 грудня 2018 року, у тис. грн.

□ Примітка □ 31 грудня 2018 □ 31 грудня 2017

1 □ 2 □ 3 □ 4

АКТИВИ □ □ □

Непоточні активи □ □ □

Нематеріальні активи □ □ 103 □ 106

Основні засоби □ 5.9 □ 15 838 □ 15 899

Інвестиційна нерухомість □ 5.10 □ 168 430 □ 151 157
 Інші необоротні активи □ □ - □ 166
 Всього непоточні активи □ □ 184 371 □ 167 328
 Поточні активи □ □ □
 Запаси □ 5.11 □ 1 152 □ 883
 Торговельна дебіторська заборгованість □ 5.12 □ 4 550 □ 2 805
 Короткострокові позики, надані пов'язаним особам □ 5.13 □ 930 □ 1 670
 Аванси видані □ □ 341 □ 360
 Грошові кошти та їх еквіваленти □ 5.14 □ 264 □ 584
 Витрати майбутніх періодів та інші оборотні активи □ □ 103 □ 209
 Всього поточні активи □ □ 7 340 □ 6 511
ВСЬОГО АКТИВИ □ □ 191 711 □ 173 839
 Власний капітал □ □ □
 Статутний капітал □ 5.18 □ 7 900 □ 7 900
 Капітал у дооцінках □ □ 123 937 □ 122 300
 Резервний капітал □ □ 1 667 □ 1 667
 Нерозподілений прибуток □ □ 38 193 □ 32 432
 Всього власний капітал □ □ 171 697 □ 164 299
 Довгострокові зобов'язання і забезпечення □ □ □
 Відстрочені податкові зобов'язання □ 5.8 □ 244 □ 147
 Інші довгострокові зобов'язання □ 5.15 □ 3 413 □ 2 173
 Всього довгострокові зобов'язання □ □ 3 657 □ 2 320
 Поточні зобов'язання та забезпечення □ □ □
 Торговельна та інша кредиторська заборгованість □ 5.16 □ 2 989 □ 2 891
 Податкові зобов'язання □ 5.17 □ 4 222 □ 3 872
 Дивіденди до сплати □ □ 9 146 □ 457
 Всього поточні зобов'язання □ □ 16 357 □ 7 220
ВСЬОГО ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ ТА ЗОБОВ'ЯЗАННЯ □ □ 191 711 □ 173 839

Звіт про зміни в капіталі за рік, що закінчився 31 грудня 2018 року (примітка 5.17), у тис. грн.

□ Статут-
 ний капітал □ Капітал у дооцінках □ Резервний капітал □ Нерозпо-
 ділені прибутки □ Всього
 власний капітал
 1 □ 2 □ 3 □ 4 □ 5 □ 6
 Залишок на 31 грудня 2016 року □ 7 900 □ 115 097 □ 1 667 □ 12 996 □ 137 660
 Чистий прибуток 2017 року □ - □ - □ - □ 25 438 □ 25 438
 Переоцінка основних засобів □ - □ 5 632 □ - □ - □ 5 632
 Відстрочений податок, що виникає від переоцінки основних засобів □ - □ (1 014) □ - □ - □ (1 014)

Сторнування відстроченого податку, який виникає у результаті переоцінки основних засобів,
 внаслідок змін у податковому законодавстві □-□2 585 □-□2 585
 Усього сукупний дохід за 2017 рік □-□7 203 □-□25 438 □32 641
 Коригування витрат минулих періодів □-□-□-□(72) □(72)
 Виплата дивідендів учасникам □-□-□-□(5 930) □(5 930)
 Усього зміни в капіталі □-□7 203 □-□19 508 □26 711
 Залишок на 31 грудня 2017 року □7 900 □122 300 □1 667 □32 432 □164 299
 Чистий прибуток 2018 року □□□□31 199 □31 199
 Переоцінка основних засобів □-□1 962 □-□-□1637
 Відстрочений податок, що виникає від переоцінки основних засобів □-□(325) □-□-□(325)
 Усього сукупний дохід за 2018 рік □-□1 637 □-□31 199 □32 836
 Виплата дивідендів учасникам □-□-□-□(25 438) □(25 438)
 Усього зміни в капіталі □-□1 637 □-□5 761 □7 398
 Залишок на 31 грудня 2018 року □7 900 □123 937 □1 667 □38 193 □171 697

Звіт про рух грошових коштів за рік, що закінчився 31 грудня 2018 року, у тис. грн.

□

Прим. □Рік, що закінчився

31 грудня

□□2018 □2017

1 □2 □3 □4

Операційна діяльність □□□

Надходження від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) □□23 048 □22 531

Цільового фінансування □□127 □37

Надходження авансів від покупців і замовників □□48 486 □38 750

Надходження від повернення авансів □□32 □374

Інші надходження □□1 066 □1 652

Витрачання на оплату: □□□

товарів, робіт, послуг □□(3 237) □(2 700)

праці □ □ (6 587) □ (5 570)
відрахувань на соціальні заходи □ □ (1 872) □ (1 636)
зобов'язань з податків та зборів □ □ (27 774) □ (19 879)
авансів □ □ (13 703) □ (10 097)
повернення авансів □ □ (1 171) □ (970)
інші витрачання □ □ (1 427) □ (3 566)
Чистий рух грошових коштів від операційної діяльності □ □ 16 988 □ 18 926
Інвестиційна діяльність □ □ □
Надходження від реалізації необоротних активів □ □ 117 □ 57
Надходження від погашення позик □ □ 19 470 □ 9 550
Витрачання на придбання необоротних активів □ □ (2 051) □ (8 579)
Витрачання на надання позик □ □ (18 730) □ (10 770)
Чистий рух грошових коштів від інвестиційної діяльності □ □ (1 194) □ (9 742)
Фінансова діяльність □ □ □
Надходження від отримання позик □ □ 2 600 □ 3 040
Витрачання на погашення позик □ □ (2 000) □ (3 040)
Витрачання на сплату дивідендів □ □ (16 714) □ (8 879)
Чистий рух грошових коштів від фінансової діяльності □ □ (16 114) □ (8 879)
Чистий рух грошових коштів за звітний період □ □ (320) □ 305
Залишок коштів на початок періоду □ 5.14 □ 584 □ 279
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів □ □ - □ -
Залишок коштів на кінець періоду □ 5.14 □ 264 □ 584

1. ІНФОРМАЦІЯ ПРО ТОВАРИСТВО

Товариство «ЕСМА» було засноване у 1995 році у формі закритого акціонерного товариства та зареєстроване 18.05.1995 р., номер свідоцтва про реєстрацію 10721050013 000276. Публічне акціонерне товариство «ЕСМА» зареєстроване Святошинською районною в м. Києві державною адміністрацією 04.04.2011 р за реєстраційним номером 1071020013000276 , статут товариства затверджений загальними зборами акціонерів ПАТ «ЕСМА» протоколом №15 від 25.03.2011 р. Згідно рішення Загальних зборів акціонерів ПАТ «ЕСМА», оформленого протоколом № 21 від 05 квітня 2017 року, було змінено найменування Публічного акціонерного товариства «ЕСМА» на Приватне акціонерне товариство «ЕСМА».

Приватне акціонерне товариство «ЕСМА» зареєстровано Святошинською районною у м. Києві державною адміністрацією 10 квітня 2017 р., за номером 10721050028000276, як правонаступник Публічного акціонерного товариства «ЕСМА» та Закритого акціонерного товариства «ЕСМА». В 2017 році затверджено статут ПрАТ «ЕСМА».

□ Основні види діяльності:

68.20 [2010] Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна

80.10 [2010] Діяльність приватних охоронних служб
46.90 [2010] Неспеціалізована оптова торгівля

Товариство не має у своєму складі дочірніх підприємств, представництв, філій та інших відокремлених структурних підрозділів. Змін в організаційній структурі Товариства в порівнянні з попереднім звітним періодом не відбувалося.

Місцезнаходження Компанії: Україна, 03115, м. Київ, вул. Миколи Краснова, буд.27.
Кількість працівників станом на 31.12.2018 року - 76 чоловік, на 31.12.2017 року - 80 чоловік.
Станом на 31.12.2018 та 31.12.2017 року акціями товариства володіло 203 акціонера згідно реєстра Національного депозитарію.
Формування складу органів корпоративного управління Компанії здійснюється відповідно до:
- статті 7 Статуту, затвердженого 05.04.2017 року;
- рішення Загальних зборів акціонерного товариства.

Протягом звітного року в акціонерному товаристві функціонували наступні органи корпоративного управління:

- загальні збори акціонерів;
- наглядова рада;
- виконавчий орган – Директор;
- ревізійна комісія.

Ключовий персонал - директор ПрАТ «ЕСМА» - Хотенко Олександр Юлійович.

Наявність ліцензій :

Вид діяльності Номер ліцензії (дозволу) Дата видачі Державний орган, що видав Дата закінчення дії ліцензії (дозволу)

1 2 3 4 5

Надання послуг з охорони власності та громадян Серія АВ №594890 25.01.2012 Міністерство внутрішніх справ України Необмежена

Роздрібна торгівля алкогольними напоями АЕ №607542 14.04.2015 Головне управління Державної фіскальної служби у м. Києві 30.04.2018 (продовження не було)

Станом на 31 грудня 2018 р. та 31 грудня 2017 р. акції Товариства розподілялись наступним чином:

Акціонери Товариства 31.12.2018 31.12.2017

% %

Юридична особа ПрАТ «АСНОВА ХОЛДИНГ» 97,890569 97,890569

Фізичні особи 2,109431 2,109431

Разом 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 достовірного 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 2018 року, є Міжнародні стандарти фінансової звітності (МСФЗ), включаючи Міжнародні стандарти бухгалтерського обліку (МСБО) та Тлумачення (КТМФЗ, ПКТ), видані Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (РМСБО), в редакції чинній на 01 січня 2018 року, що офіційно оприлюдненні на веб-сайті Міністерства фінансів України.

Товариство перейшло на Міжнародні стандарти фінансової звітності 01.01.2012 р. згідно з МСФЗ (IFRS)1 «Перше застосування Міжнародних стандартів фінансової звітності». Керуючись МСФЗ (IFRS)1, Товариство обрало першим звітним періодом рік, котрий закінчився 31.12.2012 р. З цієї дати фінансова звітність Товариства складається згідно з вимогами МСФЗ, котрі діють на дату складання звітності.

Ця фінансова звітність Товариства підготовлена на основі принципу історичної вартості, за виключенням переоцінки будівель та пов'язаних з ними елементів інфраструктури, інвестиційної нерухомості (детальніше викладено нижче), а також певних фінансових інструментів.

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

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

2.2. Застосування нових МСФЗ та інтерпретацій

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

МСФЗ (IFRS) 9 «Фінансові інструменти»

МСФЗ (IFRS) 15 «Дохід від договорів з клієнтами»

Роз'яснення до МСФЗ (IFRS) 15 «Дохід від договорів з клієнтами»

Роз'яснення КТ МСФЗ (IFRIC) 22 «Операції в іноземних валютах та виплата авансу»

Поправки до МСБО (IAS) 40 Переведення об'єктів інвестиційної нерухомості з однієї категорії в іншу»

Поправки до МСФЗ – Щорічні вдосконалення МСФЗ за період 2014-2016 років

Поправки до МСФЗ (IFRS) 2 – Класифікація та оцінка операцій з платежів на основі акцій

Поправки до МСФЗ (IFRS) 4 – Застосування МСФЗ (IFRS) 9 «Фінансові інструменти» стосовно МСФЗ (IFRS) 4 «Договори страхування»

МСФЗ (IFRS) 9 «Фінансові інструменти»

Товариство визнає фінансові активи та фінансові зобов'язання у своєму звіті про фінансовий стан, коли стає стороною у контрактних взаємовідносинах щодо певного інструмента.

У листопаді 2009 року було випущено новий МСФЗ 9 в якому було представлено нові вимоги щодо класифікації та оцінки фінансових активів. У жовтні 2010 року МСФЗ 9 було оновлено та додано нові вимоги щодо класифікації, оцінки та припинення визнання фінансових зобов'язань. У листопаді 2013 року було включено нові вимоги до загальних умов обліку щодо операцій з хеджування. Ще одну оновлену версію МСФЗ 9 було випущено в липні 2014 року до якої було включено а) вимоги щодо знецінення фінансових активів та б) обмежені доповнення до вимог

щодо класифікації та оцінки та введення нової категорії 'відображення справедливої вартості через інший сукупний дохід' для звичайних боргових інструментів.

Ключові вимоги МСФЗ 9 викладено нижче:

- Класифікація та оцінка фінансових активів. Всі визнані фінансові активи які підпадають під дію МСФЗ 9 мають в послідуєчому оцінюватись або за амортизованою вартістю або за справедливою вартістю. Як правило це актуально для боргових інструментів які обліковуються за бізнес-моделлю що передбачає отримання грошових потоків, які, в свою чергу, являються виключно сплатами основного боргу та відсотків за основним боргом що є непогашеним, такі боргові інструменти в основному оцінюються за амортизованою вартістю на кінець наступного облікового періоду. Боргові інструменти які обліковуються за бізнес-моделлю що передбачає як отримання грошових потоків так і продаж фінансового активу та які мають договірні умови що є джерелом надходжень грошових коштів виключно від сплат основного боргу та відсотків за основним боргом що є непогашеним, оцінюються за справедливою вартістю з відображенням змін через інший сукупний дохід. Усі інші боргові та дольові інструменти оцінюються за справедливою вартістю на кінець наступного облікового періоду. Товариства що застосовують МСФЗ 9 можуть зробити беззастережний вибір представлення майбутніх змін справедливої вартості дольового інструменту через інший сукупний дохід (якщо він не утримується ані для продажу ані для отримання умовної винагороди відображеної покупцем у зв'язку з об'єднанням бізнесу), але з відображення дивідендного доходу у звіті про прибутки та збитки.

- Класифікація та оцінка фінансових зобов'язань. Відносно оцінки фінансових зобов'язань що обліковуються за справедливою вартістю з відображенням змін у звіті про прибутки та збитки МСФЗ 9 вимагає зміну справедливої вартості фінансового зобов'язання що відноситься до змін пов'язаних з кредитним ризиком даного зобов'язання відображати через інший сукупний дохід доки відображення таких змін в іншому сукупному доході не створить або збільшить облікові невідповідності у звіті про прибутки та збитки. Зміни справедливої вартості фінансового зобов'язання, пов'язані з кредитним ризиком, в подальшому не можуть бути рекласифіковані до звіту про прибутки та збитки. Згідно з МСБО 39 вся сума змін справедливої вартості фінансових зобов'язань обліковується за справедливою вартістю з відображенням змін у звіті про прибутки та збитки.

- Знецінення фінансових активів. Відносно знецінення фінансових активів МСФЗ 9 вимагає модель очікуваних кредитних збитків що йде в розріз з вимогами МСБО 39 щодо моделі понесених кредитних збитків. Модель очікуваних кредитних збитків вимагає у Товариства обліковувати очікувані кредитні збитки та зміни в оцінці даних кредитних збитків на кожну звітну дату з відображенням змін кредитного ризику з моменту первісного визнання. Іншими словами більше не вимагається спочатку виникнення кредитної події, а потім визнання кредитних збитків.

- Припинення визнання фінансового активу. Фінансовий актив припиняє визнаватись (виключається зі звіту про фінансовий стан Товариства), якщо:

- термін дії права на отримання грошових потоків від активу минув;

- товариство передало свої ризики на отримання грошових потоків від володіння активом чи взяло на себе зобов'язання щодо виплати третій стороні отримуваних грошових потоків в повному об'ємі та без суттєвої затримки за 'транзитною' угодою; або а) Товариство передало практично всі ризики та вигоди від володіння активом, або б) Товариство не передало та не залишає за собою жодних ризиків та вигід від володіння активом, але і не передало контроль над даним активом.

У випадку коли Товариство передало свої права на отримання грошових потоків від володіння активом або уклало транзитну угоду воно проводить оцінку чи збережені ризики та вигоди пов'язані з правом володіння і якщо збережені, то в якому об'ємі. Якщо Товариство не передало і не залишило за собою жодних ризиків і вигід від володіння активом, а також не передавало контроль над активом, воно продовжує визнавати актив в тій мірі в якій продовжує свою участь в

даному активі. В даному випадку Товариство також визнає відповідне зобов'язання. Переданий актив та відповідне зобов'язання підлягають оцінці на тій підставі яка відображає права та зобов'язання збережені Товариством.

- Облік операцій хеджування. Нові вимоги щодо обліку операцій хеджування залишили три типи механізмів обліку хеджування що наразі не втратили чинності згідно МСБО 39. МСФЗ 9 впроваджує більшу гнучкість для операцій що відповідають критеріям обліку хеджування, в основному розширення типів інструментів що класифікуються як інструменти хеджування та типів компонентів ризику нефінансових одиниць що відповідають критеріям обліку операцій з хеджування. Також дуже ретельно проаналізували тест на ефективність та замінили на принцип економічних відносин. Ретроспективна оцінка ефективності хеджування також більше не вимагається. Також збільшено вимоги щодо розкриття Товариством ризиків щодо діяльності керівництва.

Базуючись на аналізі фінансових активів та зобов'язань Товариства станом на звітну дату та беручи до уваги факти та обставини, що мали місце на звітну дату, керівництво Товариства оцінило вплив МСФЗ 9 на фінансову звітність наступним чином:

- Класифікація та оцінка

Всі фінансові активи та зобов'язання Товариства будуть й надалі продовжувати обліковуватись за амортизованою вартістю аналогічно МСБО 39.

- Знецінення

Фінансові активи, що оцінюються за амортизованою вартістю будуть підлягати тестуванню на знецінення згідно МСФЗ 9. Товариство очікує застосування спрощеного підходу для виявлення періоду життєдіяльності очікуваних кредитних збитків для торгової дебіторської заборгованості та позик до отримання як дозволено згідно МСФЗ 9.

Загалом керівництво очікує що застосування моделі очікуваних кредитних збитків згідно МСФЗ 9 буде мати вплив на більш чітке визнання кредитних збитків за відповідними статтями та призведе до зменшення суми нарахованого резерву на покриття збитків від сумнівної заборгованості, що визнаний в періоді який передував застосуванню МСФЗ 9.

МСФЗ (IFRS) 15 «Дохід від договорів з клієнтами»

МСФЗ 15 встановлює єдину комплексну модель для використання суб'єктами господарювання при обліку доходів, що виникають за контрактами з клієнтами. МСФЗ 15 замінив правила щодо визнання доходів, які визначалися в МСБО 18 “Дохід”, МСБО 11 “Контракти на будівництво” та пов'язаних тлумаченнях.

Основний принцип МСФЗ 15 полягає в тому, що суб'єкт господарювання повинен визнавати дохід від передачі обіцяних товарів або послуг клієнтам у сумі, що відображає винагороду, на яку суб'єкт господарювання розраховує мати право в обмін на ці товари або послуги. Зокрема, Стандарт вводить 5-кроковий підхід до визнання доходів:

Крок 1: Ідентифікувати контракт з клієнтом;

Крок 2: Ідентифікувати зобов'язання до виконання у контракті;

Крок 3: Визначити ціну операції;

Крок 4: Розподілити ціну операції між зобов'язаннями до виконання за контрактом;

Крок 5: Визнати дохід, коли або тією мірою, як компанія виконає свої контрактні зобов'язання.

Відповідно до МСФЗ 15, суб'єкт господарювання визнає дохід, коли або тією мірою, як зобов'язання до виконання виконане, тобто, коли "контроль" над товарами або послугами, що лежать в основі конкретного зобов'язання до виконання, передається замовнику. У МСФЗ 15 було додано набагато детальніші інструкції для розгляду конкретних сценаріїв. Крім того, МСФЗ 15 вимагає більш детального розкриття інформації.

У квітні 2016 року Рада з МСФЗ опублікувала роз'яснення щодо МСФЗ 15 щодо ідентифікації

зобов'язань до виконання, розмежування основної та агентської винагороди, а також керівництва щодо застосування ліцензій.

Товариство визнає дохід від таких основних джерел: надання в оренду нерухомості та суміжних з цим послуг з обслуговування, прибирання тощо.

Товариство провело аналіз впливу нового стандарту, розглянувши умови контрактів, які приносять основний дохід, з метою зрозуміти, чи буде відрізняться час визнання доходу та його сума згідно МСФЗ 15.

Товариство визнає дохід в момент коли відбувається передача покупцю основних ризиків і вигід від володіння активами, отримання послуг, що в цілому відповідає за часом виконання зобов'язання до виконання як це визначає МСФЗ 15. А отже не враховуючи більш детального розкриття інформації, керівництво не очікує, що впровадження МСФЗ 15 матиме суттєвий вплив на фінансове положення Товариства.

Поправки до МСБО (IAS) 40 Переведення об'єктів інвестиційної нерухомості з однієї категорії в іншу»

Товариство може перевести об'єкт нерухомості в категорію чи з категорії інвестиційної нерухомості тоді та лише тоді коли має місце зміна характеру його використання. Зміна характеру використання відбувається коли об'єкт нерухомості починає або припиняє відповідати визначенню інвестиційної нерухомості та є свідчення зміни характеру його використання. Зміна намірів керівництва відносно використання об'єкту нерухомості само по собі не є свідченням про зміну характеру його використання. Прикладами свідчень про зміну характеру використання можуть бути наступні:

- Початок використання нерухомості в якості нерухомості, що зайнята власником, чи початок її розвитку з метою використання в якості нерухомості що зайнята власником, - для випадків переведення об'єкту нерухомості із категорії інвестиційної нерухомості в категорію нерухомості, що зайнята власником;
- Початок розвитку нерухомості з метою продажу, - для випадків переведення об'єкту нерухомості із категорії інвестиційної до складу запасів;
- Закінчення використання нерухомості що зайнята власником, - для випадків переведення об'єкта нерухомості із категорії нерухомості, що зайнята власником, в категорію інвестиційної нерухомості; та
- Надання нерухомості в операційну оренду іншій стороні, - для випадків переведення об'єкта нерухомості зі складу запасів в категорію інвестиційної нерухомості.

Якщо Товариство приймає рішення про вибуття інвестиційної нерухомості без її розвитку, то воно продовжує обліковувати цю нерухомість як інвестиційну до припинення її визнання (виключення зі звіту про фінансовий стан) та не рекласифікує її до складу запасів. Якщо Товариство починає перетворення існуючої інвестиційної нерухомості для її подальшого використання в якості інвестиційної, то протягом перетворення ця нерухомість залишається в категорії інвестиційної та не переводиться в категорію нерухомості, що зайнята власником.

Стандарти та інтерпретації, випущені, але ще не застосовані Товариством

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

Нові стандарти або тлумачення та поправки до них Дата набуття чинності – для річних періодів, які починаються на або після

МСФЗ 16 «Оренда» 1 січня 2019 року

МСФЗ 17 «Страхові контракти» 1 січня 2021 року

Роз'яснення КТ МСФЗ 23 «Невизначеність стосовно порядку стягнення податків на

прибуток» □ □ 1 січня 2019 року

Поправки до МСФЗ 9 – Характеристики передоплати із негативною компенсацією □ □ 1 січня 2019 року

Поправки до МСБО 28 – Довгострокові частки в асоційованих та спільних підприємствах □ □ 1 січня 2019 року

Поправки до МСФЗ – Щорічні вдосконалення МСФЗ за період 2015-2017 років □ □ 1 січня 2019 року

Поправки до МСФЗ 10 і МСБО 28 – Продаж або внесення активів між інвестором та його асоційованим чи спільним підприємством □ □ Дата набуття чинності невизначена, дострокове застосування дозволяється

Вплив застосування даних стандартів на фінансову звітність за майбутні періоди в даний час оцінюються управлінським персоналом Товариства.

2.3. Валюта подання звітності та функціональна валюта, ступінь округлення

Товариство формує свої облікові записи у національній валюті України - гривні. На основі економічної сутності трансакцій і операційного середовища Товариство визначило гривню як свою функціональну валюту. Фінансові звіти подані у гривнях (ГРН), а всі суми округлені до найближчої тисячі, якщо не вказано інше.

2.4. Припущення про безперервність діяльності

Фінансові звіти підготовлені на основі припущення про безперервність діяльності за яким передбачається, що продаж активів і погашення зобов'язань відбувається за умов звичайної господарської діяльності. Фінансова звітність не включає коригування, які необхідно було б провести в тому випадку, якби Товариство не могло продовжити подальше здійснення фінансово-господарської діяльності відповідно до принципів безперервності діяльності.

2.5. Рішення про затвердження фінансової звітності

Ця фінансова звітність затверджена керівництвом Товариства 28 лютого 2019 року. У квітні 2019 року затверджена до випуску фінансова звітність буде надана Загальним зборам акціонерів Товариства для її затвердження з метою оприлюднення.

Жоден з Учасників Товариства та інші особи не будуть мати права вносити зміни до цієї фінансової звітності після її затвердження до випуску (з метою оприлюднення).

2.6. Звітний період фінансової звітності

Звітним періодом, за який формується фінансова звітність, вважається календарний рік, тобто період з 01 січня по 31 грудня 2018 року.

3. СУТТЄВІ ПОЛОЖЕННЯ ОБЛІКОВОЇ ПОЛІТИКИ

Нижче описані істотні положення облікової політики, використані Товариством при підготовці фінансової звітності згідно до МСФЗ.

Фінансові інструменти

Товариство визнає фінансові активи та фінансові зобов'язання у своєму звіті про фінансовий стан, коли Товариство стає стороною у контрактних взаємовідносинах щодо певного інструмента. Звичайні операції придбання та продажу фінансових активів та зобов'язань визнаються із використанням методу обліку на дату розрахунків.

Фінансові активи та фінансові зобов'язання первісно оцінюються за справедливою вартістю. Витрати на здійснення операції, які безпосередньо стосуються придбання або випуску фінансових активів та фінансових зобов'язань (окрім фінансових активів та фінансових зобов'язань за справедливою вартістю, із відображенням результату переоцінки у складі прибутку або збитку), додаються до або вираховуються зі справедливої вартості фінансових активів або фінансових зобов'язань, відповідно, на момент первісного визнання. Витрати на

здійснення операції, які безпосередньо стосуються придбання фінансових активів або фінансових зобов'язань, які оцінюються за справедливою вартістю, із відображенням результату переоцінки у складі прибутку або збитку, визнаються негайно у складі прибутку або збитку.

Метод ефективної відсоткової ставки

Метод ефективної відсоткової ставки являє собою метод розрахунку амортизованої вартості боргового інструмента і розподілу доходів (витрат) з відсотків протягом відповідного періоду. Ефективна відсоткова ставка є ставкою, яка точно дисконтує очікувані майбутні надходження грошових коштів (включно з усіма платежами виплаченими чи отриманими, які формують невід'ємну частину ефективної відсоткової ставки, витратами на здійснення операцій та іншими винагородами чи знижками) протягом очікуваного строку використання боргового інструмента або, коли доцільно, коротшого періоду до чистої балансової вартості на момент первісного визнання. Доходи (витрати) визнаються на основі ефективної відсоткової ставки для боргових інструментів, за виключенням фінансових активів, які визначені як фінансові активи за справедливою вартістю, із відображенням результату переоцінки у складі прибутку або збитку.

Фінансові активи

Фінансові активи класифікуються на такі визначені категорії: фінансові активи за справедливою вартістю, із відображенням результату переоцінки у складі прибутку або збитку; інвестиції, утримувані до погашення; фінансові активи, доступні для продажу; і позики та дебіторська заборгованість. Класифікація залежить від характеру та цілей фінансових активів і визначається на момент їхнього первісного визнання. Фінансові активи Товариства, в основному, представлені грошовими коштами та їхніми еквівалентами і торговою та іншою дебіторською заборгованістю.

Грошові кошти та їхні еквіваленти

До грошових коштів та їхніх еквівалентів належать грошові кошти в касі та грошові кошти на рахунках в банках.

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

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

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

Дебіторська заборгованість

Торгова та інша дебіторська заборгованість, яка має фіксовані або визначені платежі та не має котирування на активному ринку, класифікується як дебіторська заборгованість. Дебіторська заборгованість у подальшому оцінюється за амортизованою вартістю із використанням методу ефективної відсоткової ставки, за вирахуванням будь-яких збитків від зменшення корисності. Дебіторська заборгованість класифікується як короткострокова, коли її погашення очікується протягом дванадцяти місяців після звітної дати. Короткострокова дебіторська заборгованість, на яку не нараховуються відсотки, відображається за номінальною вартістю. Відповідні резерви на покриття збитків від сумнівної заборгованості визнаються у складі звіту про прибутки або збитки та інші сукупні доходи, коли існують об'єктивні свідчення того, що актив знецінився.

Зменшення корисності фінансових активів

Фінансові активи оцінюються на предмет наявності ознак зменшення корисності на кожну звітну дату. Фінансові активи вважаються знеціненими, коли існують об'єктивні свідчення того, що у результаті однієї або кількох подій, які відбулися після первісного визнання фінансового активу, очікувані майбутні потоки грошових коштів від інвестиції зазнали негативного впливу. Для

фінансових активів, які відображаються за амортизованою вартістю, сумою зменшення корисності є різниця між балансовою вартістю активу та теперішньою вартістю очікуваних майбутніх потоків грошових коштів, дисконтованих за первісною ефективною відсотковою ставкою.

Балансова вартість фінансового активу зменшується на суму збитку від зменшення корисності безпосередньо для всіх фінансових активів, за виключенням торгової та іншої дебіторської заборгованості і позик до отримання, балансова вартість яких зменшується за рахунок використання резерву на покриття збитків від зменшення корисності. Зміни балансової вартості резерву визнаються у складі прибутку або збитку. У випадках коли торгова або інша дебіторська заборгованість стає безнадійною, вона списується за рахунок використання резерву на покриття збитків від зменшення корисності. Подальше відшкодування раніше списаних сум визнається у складі прибутку або збитку.

Якщо, у подальші періоди, сума збитку від зменшення корисності зменшується, і це зменшення можна об'єктивно віднести до події, яка відбулася після визнання зменшення корисності, раніше визнаний збиток від зменшення корисності сторнується через прибуток або збиток у тій мірі, в якій балансова вартість активу на дату сторнування не перевищує амортизовану вартість, яка б існувала, якби не було визнане зменшення корисності.

Припинення визнання фінансових активів

Товариство припиняє визнавати фінансовий актив лише у тих випадках, коли припиняють свою дію договірні права на потоки грошових коштів від цього активу, або ж коли вона передає фінансовий актив і всі істотні ризики й вигоди, пов'язані з володінням цим активом, іншій стороні. Після повного припинення визнання фінансового активу різниця між балансовою вартістю активу та сумою компенсації отриманої і належної до отримання та накопиченим прибутком або збитком, який був визнаний у складі інших сукупних доходів та накопичений у складі власного капіталу, визнається у складі прибутку або збитку.

Фінансові зобов'язання та інструменти власного капіталу

Класифікація як боргових інструментів або інструментів власного капіталу

Боргові інструменти та інструменти власного капіталу класифікуються або як фінансові зобов'язання, або як власний капітал у залежності від сутності договірних відносин та визначень фінансового зобов'язання та інструмента власного капіталу.

Інструменти власного капіталу

Інструмент власного капіталу являє собою будь-який договір, який свідчить про залишкову частку в активах підприємства після вирахування усіх його зобов'язань. Інструменти власного капіталу, випущені Товариством, визнаються у сумі отриманих надходжень, за вирахуванням прямих витрат на їхній випуск.

Операція викупу інструментів власного капіталу Товариством визнається та вираховується безпосередньо з власного капіталу. Жодного прибутку або збитку не визнається у складі прибутку або збитку у результаті придбання, продажу, випуску або анулювання інструментів власного капіталу Товариства.

Фінансові зобов'язання

Фінансові зобов'язання класифікуються або як такі, що оцінюються за справедливою вартістю, із відображенням результату переоцінки у складі прибутку або збитку, або як інші фінансові зобов'язання. Фінансові зобов'язання Товариства представлені іншими фінансовими зобов'язаннями, які включають торгіву та іншу кредиторську заборгованість і позики.

Торгова та інша кредиторська заборгованість

Торгова та інша кредиторська заборгованість визнається і первісно оцінюється за справедливою вартістю і у подальшому оцінюється за амортизованою вартістю із використанням методу

ефективної відсоткової ставки.

Кредиторська заборгованість класифікується як довгострокова, якщо вона підлягає погашенню у період, який перевищує дванадцять місяців від звітної дати. Кредиторська заборгованість, яку передбачається погасити протягом дванадцяти місяців від звітної дати, класифікується як короткострокова кредиторська заборгованість.

Позики

Позики, за якими нараховуються відсотки, у подальшому оцінюються за амортизованою вартістю. Фінансові витрати визнаються за методом нарахувань протягом строку дії позик у відповідності до облікової політики Товариства щодо витрат за позиками (див. нижче).

Позики класифікуються як довгострокові, якщо вони підлягають погашенню протягом періоду, який перевищує дванадцять місяців від звітної дати. Позики, які повинні бути погашені протягом дванадцяти місяців від звітної дати, класифікуються як короткострокові зобов'язання.

Витрати за позиками

Витрати за позиками, які безпосередньо стосуються придбання або створення кваліфікованих активів, тобто активів, для підготовки яких до використання за призначенням або продажу потрібен істотний період часу, додаються до первісної вартості цих активів до тих пір, поки активи не будуть, у цілому, готові до використання за призначенням або продажу. Усі інші витрати за позиками визнаються у складі прибутку або збитку того періоду, в якому вони були понесені.

Припинення визнання фінансових зобов'язань

Товариство припиняє визнавати фінансові зобов'язання тоді і тільки тоді, коли зобов'язання Товариства виконані, відмінені або спливає строк їхньої дії. Різниця між балансовою вартістю фінансового зобов'язання, визнання якого було припинене, і компенсацією сплаченою або до виплати визнається у складі прибутку або збитку.

Запаси

Запаси відображаються за меншою з двох величин: первісною вартістю або чистою вартістю реалізації. До первісної вартості запасів належать витрати на придбання, мита, витрати на транспортування та вартість вантажно-розвантажувальних робіт. Первісна вартість розраховується із використанням методу ФІФО («перше надходження – перше вибуття»). Чиста вартість реалізації визначається на основі розрахункової ціни продажу, за вирахуванням усіх очікуваних витрат на реалізацію.

Основні засоби

Основні засоби відображаються за історичною вартістю, за вирахуванням накопиченого зносу та накопичених збитків від зменшення корисності, окрім землі, будівель і пов'язаних з ними елементів інфраструктури, та автотранспорту, які відображаються за переоціненою вартістю, яка являє собою справедливу вартість на дату переоцінки, за вирахуванням накопиченого у подальшому зносу та накопичених збитків від зменшення корисності. Історична вартість об'єкта основних засобів включає (а) ціну його придбання, включно із імпортом митом та податками на придбання, які не підлягають відшкодуванню, після вирахування торгових та інших знижок; (б) будь-які витрати, які безпосередньо стосуються доставки об'єкта основних засобів до місцезнаходження та приведення його у стан, який забезпечує його функціонування відповідно до намірів керівництва Товариства; (в) первісну оцінку витрат на демонтаж і видалення об'єкта основних засобів та відновлення території, на якій він розташований, зобов'язання за якими бере на себе Товариство. Первісна вартість активів, створених власними силами, включає вартість матеріалів, прямі витрати на оплату праці та відповідну частку виробничих накладних витрат. Капіталізовані витрати включають суттєві витрати на модернізацію та заміну частин активів, які збільшують термін їхнього корисного використання або покращують їхню здатність генерувати доходи. Витрати на ремонт та обслуговування основних засобів, які не відповідають наведеним вище критеріям капіталізації, відображаються у складі прибутку або збитку того періоду, в якому

вони були понесені.

Переоцінка будівель та пов'язаних з ними елементів інфраструктури, а також автотранспорту проводиться з достатньою регулярністю для того, щоб їхня балансова вартість істотно не відрізнялась від тієї вартості, яка була б визначена із застосуванням справедливої вартості на звітну дату.

Якщо балансова вартість активу збільшується у результаті переоцінки, таке збільшення відображається безпосередньо у складі інших сукупних доходів та накопичується у складі власного капіталу за статтею резерву переоцінки. Однак, таке збільшення визнається у складі прибутку або збитку у тій мірі, в якій воно сторнує зменшення вартості того самого активу у результаті попередньої переоцінки, яке було визнане у складі прибутку або збитку. Якщо балансова вартість активу зменшується у результаті переоцінки, таке зменшення визнається у складі прибутку або збитку. Однак, таке зменшення включається безпосередньо до складу інших сукупних доходів і накопиченої суми у власному капіталі за статтею резерву переоцінки у межах існування кредитового залишку у складі резерву переоцінки щодо відповідного активу. У випадку подальшого вибуття чи продажу переоціненого майна відповідна сума переоцінки, включена до загального резерву переоцінки, переноситься безпосередньо до складу нерозподіленого прибутку.

Амортизація нараховується для списання первісної/переоціненої вартості активів, окрім землі, незавершеного будівництва та невстановленого обладнання, протягом очікуваного періоду їхнього корисного використання. Амортизація будівель та пов'язаних з ними елементів інфраструктури, споруд та покращень орендованої власності розраховується із використанням прямолінійного методу. Інші групи основних засобів (за виключенням транспортних засобів) амортизуються із використанням кумулятивного методу протягом очікуваного строку корисного використання активів. Транспортні засоби амортизуються із використанням виробничого та прямолінійного методу.

Амортизаційна вартість інших груп основних засобів оцінюється як історична/переоцінена вартість, зменшена на суму ліквідаційної вартості активів, яка варіюється від нуля до 20%.

Строки корисного використання основних засобів представлені таким чином:

□Роки

Будівлі та пов'язані з ними елементи інфраструктури □15-60 років

Споруди □5-20 років

Машини та обладнання □3-10 років

Транспортні засоби □5-10 років

Меблі, спорядження та інвентар □2-10 років

Інші основні засоби □2-15 років

Покращення орендованого майна □Менший зі строку оренди або періоду корисного використання покращення

Ліквідаційна вартість, строки корисного використання та метод нарахування амортизації переглядаються на кінець кожного фінансового року. Вплив будь-яких змін порівняно з попередніми оцінками обліковується як зміна облікової оцінки.

Прибуток або збиток, який виникає у результаті вибуття або вилучення об'єкта основних засобів, визначається як різниця між надходженнями від реалізації та балансовою вартістю активу і визнається у складі прибутку або збитку.

До невстановленого обладнання належать об'єкти обладнання, які не готові для негайного використання. Невстановлене обладнання не амортизується. Амортизація невстановленого обладнання, на основі того самого методу, що й відповідних об'єктів основних засобів, починається з моменту готовності цих активів до експлуатації, тобто коли вони перебувають у місці та стані, які забезпечують можливість їхньої експлуатації відповідно до намірів керівництва.

Інвестиційна нерухомість

Інвестиційна нерухомість, яка являє собою майно, утримуване для отримання доходів від оренди та/або приросту капіталу, відображається за справедливою вартістю на звітну дату. Прибутки або

збитки, які виникають у результаті зміни справедливої вартості інвестиційної нерухомості, включаються до складу прибутку або збитку того періоду, у якому вони виникають.

Нематеріальні активи

Придбані окремо нематеріальні активи із визначеними строками корисного використання відображаються за первісною вартістю, за вирахуванням накопиченої амортизації та накопичених збитків від зменшення корисності. Амортизація визнається із використанням прямолінійного методу протягом очікуваного строку корисного використання. Очікувані строки корисного використання та метод нарахування амортизації переглядаються на кінець кожного звітного періоду, причому вплив будь-яких змін в оцінках обліковується на перспективній основі.

Зменшення корисності матеріальних та нематеріальних активів

На кожну звітну дату Товариство переглядає балансову вартість своїх матеріальних та нематеріальних активів для виявлення будь-яких ознак того, що ці активи втратили частину своєї вартості внаслідок зменшення корисності. За наявності таких ознак здійснюється оцінка суми відшкодування відповідного активу для визначення розміру збитку від зменшення корисності (якщо таке зменшення корисності мало місце). Для цілей оцінки зменшення корисності активи групуються за найменшими рівнями, для яких існують окремі ідентифіковані потоки грошових коштів (одиниці, які генерують грошові кошти).

Сума очікуваного відшкодування являє собою більшу з двох величин: справедливої вартості, за вирахуванням витрат на продаж, та вартості під час використання. При здійсненні оцінки вартості під час використання сума очікуваних майбутніх грошових потоків дисконтується до їхньої теперішньої вартості із використанням ставки дисконтування до оподаткування, яка відображає поточні ринкові оцінки вартості грошей у часі та ризики, характерні для даного активу.

Якщо, за оцінками, сума очікуваного відшкодування активу (або одиниці, яка генерує грошові кошти) менше його балансової вартості, то балансова вартість активу (одиниці, яка генерує грошові кошти) зменшується до суми очікуваного відшкодування. Збитки від зменшення корисності визнаються негайно у складі прибутку або збитку, за винятком випадків коли відповідний актив являє собою будівлю та/або пов'язаний з ними елемент інфраструктури, які відображаються за переоціненою вартістю, окрім інвестиційної нерухомості. У таких випадках збиток від зменшення корисності відображається як зменшення резерву переоцінки.

Якщо у подальшому збиток від зменшення корисності сторнується, то балансова вартість активу (одиниці, яка генерує грошові кошти) збільшується до переглянутої оцінки суми його відшкодування, але таким чином, щоб переглянута балансова вартість не перевищувала балансової вартості, яка була б визначена, якби для активу (одиниці, яка генерує грошові кошти) у попередні роки не був визнаний збиток від зменшення корисності. Сторнування збитку від зменшення корисності визнається негайно у складі прибутку або збитку, крім випадків коли відповідний актив являє собою будівлю та/або пов'язаний з ними елемент інфраструктури, які відображаються за переоціненою вартістю, окрім інвестиційної нерухомості. У цьому випадку сторнування збитку від зменшення корисності відображається як збільшення резерву переоцінки.

Витрати з податку на прибуток

Витрати з податку на прибуток становлять суму поточного податку на прибуток і відстроченого податку.

Поточний податок

Податок на прибуток розраховується згідно із чинним законодавством України. Податок, який підлягає сплаті у поточному періоді, розраховується на основі оподатковуваного прибутку за рік. Оподатковуваний прибуток відрізняється від прибутку, відображеного у звіті про прибутки або збитки та інші сукупні доходи, тому що в нього не включені статті доходів або витрат, які підлягають оподаткуванню або відносяться на витрати, які зменшують оподатковуваний прибуток, в інших звітних періодах, а також тому, що в нього не включаються статті, які ніколи не враховуються для цілей оподаткування. Зобов'язання Товариства з поточного податку на

прибуток розраховуються із використанням податкових ставок, які діяли протягом звітного періоду.

Відстрочений податок

Відстрочений податок визнається стосовно тимчасових різниць між балансовою вартістю активів і зобов'язань у фінансовій звітності та відповідними податковими базами, які використовуються для розрахунку оподаткованого прибутку. Відстрочені податкові зобов'язання зазвичай визнаються для всіх оподатковуваних тимчасових різниць, а відстрочені податкові активи зазвичай визнаються для всіх тимчасових різниць, які підлягають вирахуванню, у тому обсязі, щодо якого існує ймовірність того, що буде отриманий оподатковуваний прибуток, за рахунок якого можна буде реалізувати ці тимчасові різниці, які підлягають вирахуванню.

Балансова вартість відстрочених податкових активів переглядається на кінець кожного звітного періоду і зменшується у тій мірі, в якій відсутня ймовірність одержання достатнього оподаткованого прибутку, який дозволить відшкодувати всю або частину суми цього активу. Відстрочені податкові активи та зобов'язання розраховуються виходячи зі ставок податку, які, як очікується, будуть застосовуватися у тому періоді, в якому актив буде реалізований або буде погашене зобов'язання, на основі податкових ставок (або податкового законодавства), які діяли або фактично діяли на кінець звітного періоду.

Розрахунок відстрочених податкових зобов'язань і активів відображає податкові наслідки, які можуть виникнути у результаті використання Товариством вибраного на кінець звітного періоду методу відшкодування або погашення балансової вартості активів та зобов'язань Товариства.

Поточний та відстрочений податки за період

Поточний та відстрочений податки визнаються як витрати або доходи у складі прибутку або збитку, за винятком випадків коли вони відносяться до статей, які визнаються поза прибутком або збитком (або у складі інших сукупних доходів, або безпосередньо у власному капіталі). У цьому випадку податки також визнаються поза прибутком або збитком.

Оренда

Оренда класифікується як фінансова, якщо за умовами оренди орендар приймає на себе практично усі ризики і вигоди, пов'язані із володінням активом. Будь-яка інша оренда класифікується як операційна.

Операційна оренда

Доходи за договорами операційної оренди визнаються на основі прямолінійного методу протягом строку дії відповідної оренди. Первісні прямі витрати орендодавців, пов'язані з узгодженням та підписанням договорів операційної оренди, додаються до балансової вартості активу, який орендується, та амортизуються із використанням прямолінійного методу протягом строку дії відповідної оренди. Витрати за договорами операційної оренди визнаються у складі прибутку або збитку за методом нарахувань протягом строку дії відповідної оренди.

Умовні зобов'язання та активи

Умовні зобов'язання не визнаються у консолідованій фінансовій звітності. Вони розкриваються у примітках до фінансової звітності, за виключенням випадків коли ймовірність відтоку ресурсів, які втілюють у собі економічні вигоди, є незначною.

Умовні активи не визнаються у фінансовій звітності, але розкриваються у примітках, якщо існує достатня ймовірність надходження економічних вигід.

Резерви

Резерви визнаються, коли Товариство має поточне юридичне або конструктивне зобов'язання (на основі правового регулювання або яке витікає із обставин) внаслідок минулих подій, і при цьому існує достатня ймовірність, що вибуття ресурсів, які втілюють у собі економічні вигоди, буде необхідним для його погашення, і можна зробити достовірну оцінку цього зобов'язання.

Дивіденди

Дивіденди, оголошені протягом звітного періоду, визнаються як розподіл суми нерозподіленого прибутку акціонерам протягом відповідного періоду, причому сума визнаних, але не сплачених дивідендів включається до складу короткострокових зобов'язань. Дивіденди, оголошені після звітної дати, але до затвердження консолідованої фінансової звітності до випуску, не визнаються як зобов'язання на звітну дату, але розкриваються у примітках до консолідованої фінансової звітності.

Визнання доходів

Доходи оцінюються за справедливою вартістю компенсації, яка була або має бути отримана, та становлять суми до отримання від продажу товарів та надання послуг під час звичайної господарської діяльності, за вирахуванням знижок та відповідних податків з продажів.

Доходи від реалізації товарів

Доходи від реалізації товарів визнаються у момент постачання товарів та передачі права власності на них покупцеві за умови виконання усіх наведених нижче умов:

- Товариство передало покупцю усі істотні ризики та вигоди, пов'язані з володінням товарами;
- Товариство більше не бере участі в управлінні у тій мірі, яка звичайно асоціюється із правом володіння, та не здійснює фактичного контролю над проданими товарами;
- сума доходів від реалізації може бути достовірно визначена;
- існує вірогідність, що економічні вигоди, пов'язані з операцією, надійдуть до Товариства; та
- понесені або очікувані витрати, пов'язані з операцією, можуть бути достовірно визначені.

Доходи від надання послуг

Доходи від надання послуг визнаються у тому періоді, у якому послуги були надані, за умови виконання усіх наведених нижче умов:

- сума доходів від реалізації може бути достовірно визначена;
- існує вірогідність, що економічні вигоди, пов'язані з операцією, надійдуть до Товариства;
- ступінь завершення операції на кінець звітного періоду можна визначити достовірно; та
- суму витрат, понесених на операцію та на її завершення, можна визначити достовірно.

Валова сума, отримана від імені замовників за комісійними договорами, не визнається доходами від реалізації. Лише чиста сума комісійної винагороди визнається і включається до складу доходів від надання відповідних послуг.

Доходи з відсотків

Доходи з відсотків визнаються із використанням методу ефективної відсоткової ставки.

Визнання витрат

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

Податок на додану вартість

Податок на додану вартість (ПДВ) стягується у розмірі 20% від оподаткованої суми продажів на території України та імпорту товарів/послуг. Для оподатковуваних операцій з продажу ПДВ стягується з контрактної вартості коштів, товарів/послуг або будь-якої іншої компенсації, отриманої/нарахованої у зв'язку з продажем.

За загальним правилом, з метою визначення суми податку, яка має бути сплачена до бюджету/відшкодована з бюджету, ПДВ на обсяг продажів зменшується на величину ПДВ, сплачену/нараховану у зв'язку з придбанням товарів/послуг.

Для цілей оподаткування використовують касовий метод або метод нарахувань, залежно від виду оподаткованої операції, а також від того, що було здійснено раніше - отримання/платіж грошових

коштів чи відправлення/поставка товарів. У звітному періоді Товариство пільгами по податку на додану вартість не користувалась

Операції в іноземних валютах

Операції в іноземній валюті обліковуються в українських гривнях за офіційним курсом обміну Національного банку України на дату проведення операції. Монетарні активи та зобов'язання, виражені в іноземних валютах, перераховуються в гривню за відповідними курсами обміну НБУ на дату балансу. Усі реалізовані та нереалізовані прибутки та збитки, які виникають внаслідок курсових різниць, включаються до складу прибутку або збитку за період. Немонетарні статті, які оцінюються за історичною собівартістю в іноземною валюті, відображаються за курсом на дату операції, немонетарні статті, які оцінюються за справедливою вартістю в іноземній валюті, відображаються за курсом на дату визначення справедливої вартості.

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 відрізнятись від цих розрахунків. Області, де такі судження є особливо важливими, області, що характеризуються високим рівнем складності, та області, в яких припущення й розрахунки мають велике значення для підготовки фінансової звітності за МСФЗ, наведені нижче.

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

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

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

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

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

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

4.2. Судження щодо виявлення ознак знецінення активів

На кожен звітну дату Товариство проводить аналіз дебіторської заборгованості, іншої дебіторської заборгованості та інших активів на предмет наявності ознак їх знецінення. Збиток від знецінення визнається виходячи з власного професійного судження керівництва за наявності об'єктивних даних, що свідчать про зменшення передбачуваних майбутніх грошових потоків за

даним активом у результаті однієї або кількох подій, що відбулися після визнання фінансового активу.

Зменшення корисності основних засобів

МСФЗ вимагають, щоб підприємство здійснювало оцінку на кінець кожного звітного періоду, чи існують будь-які ознаки того, що активи втратили свою вартість від зменшення корисності. У разі існування таких ознак Товариство здійснює оцінку суми очікуваного відшкодування відповідного активу для визначення розміру збитку від зменшення корисності (якщо таке зменшення корисності мало місце). Оцінка факту наявності ознак щодо зменшення корисності станом на звітну дату, включно з аналізом внутрішніх та зовнішніх факторів, вимагає від керівництва застосування різних припущень.

Строки корисної експлуатації основних засобів

Оцінка строків корисного використання об'єктів основних засобів вимагає від керівництва застосування професійних суджень, які базуються на досвіді роботи з аналогічними активами. Під час визначення строків корисного використання активів керівництво враховує способи очікуваного використання кожного активу, його моральний знос, фізичний знос та умови, в яких буде експлуатуватися цей актив. Зміна будь-якої з цих умов або оцінок може призвести до коригування майбутніх норм амортизації, що обліковується перспективно.

4.3. Чиста вартість реалізації запасів

У відповідності до МСБО 2 "Запаси" запаси відображаються за меншою з двох величин: первісної вартості та чистої вартості реалізації. Під час оцінки чистої вартості реалізації запасів Товариство застосовує різні професійні судження для визначення:

- очікуваної ціни продажу запасів під час звичайної господарської діяльності, за вирахуванням розрахункових витрат на завершення операції продажу;

та

- рівня подальшого використання запасів.

На кожен звітну дату Товариство проводить оцінку балансової вартості запасів і відображає, якщо необхідно, списання вартості запасів до їхньої чистої вартості реалізації.

4.4. Класифікація і оцінка інвестиційної нерухомості

Для цілей класифікації основних засобів як інвестиційної нерухомості керівництво базувало свої судження на критеріях, викладених в МСБО 40 «Інвестиційна нерухомість», зокрема, чи утримується нерухомість з метою отримання доходів від оренди та/або зростання її вартості. Після первісного визнання Товариство вирішило використовувати модель справедливої вартості для своєї інвестиційної нерухомості, оскільки це дозволено згідно з МСБО 40, і оцінює її у відповідності до вимог МСБО 40 для цієї моделі.

4.5. Судження щодо порогу суттєвості для окремих об'єктів обліку

Поріг суттєвості визначається Товариством з метою обґрунтованого розмежування облікової та іншої інформації на суттєву та таку, яка не здатна впливати на рішення користувачів фінансової звітності.

Об'єкти обліку Поріг суттєвості, % Базовий показник для визначення порогу суттєвості

Окремі об'єкти обліку активів, зобов'язань і власного капіталу 5% Підсумок відповідно всіх активів, зобов'язань і власного капіталу

Окремі об'єкти доходів і витрат 2% Чистий прибуток/збиток на звітну дату

Переоцінка або зменшення корисності об'єктів обліку 20% Відхилення залишкової, балансової, первісної, номінальної вартості об'єктів обліку від їх справедливої вартості

Визначення подібних активів 10% Чистий прибуток/збиток на звітну дату

Товариство не повинне в пояснювальних примітках до фінансової звітності надавати інформацію, розкриття якої вимагає МСФЗ, якщо дана інформація є несуттєвою (нижча за

наведений поріг суттєвості).

5. РОЗКРИТТЯ ІНФОРМАЦІЇ, ЩО ПІДТВЕРДЖУЄ СТАТТІ ПОДАНІ У ФІНАНСОВИХ ЗВІТАХ

5.1. ДОХІД ВІД РЕАЛІЗАЦІЇ

Дохід від реалізації у 2018 і 2017 роках була представлений таким чином:

□ 2018 рік □ 2017 рік

Дохід від реалізації послуг □ 43 613 □ 35 835

в т.ч. пов'язаним особам □ 16920 □ 15 255

Дохід від реалізації продукції □ 153 □ 468

в т.ч. пов'язаним особам □ - □ -

Дохід від реалізації товарів □ 203 □ 434

в т.ч. пов'язаним особам □ 123 □ 191

Всього доходи від реалізації □ 43969 □ 36 737

в т.ч. пов'язаним особам □ 17043 □ 15 446

Дохід від реалізації послуг представлений в основному доходом, отриманим від здачі в оренду складських та офісних приміщень, а також від надання послуг з експлуатаційного утримання, прибирання та ін.

5.2. СОБІВАРТІСТЬ РЕАЛІЗАЦІЇ

Собівартість реалізації за 2018 і 2017 роки була представлена таким чином:

□

□ 2018 рік □ 2017 рік

Собівартість реалізації послуг □ 14 689 □ 14 869

в т.ч. пов'язаним особам □ 6 511 □ 6 307

Собівартість реалізації товарів □ 171 □ 356

в т.ч. пов'язаним особам □ 121 □ 187

Собівартість реалізації продукції □ 83 □ 247

в т.ч. пов'язаним особам □ - □ -

Всього □ 14 943 □ 15 472

в т.ч. пов'язаним особам □ 6632 □ 6 494

Собівартість реалізації послуг за характером понесених витрат у 2018 і 2017 роках була представлена таким чином:

□ 2018 рік □ 2017 рік

Витрати на персонал /заробітна плата і нарахування □ 7861 □ 6647

Податки □ 2517 □ 5148

Ремонт та технічне обслуговування □ 2035 □ 1159

Амортизація основних засобів та нематеріальних активів □ 1182 □ 959

Матеріали і паливо □ 931 □ 781

Інші витрати □ 163 □ 175

Всього □ 14689 □ 14869

5.3. ІНШІ ОПЕРАЦІЙНІ ДОХОДИ

Інші операційні доходи за 2018 і 2017 роки були представлені таким чином:

□ 2018 рік □ 2017 рік

Збільшення справедливої вартості інвестиційної нерухомості □ 15 374 □ 18 657

Інші доходи від операційної діяльності □ 5 □ 13

Всього □ 15 379 □ 18 670

5.4. АДМІНІСТРАТИВНІ ВИТРАТИ

Адміністративні витрати за характером понесених витрат у 2018 і 2017 роках були представлені таким чином:

□ 2018 рік □ 2017 рік

Витрати на персонал /заробітна плата і нарахування □ 2 054 □ 1 581

Податки □ 1 470 □ 1 435

Амортизація основних засобів та нематеріальних активів □ 776 □ 635

Бухгалтерські послуги □ 640 □ 482

Комунальні послуги □ 637 □ 434

ІТ послуги □ 433 □ 402

Інформаційно-консультаційні послуги і страхування □ 325 □ 310

Ремонт та технічне обслуговування □ 257 □ 104

Матеріали і паливо □ 193 □ 185

Інші витрати □ 67 □ 65

Всього адміністративних витрат □ 6 852 □ 5 633

5.5 ІНШІ ОПЕРАЦІЙНІ ВИТРАТИ

Інші операційні витрати за 2018 і 2017 роки були представлені таким чином:

□ 2018 рік

□ 2017 рік

Зменшення справедливої вартості інвестиційної нерухомості □ - □ 4 030

Збільшення резерву сумнівних боргів (операційний) □ 161 □ 154

Інші витрати операційної діяльності □ 114 □ 51

Всього □ 275 □ 4 235

5.6 ІНШІ ДОХОДИ

Інші доходи за 2018 і 2017 роки були представлені таким чином:

□ 2018 рік

□ 2017 рік

Зменшення резерву сумнівних боргів (неопераційний) □ 682 □ -

Інші доходи □ 77 □ 108

Всього □ 759 □ 108

5.7 ІНШІ ВИТРАТИ

Інші витрати за 2018 і 2017 роки були представлені таким чином:

□ 2018 рік

□ 2017 рік

Збільшення резерву сумнівних боргів (неопераційний) □ - □ 788

Інші витрати □ 90 □ 108

Всього □ 90 □ 896

5.8. ПОДАТОК НА ПРИБУТОК

Основні компоненти витрат з податку на прибуток за 2018 та 2017 роки були представлені таким чином:

□ 2018 рік □ □ 2017 рік

□ □ □

Витрати з поточного податку на прибуток □ 6 954 □ □ 5 508

Вигоди з відстроченого податку на прибуток □ (228) □ □ (1 701)

□ □ □

Витрати з податку на прибуток □ 6 726 □ □ 3 807

Ставка податку на прибуток підприємств в Україні становила 18% станом на 31 грудня 2018 та 2017 років.

Станом на 31 грудня відстрочені податкові активи та зобов'язання були представлені таким чином:

□ 2018 □ □ 2017

Відстрочені податкові активи, які виникають з: □ □ □

□ □ □

Балансової вартості основних засобів та нематеріальних активів □ 1401 □ □ 1 179

Резерву на покриття збитків від сумнівної дебіторської заборгованості □ 97 □ □ 191

Резерву на невикористані відпустки та премії працівникам □ 30 □ □ 48

Торгової та іншої кредиторської заборгованості □ 23 □ □ 11

□ □ □

□ 1 551 □ □ 1 429

□ □ □

За вирахуванням: Резерву оцінки □ (69) □ □ (175)

□ □ □

Чисті відстрочені податкові активи □ 1482 □ □ 1 254

Відстрочені податкові зобов'язання, які виникають із: □ □ □

□ □ □

Переоцінки будівель і пов'язаних з ними елементів інфраструктури, та автотранспорту □ (1 726) □ □ (1 401)

□ □ □

Усього відстрочених податкових зобов'язань □ (1 726) □ □ (1 401)

□ □ □

Чиста відстрочена податкова позиція □ (244) □ □ (147)

□ □

Станом на 31 грудня 2018 та 2017 років був частково сформований резерв оцінки на суми відстрочених податкових активів, які виникають із резерву на покриття збитків від сумнівної дебіторської заборгованості, оскільки не існувало впевненості у тому, що Товариство зможе реалізувати ці відстрочені податкові активи.

Інформація про рух відстрочених податків Товариства протягом 2018 та 2017 років представлена нижче:

□ 2018 □ □ 2017

□ □ □

Відстрочені податкові зобов'язання станом на початок року □ (147) □ □ (3 420)

□ □ □

Відстрочений податок, віднесений безпосередньо до інших сукупних доходів □ (325) □ □ (1 014)

Сторнування відстроченого податку, віднесеного до інших сукупних доходів в минулих періодах, внаслідок змін у податковому законодавстві □ - □ □ 2 585

Вигоди з відстроченого податку на прибуток □228□□1702

□□□

Відстрочені податкові зобов'язання станом на кінець року □(244)□□(147)

Узгодження між нарахуваннями податку на прибуток за 2018 та 2017 роки та прибутком, поданим у звіті про прибутки або збитки та інший сукупний дохід, є таким:

□□□

□2018□□2017

□□□

Прибуток до оподаткування від операційної діяльності □37 925□□29 245

Податок на прибуток за встановленою ставкою у розмірі 18% □6827□□5 264

Податковий вплив: □□□

Зміни резерву оцінки □(106)□□171

Постійних різниць, які виникають від витрат/доходів, які не зменшують/не збільшують об'єкт оподаткування □5□□(1 628)

Витрати з податку на прибуток □6726□□3 807

5.9. ОСНОВНІ ЗАСОБИ

Інформація про рух основних засобів за 2018 та 2017 роки наведена нижче:

□ Будівлі та споруди □ Машини

та обладнання □ Транспортні засоби □ Меблі, спорядження та господарський інвентар □ Інші основні засоби □ Капітальні інвестиції □ Всього

Первісна вартість

на 31.12.16 □40 015 □3 626 □741 □1 274 □124 □5 606 □51 386

Надходження □8 819 □23 □675 □69 □62 □4 166 □13814

Коригування у зв'язку з переоцінкою □147 694 □-□-□-□-□147 694

Збільшення у результаті переоцінки □5 632 □-□-□-□-□5 632

Збільшення у результаті переоцінки, визнане як прибуток □43 □-□-□-□-□43

Переміщено до складу інвестиційної нерухомості □(9 592) □-□-□-□-□(9 592)

Вибуття □□(5) □(98) □(12) □(3) □(9 677) □(9795)

на 31.12.17 □192 611 □3 644 □1 318 □1 331 □183 □95 □199 182

Надходження □163 □255 □4 □338 □97 □48 □905

Переміщення між групами □(188) □-□-□-□188 □-□-

Коригування у зв'язку з переоцінкою □3913 □-□603 □-□-□-□4516

Збільшення у результаті переоцінки, визнане як прибуток □1 536 □-□426 □-□-□-□1 962

Зменшення у результаті переоцінки, визнане як збиток □-□-□(71) □-□-□-□(71)

Переміщено до складу інвестиційної нерухомості □(200) □-□-□-□-□(200)

Вибуття □-□(44) □(33) □(243) □(17) □(53) □(390)

на 31.12.18 □197 835 □3 855 □2 247 □1 426 □451 □90 □205 904

Накопичена амортизація

на 31.12.16 □29 714 □2 053 □542 □1 132 □85 □-□33 526

Нарахування □1 635 □399 □11 □91 □33 □-□2 169

Коригування у зв'язку з переоцінкою □147 694 □-□-□-□-□147 694

Вибуття □□(5) □(86) □(12) □(3) □-□(106)

на 31.12.17 □179 043 □2 447 □467 □1 211 □115 □-□183 283

Нарахування □2 086 □349 □24 □57 □53 □-□2 569

Переміщення між групами □(7) □-□-□-□7 □-□-

Коригування у зв'язку з переоцінкою □3 913 □-□603 □-□-□-□4 516

Вибуття □-□(30) □(30) □(227) □(15) □-□(302)

на 31.12.18 □185 035 □2 766 □1 064 □1 041 □160 □-□190 066

Чиста балансова вартість

на 31.12.17 □13 568 □1 197 □851 □120 □68 □95 □15 899

на 31.12.18 □ 12 800 □ 1 089 □ 1 183 □ 385 □ 291 □ 90 □ 15 838

Справедлива вартість будівель та пов'язаних з ними елементів інфраструктури станом на 31 грудня 2018 та 2017 років, а також автотранспорт Товариства станом на 30 червня 2018 року була визначена за результатами оцінки, проведеної на відповідні дати незалежними оцінювачами, не пов'язаними із компанією. Фахівці залучених оцінювачів мають належну кваліфікацію та нещодавній досвід оцінки об'єктів нерухомості та автотранспорту. Справедлива вартість визначалась на основі ринкового (порівняльного) підходу, який відображає нещодавні ціни операцій з аналогічними об'єктами, та доходного підходу. Під час оцінки справедливої вартості об'єктів нерухомості найкращим використанням об'єктів оцінки вважається їхнє поточне використання. Протягом року не відбулося жодних змін у методиці оцінки.

5.10. ІНВЕСТИЦІЙНА НЕРУХОМІСТЬ

Інформація про рух інвестиційної нерухомості за 2018 та 2017 роки наведено нижче:

□ 2018 □ 2017

Станом на початок року □ 151 157 □ 123 366

Переміщено зі складу основних засобів □ 200 □ 9 592

Надходження та капітальні покращення протягом року □ 1 699 □ 3 572

Збільшення (зменшення) справедливої вартості протягом року □ 15 374 □ 14 627

Станом на кінець року □ 168 430 □ 151 157

Справедливу вартість інвестиційної нерухомості Товариства станом на 31 грудня 2018 та 2017 років було отримано за результатами оцінки, проведеної на відповідні дати незалежними оцінювачами, не пов'язаними із компанією. Інформація про застосовані методи і припущення є аналогічною тій, що розкрита у Примітці 5.9. Протягом року не відбулося жодних змін у методиці оцінки.

Станом на 31 грудня 2017 та 2016 років інвестиційна нерухомість Групи віднесена до категорії Рівня 2 ієрархії справедливої вартості.

□

Протягом років, які закінчилися 31 грудня 2018 та 2017 років, Група почала здавати в оренду частину своїх приміщень, які, відповідно, були переміщені зі складу основних засобів до інвестиційної нерухомості і їхня загальна балансова вартість становила 200 тисяч гривень та 9 592 тисячі гривень, відповідно.

Доходи від оренди, отримані Товариством від інвестиційної нерухомості за рік, який закінчився 31 грудня 2018 року, становили 32 774 тисячі гривень (2017: 29 112 тисяч гривень) і були визнані у складі доходу від надання послуг.

5.11. ЗАПАСИ

Станом на 31 грудня запаси були представлені таким чином:

□ 2018 □ 2017

Виробничі запаси і товари □ 976 □ 721

Незавершене виробництво □ 176 □ 162

Всього запаси □ 1 152 □ 883

5.12. ТОРГОВЕЛЬНА ДЕБІТОРСЬКА ЗАБОРГОВАНІСТЬ

Станом на 31 грудня торговельна дебіторська заборгованість була представлена таким чином:

□2018□2017

Торговельна дебіторська заборгованість, пов'язані сторони□3 506□1 955

Торговельна дебіторська заборгованість, треті сторони□1 432□931

Всього□4 938□2 886

За вирахуванням: Резерву під зменшення корисності дебіторської заборгованості (резерв сумнівних боргів)□(388)□(81)

Чиста вартість торговельної дебіторської заборгованості□4 550□2 805

Кредитний період для дебіторської заборгованості, пов'язаної з орендою та наданням послуг, визначається в угодах з клієнтами, але загалом не перевищує 30 днів.

Для торгової дебіторської заборгованості був сформований резерв на основі очікуваної суми сумнівної заборгованості, який визначався з урахуванням минулого досвіду і який регулярно переглядається виходячи із фактів та обставин, які існували на кожен звітну дату.

Станом на 31 грудня 2018 та 2017 років Товариство визнало резерв сумнівних боргів у розмірі 100% щодо залишків дебіторської заборгованості третіх сторін, простроченої на 30 днів і більше. Резерв сумнівних боргів щодо дебіторської заборгованості пов'язаних сторін створений лише на суми, по яким компанія не впевнена, що заборгованість буде погашена.

Зміни резерву під зменшення корисності торговельної дебіторської заборгованості протягом 2018 та 2017 років представлено нижче:

□2018□ 2017

Резерв на початок періоду□81□44

Визнано у складі прибутку або збитку□311□37

Суми, списані як безнадійна заборгованість□(4)□-

Резерв на кінець періоду□388□81

Аналіз торговельної дебіторської заборгованості за строками погашення станом на 31 грудня представлено наступним чином:

□2018□2017

До 30 днів□3 085□747

31 – 90 днів□748□1 470

91 – 180 днів□552□654

181 – 365 днів□431□-

Більше 365 днів□121□15

Всього□4 938□2 886

5.13 КОРОТКОСТРОКОВІ ПОЗИКИ, НАДАНІ ПОВ'ЯЗАНИМ ОСОБАМ

Станом на 31 грудня 2018 та 2017 років короткострокові позики, надані Товариством пов'язаним сторонам, були безвідсоткові, відображались за номінальною вартістю і не дисконтувались із використанням методу ефективної відсоткової ставки, оскільки вплив їхнього дисконтування не був суттєвим. Термін погашення зазначених позик не перевищував 3 місяці після звітної дати.

5.14. ГРОШОВІ КОШТИ

Станом на 31 грудня грошові кошти були представлені таким чином:

□2018□2017

Поточні рахунки□251□575

Інші рахунки в банках □ 11 □ -
Грошові кошти в касі та в дорозі □ 2 □ 9
Всього □ 264 □ 584

Грошові кошти Товариства не обмежені у використанні.

5.15. ІНШІ ДОВГОСТРОКОВІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ

Станом на 31 грудня 2018 та 2017 років інші довгострокові зобов'язання представлені гарантійними платежами орендарів по договорам оренди, термін дії яких станом на звітну дату перевищує 12 місяців. Гарантійні платежі утримуються Товариством до закінчення терміну дії відповідного договору і можуть бути використані за умов несплати орендарем орендної плати або компенсації комунальних послуг.

5.16. ТОРГІВЕЛЬНА ТА ІНША КРЕДИТОРСЬКА ЗАБОРГОВАНІСТЬ

Станом на 31 грудня торговельна та інша кредиторська заборгованість була представлена таким чином:

□ 2018 □ 2017
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги, треті сторони □ 111 □ 267
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги, пов'язані сторони □ 124 □ 93
Нараховані заробітна плата та компенсації □ 1 606 □ 1 467
Гарантійні платежі з оренди □ 368 □ 838
Інші поточні зобов'язання та забезпечення □ 780 □ 226
Всього □ 2 989 □ 2 891

5.17. ПОДАТКОВІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ

Станом на 31 грудня податкові зобов'язання були представлені таким чином:

□ 2018 □ 2017
Податок на прибуток до сплати □ 2 359 □ 2 192
Податок на землю та нерухомість до сплати □ 1 106 □ 985
Податок на додану вартість до сплати □ 666 □ 620
Інші податки до сплати □ 91 □ 75
Всього □ 4 222 □ 3 872

5.18. СТАТУТНИЙ КАПІТАЛ

Станом на 31 грудня 2018 та 2017 років статутний капітал становить 7 900 тис. грн. Свідоцтво про реєстрацію випуску акцій - реєстраційний № 502/10/1/10 від 15.10.2010 р., дата видачі 28.04.2017 року на загальну суму 7 900 000,00 (сім мільйонів дев'ятсот тисяч) гривень, номінальною вартістю 5,00 (п'ять) гривень 00 коп., в кількості 1 580 000 штук, форма існування – бездокументарна, видане ДКЦПФР. Статутний капітал станом на 31.12.2018 року сплачений повністю.

5.19. ЗВІТ ПРО РУХ ГРОШОВИХ КОШТІВ

Звіт грошових коштів за 2018 рік складено за вимогами МСБО 7 «Звіт про рух грошових коштів» за прямим методом, згідно з яким розкривається інформація про основні класи валових надходжень грошових коштів чи валових виплат грошових коштів на нетто-основі.

6. УМОВНІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ

6.1. Бізнес середовище

Свою діяльність Товариство повністю здійснює на території України. Тому бізнес-середовищу Товариства притаманні ризики, що характерні для економічних та фінансових ринків України, яким притаманні ознаки ринку, що розвивається. Юридичне й податкове законодавство України нестабільне, характеризується наявністю різноманітних тлумачень і внесенням частих змін, що поряд з вже існуючими законодавчими та податковими обмеженнями додатково ускладнює підприємницьку справу.

□

6.2. Оподаткування

Внаслідок наявності в українському комерційному законодавстві, й податковому зокрема, положень, які дозволяють більш ніж один варіант тлумачення, а також через практику, що склалася в загалом нестабільному економічному середовищі, за якою 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. Правильність складання податкових декларацій, а також інші питання дотримання законодавства (наприклад, питання митного оформлення та валютного контролю), підлягають перевірці та вивченню з боку контролюючих органів, які в законодавчому порядку уповноважені накладати штрафи та пені у значних розмірах.

Перераховані фактори визнають наявність в Україні податкових ризиків значно більших, ніж ті, які існують в країнах з більш розвинутою податковою системою. Як правило, податкові декларації можуть перевірятися на протязі трьох років.

Керівництво вважає, що діяльність Товариства здійснюється в повній відповідності з діючим законодавством, яке регулює його діяльність, та що Товариство сплатило усі податки, тому фінансова звітність не містить резервів під податкові збитки.

У тих випадках, коли існує невідповідність відносно сум податків до сплати, нарахування проводиться виходячи з оцінки керівництва Товариства на основі аналізу інформації, яка є у її розпорядженні.

6.3. 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.

7. РОЗКРИТТЯ ІНФОРМАЦІЇ ПРО ПОВ'ЯЗАНІ СТОРОНИ

У даній фінансовій звітності пов'язаними вважаються сторони, одна з яких контролює організацію або контролюється нею, або разом з організацією є об'єктом спільного контролю. Пов'язані сторони можуть вступати в угоди, які не проводилися б між непов'язаними сторонами, ціни і умови таких угод можуть відрізнятися від угод і умов між непов'язаними сторонами.

Пов'язані сторони включають:

- материнську компанію – головного акціонера;
- інших акціонерів;
- інші підприємства, якими володіє материнська компанія;
- управлінський персонал.

Директор Хотенко О.Ю. та члени ревізійної комісії не є акціонерами Товариства. Посаду Головного бухгалтера не передбачено. Члени Наглядової ради не отримують винагороду за свою діяльність.

У 2018 – 2017 роках до пов'язаних осіб Товариства відносились:

Ім'я (найменування) пов'язаної сторони Характер відносин з Товариством Частка в статутному капіталі Товариства, %

АСНОВА ХОЛДІНГ» ПрАТ Акціонери ПрАТ «ЕСМА» 97.890569

Фізичні особи ВСЬОГО, з них члени керівного органу – Наглядової ради: 2.109431

Баришевський Олег Олександрович 0.000063

Сафонов Максим Едуардович 0.000063

Строган Анатолій Васильович 0.000063

Шаповалов Володимир Іванович 0.000063

Хотенко Олександр Юрійович Директор ПрАТ «ЕСМА»

ASNOVA INVESTMENTS LTD Пов'язані компанії Товариства

Komora Finance B.V.

Агроіст Бейкінг енд Міллінг" ТОВ

АЙПЛЕНД" ТОВ

АЙТІ-ВІК" ТОВ

БІНАЙС" ТОВ

БРОК-С» ТОВ

БЮРО ВИН» ТОВ

ДЦ ПЛЮС" ТОВ

ДИПЛОМАТ АВТО» ТОВ

ЕКОЛЬ ЛОГІСТИКС» ТОВ

ІНТЕКС» ТОВ

КАЛИНІВКА ДЕВЕЛОПМЕНТ ЕНТЕРПРАЙЗ" ТОВ

ЛА ФАРИНА» ТОВ

ОРГАНІК СТАНДАРТ» ТОВ

ПСП ім Т. Г. Шевченка

ПРОМО СЕРВІС" ПП

САВСЕРВІС КАРПАТИ" ДП

САВСЕРВІС МОВА" ТОВ

САВСЕРВІС СТОЛИЦЯ" ДП

САВСЕРВІС" ТОВ

САВТОСЕРВІС" ТОВ

САВХОЗ" ТОВ

Сільськогосподарський кооператив ім. Б. Хмельницького» ТОВ

ТС ПЛЮС» ТОВ

Капетій Іван Петрович Акціонери ПрАТ «АСНОВА ХОЛДІНГ», провідне керівництво пов'язаних компаній Товариства

Нагурний Вадим Аркадійович

Шаповалов Сергій Іванович

Жестоков Сергій Володимирович

Зборовський Андрій Олексійович

Метельський Володимир Володимирович

Толстой Олександр Миколайович

Веренич Роман Миколайович Провідне керівництво пов'язаних компаній Товариства

Саєвський Юрій Юрійович

Таргонський Ігор Сергійович

Василик Володимир Петрович

Гулієв Урфан Різванович

Власенко Сергій Володимирович

Охрімівич Руслан Юрійович

У 2018 – 2017 роках обсяг послуг з оренди, теплопостачання, водопостачання, електропостачання, охорони, прибирання, тощо, наданих пов'язаним особам ПрАТ «ЕСМА»,

склав:

Пов'язана особа □ 2018 □ 2017

□ Оборот без ПДВ, тис. грн. □ Залишок на 31.12.2018, тис. грн. □ Оборот без ПДВ, тис. грн. □ Залишок на 31.12.2017, тис. грн.

Обсяг послуг з оренди, теплопостачання, водопостачання, електропостачання, охорони, прибирання, тощо, всього, в тому числі: □ 23691 □ 3504 □ 17543 □ 1937

ДП «САВСЕРВІС СТОЛИЦЯ» □ 5848 □ 844 □ 3024 □ 109

ТОВ «САВТОСЕРВІС» □ 3557 □ 465 □ 2584 □ 616

ПрАТ «АСНОВА ХОЛДИНГ» □ 2789 □ 314 □ 2 277 □ 295

ТОВ «АЙПЛЕНД» □ 2601 □ 553 □ 1 834 □ 460

ТОВ «ТС ПЛЮС» □ 2537 □ 77 □ 1 578 □ 48

ТОВ «БІНАЙС» □ 2254 □ 63 □ 1650 □ 45

ТОВ «Агроіст Бейкінг енд Міллінг» □ 1380 □ 969 □ 352 □ 75

ТОВ «ЕКОЛЬ ЛОГІСТІКС» □ 1043 □ 44 □ 3445 □ 164

ПСП «ім.Т.Г.Шевченко» □ 784 □ 91 □ - □ -

ТОВ «САВСЕРВІС – МОВА» □ 413 □ 22 □ 519 □ 64

ПП «ПРОМО СЕРВІС» □ 392 □ 49 □ 223 □ 34

Інші □ 93 □ 13 □ 57 □ 27

Обсяг реалізації господарських товарів, канцтоварів та інших ТМЦ □ 123 □ 2 □ 196 □ 19

Обсяг реалізації необоротних активів □ 52 □ - □ 1 □ -

Позики видані □ 18730 □ 930 □ 10770 □ 1670

Позики отримані □ 2600 □ 600 □ 3040 □ -

Сума компенсації провідному управлінському персоналу ПрАТ «ЕСМА» за 2017-2018 роки становила 453 тис. грн. та 484 тис. грн., відповідно.

У 2018 – 2017 роках були нараховані дивіденди згідно Протоколів Загальних Зборів від 24.04.2018р. та 05.04.2017 р.:

Пов'язана особа □ 2018 □ 2017

□ Нараховано, тис. грн. □ Залишок на 31.12.2018 □ Нараховано, тис. грн. □ Залишок на 31.12.2017 □ □ □ □

ПрАТ «АСНОВА ХОЛДИНГ» □ 24 901 □ 8 536 □ 5 805 □ -

Фізичні особи □ 537 □ 610 □ 125 □ 457

ВСЬОГО: □ 25 438 □ 9 146 □ 5 930 □ 457

Всі операції між пов'язаними сторонами були проведені на звичайних комерційних умовах.

7. ЦІЛІ ТА ПОЛІТИКА УПРАВЛІННЯ ФІНАНСОВИМИ РИЗИКАМИ

7.1 Фінансові інструменти та ризики

Основні фінансові інструменти підприємства включають: торгову дебіторську заборгованість, іншу поточну дебіторська заборгованість, грошові кошти, торгову кредиторську заборгованість, гарантійні внески по оренді. Основною метою даних фінансових інструментів є залучення коштів для фінансування операцій Товариства.

Так як підприємство має достатньо власних обігових коштів, до залучення кредитів не вдається.

Так як підприємство здійснює свою діяльність в національній валюті на території України, вплив валютних коливань на його діяльність визначального впливу не має.

Основні ризики включають: ринковий ризик (ризик непогашення дебіторської заборгованості,

ризик зниження ринкових цін), ризик ліквідності.

Підприємство здійснює контроль ліквідності шляхом планування поточної ліквідності.

Підприємство аналізує терміни платежів, які пов'язані з дебіторською заборгованістю та іншими фінансовими активами, а також прогнозує потоки грошових коштів від операційної діяльності.

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

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
Довгострокові зобов'язання □ - □ - □ - □ 3 413 □ - □ 3 413
Торговельна та інша кредиторська заборгованість □ - □ 897 □ 2 092 □ - □ □ 2 989
Дивіденди до сплати □ - □ - □ 9 146 □ □ □ 9 146
Всього □ - □ 897 □ 11 238 □ 3 413 □ □ 15 548

Рік, що закінчився 31 грудня 2017 року □ До 1 місяця □ Від 1 місяця до 3 місяців □ Від 3 місяців до 1 року □ Від 1 року до 5 років □ Більше 5 років □ Всього
Довгострокові зобов'язання □ - □ - □ - □ 2 173 □ - □ 2 173
Торговельна та інша кредиторська заборгованість □ - □ 1 110 □ 1 781 □ - □ - □ 2 891
Інша поточна заборгованість □ - □ - □ 457 □ - □ - □ 457
Всього □ - □ 1 110 □ 2 238 □ 2 173 □ - □ 5 521

7.2 Управління капіталом

Товариство здійснює управління капіталом з метою досягнення таких цілей, як збереження платоспроможності і зростання прибутковості.

Керівництво Товариства аналізує вартість капіталу та притаманні його складовим ризики. На основі отриманих висновків Товариство приймає рішення щодо виплати дивідендів, а в разі потреби – залучення додаткового капіталу або фінансування та погашення існуючих позик.

Результати розрахунку вартості чистих активів Товариства за 2018-2017 роки наведені нижче:

□ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ тис. грн.

□ Активи □ Зобов'язання □ Власний капітал

(гр. 1 – гр. 2)

2018 □ 191 711 □ 20 014 □ 171 697

2017 □ 173 839 □ 9 540 □ 164 299

Отже, за результатами господарської діяльності у 2018 році вартість чистих активів Товариства значно більша за розмір Статутного капіталу (7 900 тис. грн), що свідчить про високу ліквідність і платоспроможність.

Відповідно до п. 4.6. статті 4 Статуту Товариство має право формувати резервний фонд у розмірі, який визначається Наглядовою радою. Резервний фонд формується за рахунок відрахувань від чистого прибутку до досягнення фондом затвердженого розміру. Розмір щорічних відрахувань до досягнення Резервним фондом встановленого розміру складає не менше 5% суми чистого прибутку товариства.

У 2018 та у 2017 році відрахувань не проводилось, так як до цього моменту був нарахований повністю.

□ □ □ □

8. ОПЕРАЦІЙНІ СЕГМЕНТИ

Товариство не застосовує і не розкриває інформацію відповідно МСФЗ 8 «Операційні сегменти» оскільки є товариством, інструменти власного капіталу Товариства не обертаються на відкритому ринку. Також Товариство не планує випуск фінансових інструментів на відкритий ринок. Додаток до річної фінансової звітності «Інформація за сегментами» не готувався.

9. ІНФОРМАЦІЯ ПРО ПОДІЇ ПІСЛЯ ДАТИ БАЛАНСУ

У лютому 2019 року керівництво ПрАТ «АСНОВА ХОЛДИНГ», основного акціонера Товариства, вирішило скористатися правом примусового викупу акцій у власників неконтрольних часток в ПрАТ «ЕСМА». Примусовий викуп був здійснений за ціною 112,65 гривень за акцію. Ціна акції була визначена незалежним оцінювачем, виходячи із справедливої вартості чистих активів Товариства станом на 28.02.2019. Загальна винагорода, за мінусом утриманих податків з доходів та військового збору, яка була перерахована на ескроу рахунок уповноваженого банку, склала 3 022 тисячі гривень. Як наслідок успішної реалізації процедури примусового викупу ПрАТ «АСНОВА ХОЛДИНГ» стало єдиним акціонером ПрАТ «ЕСМА» у квітні 2019 року.

Інші події, що відбулися між датою складання балансу і датою затвердження фінансової звітності, не вплинули на показники фінансової звітності, підготовленої Товариством станом на 31 грудня 2018 року.

На зборах учасників Товариства, 19 квітня 2019 р., будуть визначені порядок розподілу прибутку 2018 року та напрями діяльності Товариства на майбутнє.

Директор
д/н

О.Ю. Хотенко