

**ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО
«УНІВЕРМАГ «УКРАЇНА»**

**Міжнародні стандарти фінансової звітності
Фінансова звітність та
Звіт незалежного аудитора**

за рік, що закінчився 31 грудня 2016 року

Зміст

Звіт незалежного аудитора	
Заява про відповідальність керівництва за фінансову звітність	
Звіт керівництва	
Баланс (Звіт про фінансовий стан)	7
Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)	9
Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом).....	11
Звіт про власний капітал	13
1. Загальні відомості	15
2. Основи надання інформації.....	15
3. Основні принципи складання фінансової звітності та облікова політика	16
4. Доходи.....	22
5. Витрати	23
6. Податки	23
7. Відстрочені податкові активи та відстрочені податкові зобов'язання.....	24
8. Основні засоби.....	25
9. Нематеріальні активи.....	27
10. Інвестиційна нерухомість.....	27
11. Запаси	28
12. Торгівельна та інша дебіторська заборгованість	28
13. Грошові кошти та їх еквіваленти.....	29
14. Випущений капітал.....	29
15. Торгівельна кредиторська заборгованість та інші зобов'язання.....	30
16. Кредити	30
17. Виплати працівникам	31
18. Забезпечення.....	31
19. Програми пенсійного забезпечення	31
20. Зміни в обліковій політиці	31
21. Операції з пов'язаними сторонами.....	31
22. Управління ризиками	Ошибка! Закладка не определена.
23. Події після звітної дати	32

ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА

Акціонерам Публічного акціонерного товариства «Універмаг «УКРАЇНА»

Висновок за результатами аудиту фінансової звітності

Висловлення думки

Ми провели аудит фінансової звітності Публічного акціонерного товариства «Універмаг «УКРАЇНА» (надалі – Компанія), що додається, яка включає Баланс (Звіт про фінансовий стан) Компанії станом на 31 грудня 2016 року та Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід), Звіт про рух грошових коштів та Звіт про власний капітал за рік, що закінчився на зазначену дату, примітки до фінансової звітності та стислий виклад суттєвих облікових політик.

На нашу думку, фінансова звітність, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Компанії станом на 31 грудня 2016 року, її фінансові результати і рух грошових коштів за рік, що закінчився на зазначену дату, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності.

Основа для думки

Ми провели аудит відповідно до Міжнародних стандартів аудиту (МСА). Нашу відповідальність відповідно до цих стандартів викладено в розділі «Відповідальність аудитора за виконання аудиту фінансової звітності» нашого звіту. Ми є незалежними від Компанії відповідно до «Кодексу етики професійних бухгалтерів» Ради з міжнародних стандартів етики для бухгалтерів («Кодекс РМСЕБ») і етичними вимогами, що стосуються нашого аудиту фінансової звітності в Україні, і виконали інші етичні обов'язки відповідно до цих вимог і кодексу РМСЕБ. Ми вважаємо, що отримані нами аудиторські докази є достатніми і належними, щоб служити підставою для висловлення нашої думки.

Ключові питання аудиту

Ми визначили, що за винятком впливу питань у розділі «Основа для думки», ключові питання аудиту, про які необхідно повідомити в нашому звіті, відсутні.

Відповідальність управлінського персоналу за фінансову звітність

Управлінський персонал несе відповідальність за складання і достовірне подання цієї фінансової звітності відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності та за такий внутрішній контроль, який управлінський персонал визначає потрібним для того, щоб забезпечити складання фінансової звітності, що не містить суттєвих викривлень унаслідок шахрайства або помилки.

При підготовці цієї фінансової звітності керівництво несе відповідальність за оцінку здатності Компанії продовжувати безперервно свою діяльність, за розкриття у відповідних випадках відомостей, що відносяться до безперервності діяльності, і використання принципу безперервності діяльності в якості основи бухгалтерського обліку, за винятком випадків, коли керівництво має намір ліквідувати організацію, припинити її діяльність або коли у нього відсутня будь-яка інша реальна альтернатива, крім ліквідації або припинення діяльності.

Особи, відповідальні за корпоративне управління, несуть відповідальність за нагляд над процесом підготовки фінансової звітності Компанії.

Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності

Метою нашого аудиту є отримання достатньої впевненості, що фінансова звітність в цілому не містить суттєвого викривлення внаслідок шахрайства або помилки, та надання аудиторського звіту, що містить нашу думку. Достатня впевненість надає високий рівень довіри, але не гарантує, що аудит, виконаний

відповідно до МСА, завжди ідентифікує суттєве викривлення, якщо таке існує. Викривлення може бути результатом шахрайства або помилки; вони вважаються суттєвими, якщо окремо або в сукупності з іншими викривленнями, вони можуть впливати на економічні рішення користувачів, які будуть прийматись на основі цих фінансових звітів.

Висновок відповідно до інших законодавчих і нормативних вимог

Вартість чистих активів Компанії визначена шляхом вирахування із суми активів, прийнятих до розрахунку, суми його зобов'язань, прийнятих до розрахунку та складає (402 319) тис. грн. станом на 31 грудня 2016 року, що не відповідає вимогам законодавства.

Розрахунок вартості чистих активів Компанії здійснювався згідно Методичних рекомендацій Державної комісії з цінних паперів та фондового ринку щодо визначення вартості чистих активів акціонерних товариств від 17.11.2004 р. № 485 з метою реалізації положень ст. 155 «Статутний капітал акціонерного товариства», зокрема п. 3 Цивільного кодексу України.

Директор
ТОВ «Крестон Джі Сі Джі Аудит»

Андрій Домрачов

27 квітня 2017 року
Київ, Україна

ЗАЯВА ПРО ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ КЕРІВНИЦТВА ЗА ФІНАНСОВУ ЗВІТНІСТЬ

за рік, що закінчився 31 грудня 2016 року

Дана фінансова звітність ПАТ «Універмаг «УКРАЇНА» (далі – «Компанія») за рік, що закінчився 31 грудня 2016 року, була підготовлена відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності. Керівництво Компанії несе відповідальність за точність, достовірність та об'єктивність інформації, що міститься у фінансовій звітності.

Підготовка фінансової звітності обов'язково передбачає використання оцінок, заснованих на судженнях керівництва, особливо при операціях, що впливають на звітний період, і неможливо бути впевненими, що вони будуть завершені до майбутніх періодів. Дана фінансова звітність була підготовлена з використанням прийнятних меж суттєвості та з використанням інформації, що була у наявності до 27 квітня 2017 року включно.

Виконуючи свої зобов'язання щодо цілісності фінансової звітності, керівництво підтримує функціонування фінансових та управлінських систем контролю і практики, покликани забезпечити достатню впевненість у тому, що операції санкціоновані, активи зберігаються і облік ведеться належним чином.

Керівництво Компанії підготувало фінансову звітність до того, як вона була подана на затвердження та випуск 27 квітня 2017 року.

Компанія Крестон Джі Сі Джі Аудит, яка є незалежним аудитором, виконала аудит фінансової звітності Компанії згідно з Міжнародними стандартами аудиту та після виконання висловила свою думку щодо її достовірності в аудиторському звіті, що додається.

Левінзон Ростислав
Голова Правління
ПАТ «Універмаг «УКРАЇНА»

27 квітня 2017 року

Мозольова О.Ю.
Головний бухгалтер
ПАТ «Універмаг «УКРАЇНА»

27 квітня 2017 року

ЗВІТ КЕРІВНИЦТВА

Керівництво ПАТ «Універмаг «УКРАЇНА» (далі – «Компанія») надає цей Звіт разом з перевіреною аудитором фінансовою звітністю Компанії за рік, що закінчився 31 грудня 2016 року.

Основна діяльність

Основною діяльністю Компанії є:

- Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна;
- Надання інших індивідуальних послуг, н.в.і.у.

Огляд змін, фінансового стану та фінансових результатів діяльності Компанії

Аналіз фінансових показників, що характеризують рівень фінансового стану та фінансові результати Компанії, надано у примітці 22 до даної фінансової звітності.

Основні ризики та невизначеності

Основні ризики та невизначеності щодо інформації, приведеної у фінансовій звітності Компанії, а також заходи з управління цими ризиками розкриті у примітках 3, 22 та 23 до даної фінансової звітності.

Фінансові результати і дивіденди

Інформація про фінансові результати діяльності Компанії викладена на сторінці 9 даної фінансової звітності. Нарахувань дивідендів в поточному році не було.

Випущений капітал

У поточному періоді додаткових емісій або інших змін у капіталі не було.

Події після звітної дати

Події після звітної дати не несуть негативного впливу на фінансову звітність та викладені у розділі 24.

Незалежний аудитор

Компанія Крестон Джі Сі Джі Аудит, яка є незалежним аудитором, висловила готовність до продовження співробітництва.

Левінзон Ростислав
Голова Правління
ПАТ «Універмаг «Україна»

27 квітня 2017 року

Мозольова О.Ю.
Головний бухгалтер
ПАТ «Універмаг «Україна»

27 квітня 2017 року

ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «УНІВЕРМАГ «УКРАЇНА»

Підприємство: **Публічне акціонерне товариство «Універмаг «УКРАЇНА»**

Територія: **м. Київ**

Організаційно-правова форма господарювання: **Акціонерне товариство**

Вид економічної діяльності: **Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна**

Середня кількість працівників (1) **41**

Адреса: **01135, Україна, Шевченківський р-н, м. Київ, пл. Перемоги, 3**

Одиниця виміру: **тис. грн. без десяткового знака**

Складено (зробити позначку "v" у відповідній клітинці):

за положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку

за міжнародними стандартами фінансової звітності

	КОДИ
Дата	2016 12 31
за ЄДРПОУ	01564897
за КОАТУУ	8039100000
за КОПФГ	-
за КВЕД	68.20

v

**Баланс (Звіт про фінансовий стан)
на 31 грудня 2016 року**

	Форма № 1	Код за ДКУД	1801001
АКТИВ	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
I. НЕОБОРОТНІ АКТИВИ			
Нематеріальні активи	1000	7	7
первісна вартість	1001	168	172
накопичена амортизація	1002	(161)	(165)
Незавершені капітальні інвестиції	1005		
Основні засоби	1010	132	160
первісна вартість	1011	4 813	4 806
знос	1012	(4 681)	(4 646)
Інвестиційна нерухомість	1015	1 086 180	1 471 880
Довгострокові біологічні активи	1020	-	-
Довгострокові фінансові інвестиції: які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1030	-	-
інші фінансові інвестиції	1035	-	-
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040	-	-
Відстрочені податкові активи	1045	-	-
Інші необоротні активи	1090	-	-
Усього за розділом I	1095	1 086 319	1 472 047
II. ОБОРОТНІ АКТИВИ:			
Запаси	1100	287	260
Поточні біологічні активи	1110	-	-
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	1125	27 188	19 814
Дебіторська заборгованість за розрахунками: за виданими авансами	1130	2 464	4 301
з бюджетом	1135	20 853	20 840
у тому числі з податку на прибуток	1136	20 678	20 678
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	370	1 017
Поточні фінансові інвестиції	1160	-	-
Гроші та їх еквіваленти	1165	114 966	211 254
Витрати майбутніх періодів	1170	-	-
Інші оборотні активи	1190	2 855	2 961
Усього за розділом II	1195	168 983	260 447
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	1200	-	-
БАЛАНС	1300	1 255 302	1 732 494

ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «УНІВЕРМАГ «УКРАЇНА»

ПАСИВ	Код рядку	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
I. ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ			
Зареєстрований капітал	1400	1 951	1 951
Капітал у дооцінках	1405	-	-
Додатковий капітал	1410	-	-
Емісійний дохід	1411	-	-
Резервний капітал	1415	475	475
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	(472 546)	(404 745)
Неоплачений капітал	1425	-	-
Вилучений капітал	1430	-	-
Усього за розділом I	1495	(470 120)	(402 319)
II. ДОВГОСТРОКОВІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ І ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ			
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	58 706	126 608
Довгострокові кредити банків	1510	-	-
Інші довгострокові зобов'язання	1515	362 450	290 444
Довгострокові забезпечення	1520	377	547
Цільове фінансування	1525	-	-
Усього за розділом II	1595	421 533	417 599
III. ПОТОЧНІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ І ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ			
Короткострокові кредити банків	1600	-	-
Векселі видані	1605	-	-
Поточна кредиторська заборгованість: довгостроковими зобов'язаннями	1610	-	-
товари, роботи, послуги	1615	1 752	291
розрахунками з бюджетом	1620	1 429	2 518
у тому числі з податку на прибуток	1621	-	-
розрахунками зі страхування	1625	2	-
розрахунками з оплати праці	1630	6	2
одержаними авансами	1635	16 491	16 462
розрахунками з учасниками	1640	46 253	45 981
Поточні забезпечення	1660	-	-
Доходи майбутніх періодів	1665	-	-
Інші поточні зобов'язання	1690	1 237 956	1 651 960
Усього за розділом III	1695	1 303 889	1 717 214
БАЛАНС	1900	1 255 302	1 732 494

Левінзон Ростислав
Голова Правління
ПАТ «Універмаг «УКРАЇНА»

Мозольова О.Ю.
Головний бухгалтер
ПАТ «Універмаг «УКРАЇНА»

27 квітня 2017 року

27 квітня 2017 року

ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «УНІВЕРМАГ «УКРАЇНА»

Підприємство: Публічне акціонерне товариство «Універмаг
«УКРАЇНА»

Дата (рік, місяць,
число)

за ЄДРПОУ

КОДИ

2016 |12| 31

01564897

**Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)
за 2016 рік**

Форма № 2

Код за ДКУД

1801003

I. ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період поперед- нього року
Чистий дохід (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	143 812	135 733
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	(25 656)	(23 905)
Валовий:			
прибуток	2090	118 156	111 828
збиток	2095	-	-
Інші операційні доходи	2120	608 185	580 155
Адміністративні витрати	2130	(10 569)	(15 598)
Витрати на збут	2150	(3 052)	(4 033)
Інші операційні витрати	2180	(455 189)	(1 062 296)
Фінансовий результат від операційної діяльності:			
прибуток	2190	257 531	-
збиток	2195	-	(389 944)
Доход від участі в капіталі	2200	-	-
Інші фінансові доходи	2220	-	-
Інші доходи	2240	77 705	-
Фінансові витрати	2250	(121 827)	(104 481)
Втрати від участі в капіталі	2255	-	-
Інші витрати	2270	-	(10)
Фінансовий результат до оподаткування:			
прибуток	2290	213 409	-
збиток	2295	-	(494 435)
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	(145 608)	(2 462)
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	-	-
Чистий фінансовий результат:			
прибуток	2350	67 801	-
збиток	2355	-	(496 897)

II. СУКУПНИЙ ДОХІД

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
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	67 801	(496 897)

III. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ

Найменування показника	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
Матеріальні затрати	2500	705	517
Витрати на оплату праці	2505	7 600	6 054
Відрахування на соціальні заходи	2510	1 398	1 700
Амортизація	2515	107	114
Інші операційні витрати	2520	484 756	1 097 447
Разом	2550	494 566	1 105 832

IV. РОЗРАХУНОК ПОКАЗНИКІВ ПРИБУТКОВОСТІ АКЦІЙ

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
Середньорічна кількість простих акцій	2600	39 020 712	39 020 712
Скоригована середньорічна кількість простих акцій	2605	39 020 712	39 020 712
Чистий прибуток (збиток), що припадає на одну просту акцію, грн.	2610	1,74	(12,73)
Скоригований чистий прибуток (збиток), що припадає на одну просту акцію, грн.	2615	1,74	(12,73)
Дивіденди на одну просту акцію	2650	-	-

Левінзон Ростислав
Голова Правління
ПАТ «Універмаг «УКРАЇНА»

27 квітня 2017 року

Мозольова О.Ю.
Головний бухгалтер
ПАТ «Універмаг «УКРАЇНА»

27 квітня 2017 року

ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «УНІВЕРМАГ «УКРАЇНА»

Підприємство: Публічне акціонерне товариство «Універмаг «УКРАЇНА»

Дата /рік, місяць,
число/

за ЄДРПОУ

КОДИ

2016 | 12 | 31

01564897

**Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)
за 2016 рік**

Форма N 3

Код за ДКУД

1801004

Стаття	Код	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
I. Рух коштів у результаті операційної діяльності			
Надходження від:			
Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3000	165 592	147 327
Повернення податків і зборів	3005	-	-
у тому числі податку на додану вартість	3006	-	-
Цільового фінансування	3010	-	-
Надходження авансів від покупців і замовників	3015	3 788	2 183
Надходження від повернення авансів	3020	48	-
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	3025	-	-
Надходження від боржників неустойки (штрафів, пені)	3035	-	-
Надходження від операційної оренди	3040	-	-
Надходження від отримання роялті, авторських винагород	3045	-	-
Надходження від страхових премій	3050	-	-
Інші надходження	3095	24	77
Витрачання на оплату:			
Товарів (робіт, послуг)	3100	(38 380)	(40 312)
Праці	3105	(6 026)	(4 821)
Відрахувань на соціальні заходи	3110	(1 369)	(1 893)
Зобов'язань з податків і зборів	3115	(33 792)	(39 151)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	-	(11 217)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	(23 037)	(22 468)
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів (обов'язкових платежів)	3118	(10 755)	(5 466)
Витрачання на оплату авансів	3135	(28)	(69)
Витрачання на оплату повернення авансів	3140	(1 031)	(275)
Витрачання на оплату цільових внесків	3145	-	-
Витрачання на оплату зобов'язань за страховими контрактами	3150	-	-
Витрачання фінансових установ на надання позик	3155	-	-
Інші витрачання	3190	(462)	(251)
Чистий рух коштів від операційної діяльності	3195	88 364	62 815

ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «УНІВЕРМАГ «УКРАЇНА»

II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності			
Надходження від реалізації:			
фінансових інвестицій	3200	-	-
необоротних активів	3205	-	-
Надходження від отриманих:			
відсотків	3215	8 076	4 512
дивідендів	3220	-	-
Надходження від деривативів	3225	-	-
Надходження від погашення позик	3230	-	-
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	8 076	4 512

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	(152)	(39)
Витрачання на сплату відсотків	3360	-	-
Витрачання на сплату заборгованості з фінансової оренди	3365	-	-
Інші платежі	3390	-	-
Чистий рух коштів від фінансової діяльності	3395	(152)	(39)
Чистий рух коштів за звітний період	3400	96 288	67 288
Залишок коштів на початок року	3405	114 966	47 678
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	-	-
Залишок коштів на кінець року	3415	211 254	114 966

Левінзон Ростислав
Голова Правління
ПАТ «Універмаг «УКРАЇНА»

27 квітня 2017 року

Мозольова О.Ю.
Головний бухгалтер
ПАТ «Універмаг «УКРАЇНА»

27 квітня 2017 року

ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «УНІВЕРМАГ «УКРАЇНА»

Підприємство: Публічне акціонерне товариство «Універмаг «УКРАЇНА»

Дата (рік, місяць, число)
за ЄДРПОУ

КОДИ
2016 12 31
01564897

Звіт про власний капітал
за 2016 рік

Форма № 4

Код за ДКУД

1801005

Стаття	Код рядка	Зареєстрований капітал	Капітал у дооцінках	Додатковий капітал	Резервний капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток) (перераховано)	Неоплачений капітал	Вилучений капітал	Всього
Залишок на початок року	4000	1 951	-	-	475	(472 546)	-	-	(470 120)
Коригування:									
Зміна облікової політики	4005	-	-	-	-	-	-	-	-
Виправлення помилок	4010	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни	4090	-	-	-	-	-	-	-	-
Скоригований залишок на початок року	4095	1 951	-	-	475	(472 546)	-	-	(470 120)
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100	-	-	-	-	67 801	-	-	67 801
Інший сукупний дохід за звітний період	4110	-	-	-	-	-	-	-	-
Розподіл прибутку:									
Виплати власникам (дивіденди)	4200	-	-	-	-	-	-	-	-
Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205	-	-	-	-	-	-	-	-

ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «УНІВЕРМАГ «УКРАЇНА»

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	-	-	-	-	-	-	-	-
Зменшення номінальної вартості акцій	4280	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни в капіталі	4290	-	-	-	-	-	-	-	-
Разом змін у капіталі	4295	-	-	-	-	67 801	-	-	67 801
Залишок на кінець року	4300	1 951	-	-	475	(404 745)	-	-	(402 319)

Левінзон Ростислав
Голова Правління
ПАТ «Універмаг «УКРАЇНА»

27 квітня 2017 року

Мозольова О.Ю.
Головний бухгалтер
ПАТ «Універмаг «УКРАЇНА»

27 квітня 2017 року

ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

за рік, що закінчився 31 грудня 2016 року (у тисячах українських гривень)

1. ЗАГАЛЬНІ ВІДОМОСТІ

Дана фінансова звітність є фінансовою звітністю Публічного акціонерного товариства «Універмаг «УКРАЇНА» (далі — «Компанія»).

Основною діяльністю Компанії, починаючи з 2003 року, є продаж і здавання в найм (оренду) нерухомого майна виробничо-технічного призначення.

Після завершення в 2003 році реконструкції будівлі універмагу та спродажем у 2004 році складського комплексу (Ковпака,8), а в 2006 році складів-ангарів (Пестеля,3), загальна площа Універмагу "Україна", що розташована за адресою - площа Перемоги, 3 в м. Києві з підземним супермаркетом та прибудованим 9-ти рівневим паркінгом складала 45,3 тис. м. кв. Універмаг "Україна" перетворено у сучасний міжнародний центр торгівлі, послуг, розваг та відпочинку.

Код за ЄДРПОУ – 01564897.

Місцезнаходження Компанії: 01135, Україна, Шевченківський р-н, м. Київ, площа Перемоги, 3.

Чисельність персоналу станом на 31.12.2016 складала 41 працівник (станом на 31.12.2015 – 45 працівників).

2. ОСНОВИ НАДАННЯ ІНФОРМАЦІЇ

Заява про відповідність Міжнародним стандартам фінансової звітності

Фінансова звітність Компанії складена відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності. Під терміном Міжнародні стандарти фінансової звітності надалі в широкому сенсі маються на увазі стандарти й тлумачення, які прийняті Радою з міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (МСБФ/IASB), а саме:

- Міжнародні стандарти фінансової звітності (МСФЗ/IFRS);
- Міжнародні стандарти бухгалтерського обліку (МСБО/IAS);
- Тлумачення, розроблені Комітетом з Міжнародних стандартів фінансової звітності (ТКМСФЗ/IFRIC) або Постійним комітетом з тлумачень (ПКТ/SIC).

Дана фінансова звітність складена Компанією відповідно до МСФЗ. Постійний бухгалтерський облік здійснюється Компанією відповідно до МСФЗ.

Фінансова звітність Компанії за рік, що закінчився 31 грудня 2016 року, була затверджена до випуску 27 квітня 2017 року.

Прийняття стандартів та тлумачень у звітному періоді

У поточному періоді Компанія застосовувала всі нові та переглянуті стандарти та тлумачення, що були випущені Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку та Комітетом із тлумачень Міжнародних стандартів фінансової звітності, які є обов'язковими для застосування при складанні фінансової звітності за періоди, що починаються з 1 січня 2016 року та пізніше.

На дату затвердження даної фінансової звітності наступні стандарти, тлумачення та зміни до стандартів були випущені, але не вступили в силу:

- МСФЗ (IFRS) 1 «Перше застосування міжнародних стандартів фінансової звітності» - набуває чинності 1 січня 2018 року;
- МСФЗ (IFRS) 2 «Платіж на основі акцій» - набуває чинності 1 січня 2018 року;
- МСФЗ (IFRS) 4 «Договори страхування» - набуває чинності 1 січня 2018 року;
- МСФЗ (IFRS) 9 «Фінансові інструменти: класифікація та оцінка» (публікація повного стандарту, що включає вимоги раніше виданих додаткових поправок, які стосуються нової моделі очікуваних збитків від знецінення та змін у вимогах щодо кваліфікації та оцінки фінансових активів) – набуває чинності

ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

за рік, що закінчився 31 грудня 2016 року (у тисячах українських гривень)

1 січня 2018 року;

- МСФЗ (IFRS) 15 «Дохід за контрактами з клієнтами» (новий стандарт) – набуває чинності 1 січня 2018 року;
- МСФЗ (IFRS) 16 «Договори оренди» (новий стандарт) – набуває чинності 1 січня 2019 року;
- МСБО (IAS) 11 «Будівельні контракти» буде замінений МСФЗ (IFRS) 15 «Дохід за контрактами з клієнтами» — набуває чинності 1 січня 2018 року;
- МСБО (IAS) 17 «Оренда» буде замінений МСФЗ (IFRS) 16 «Договори оренди» - набуває чинності 1 січня 2019 року;
- МСБО (IAS) 18 «Дохід» буде змінений МСФЗ (IFRS) 15 «Дохід за контрактами з клієнтами» — набуває чинності 1 січня 2018 року;
- МСБО (IAS) 28 «Інвестиції в асоційовані підприємства» - набуває чинності 1 січня 2018 року;
- МСБО (IAS) 39 «Фінансові інструменти: визнання та оцінка» (змінений на МСФЗ (IFRS) 9 «Фінансові інструменти: класифікація та оцінка» вимоги щодо класифікації, оцінки, знецінення, обліку хеджування та припинення визнання) – набуває чинності 1 січня 2018 року;
- МСБО (IAS) 40 «Інвестиційна нерухомість» - набуває чинності 1 січня 2018 року.

Керівництво Компанії очікує, що набуття чинності переліченими стандартами та тлумаченнями не матиме істотного впливу на фінансову звітність. На сьогодні Компанія не планує дострокове застосування перелічених стандартів та тлумачень.

Перерахунок іноземної валюти

Фінансова звітність Компанії подана у валюті її головного економічного середовища — українській гривні (UAH). Порядок відображення операцій та статей в іноземній валюті у фінансовій звітності визначено нижче у відповідному розділі облікової політики.

3. ОСНОВНІ ПРИНЦИПИ СКЛАДАННЯ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ТА ОБЛІКОВА ПОЛІТИКА

Опис обраної облікової політики (метод нарахування амортизації, метод оцінки вартості запасів, метод обліку та оцінки вартості фінансових інвестицій тощо)

Облікова політика призначена для складання фінансової звітності у відповідності до Міжнародних стандартів фінансової звітності.

Загальні положення

Дана облікова політика призначена для складання фінансової звітності ПАТ "Універмаг "Україна" (далі - "Товариство") у відповідності до Міжнародних стандартів фінансової звітності, що прийняті Радою з міжнародних стандартів бухгалтерського обліку та офіційно оприлюднені на веб-сайті Міністерства фінансів України (далі - "МСФЗ").

Зміни в обліковій політиці можуть мати місце у випадку:

- якщо зміни вимагаються МСФЗ;
- необхідності застосування якого-небудь іншого способу відображення господарських операцій, активів, зобов'язань, власного капіталу, результатів діяльності для більш правдивого відображення подій та угод у фінансовій звітності Товариства при умові, що дані зміни призведуть до надання більш доречної та надійної інформації про фінансовий стан, фінансові результати діяльності або грошові потоки.

Сума поправки, яка виникає в результаті зміни облікової політики, відображається у фінансовій звітності шляхом коригування залишку кожного компонента власного капіталу на початок періоду, на який ця зміна впливає, за найперший поданий попередній період, а також коригувати інші порівняльні суми, інформація про які розкрита за кожний поданий попередній період, так, наче нова облікова політика застосовувалася завжди.

ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

за рік, що закінчився 31 грудня 2016 року (у тисячах українських гривень)

При відсутності відповідного стандарту з питань складання фінансової звітності, що виникли, Товариство використовує свої професійні судження для розробки положень облікової політики.

Звітною датою є 31 грудня звітного року. Звітним вважається період з 1 січня по 31 грудня звітного року.

Валюта звітності - валюта України (гривня), звітність надається в тисячах гривень. Валюта оцінки - валюта України.

У відповідності до п. 10 МСБО 1 "Подання фінансових звітів", фінансова звітність Товариства складається з наступних компонентів:

- Баланс (Звіт про фінансовий стан);
- Звіт про фінансові результати (Звіт про прибутки і збитки);
- Звіт про інший сукупний дохід;
- Звіт про власний капітал (Звіт про зміни у власному капіталі);
- Звіт про рух грошових коштів;
- Примітки до фінансової звітності, включаючи опис існуючої облікової політики.

В примітках розкривається інформація, яка:

- вимагається МСФЗ та не подається безпосередньо в Балансі (Звіті про фінансовий стан), Звіті про фінансові результати (Звіті про прибутки і збитки), Звіті про інший сукупний дохід, Звіті про власний капітал (Звіті про зміни у власному капіталі) чи Звіті про рух грошових коштів;
- є доречною для розуміння будь-якого із цих звітів.

Примітки містять опис умовних зобов'язань та невизнаних договірних зобов'язань, мету та політику управління ризиками в товаристві.

Примітки до фінансової звітності, крім інформації, яка передбачена МСФЗ, містять також інформацію, яка вимагається Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку України та іншими законодавчими та нормативними актами, що діють в Україні.

Для складання фінансової звітності Товариство використовує стандарти і тлумачення, які є чинними станом на дату її складання.

Основні положення облікової політики

Основні засоби

Основні засоби, придбані після дати переходу на МСФЗ, враховуються у звіті про фінансове положення за первинною вартістю, що включає всі витрати, необхідні для доведення активу до стану, придатного до використання, за вирахуванням накопиченої амортизації і збитків від знецінення.

Капіталізовані витрати включають основні витрати на модернізацію і заміну частин активів, які збільшують термін їх корисної експлуатації або покращують їх здатність генерувати доходи. Витрати на ремонт і обслуговування основних засобів, які не відповідають приведеним вище критеріям капіталізації, відображаються в звіті про сукупні доходи і витрати того періоду, в якому вони були понесені.

Сума, що амортизується, - це первинна вартість об'єкту основних засобів або переоцінена вартість, за вирахуванням його ліквідаційної вартості. Ліквідаційна вартість активу - це передбачувана сума, яку підприємство отримало б на даний момент від реалізації об'єкту основних засобів після вирахування очікуваних витрат на вибуття, якби даний актив вже досяг того віку і стану, в якому, імовірно, він знаходиться в кінці свого терміну корисного використання.

Амортизація основних засобів призначена для списання суми, що амортизується, впродовж терміну корисного використання активу і розраховується з використанням прямолінійного методу.

Ліквідаційна вартість, терміни корисного використання і метод нарахування амортизації передивляються на кінець кожного фінансового року. Вплив будь-яких змін, що виникають від оцінок, зроблених в попередні періоди, враховується як зміна облікової оцінки.

ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

за рік, що закінчився 31 грудня 2016 року (у тисячах українських гривень)

Дохід або збиток, що виникають в результаті вибуття або ліквідації об'єкту основних засобів, визначається як різниця між сумами від продажу і балансовою вартістю активу і признається в прибутках і збитках.

Нематеріальні активи

Нематеріальні активи з кінцевими термінами використання, придбані в рамках окремих операцій, враховуються за вартістю придбання за вирахуванням накопиченої амортизації і накопиченого збитку від знецінення. Амортизація нараховується рівномірно протягом терміну корисного використання нематеріальних активів. Очікувані терміни корисного використання і метод нарахування амортизації аналізуються на кінець кожного звітного періоду, при цьому всі зміни в оцінках відбиваються в звітності без перерахування порівняльних показників.

Нематеріальний актив списується при продажі або коли від його майбутнього використання або вибуття не очікується економічних вигод. Дохід або збиток від списання нематеріального активу, що є різницею між чистими сумами від вибуття і балансовою вартістю активу, включається в звіт про сукупні доходи і витрати у момент списання.

Знецінення основних засобів і нематеріальних активів

Товариство проводить перевірку наявності індикаторів знецінення балансової вартості матеріальних і нематеріальних активів на кожну звітну дату. В разі виявлення будь-яких таких індикаторів розраховується відшкодована вартість відповідного активу для визначення розміру збитку від знецінення (якщо такий є). Якщо неможливо оцінити відшкодовану вартість окремого активу, Товариство оцінює відшкодовану вартість генеруючої одиниці, до якої відноситься такий актив.

Нематеріальні активи з невизначеним терміном корисного використання і нематеріальні активи, не готові до використання, оцінюються на предмет знецінення як мінімум щорік і при виявленні будь-яких ознак можливого знецінення.

Відшкодована вартість визначається як більша із справедливої вартості активу за вирахуванням витрат на реалізацію і експлуатаційної цінності. При оцінці експлуатаційної цінності, очікувані майбутні потоки грошових коштів дисконтуються до приведеної вартості з використанням ставки дисконтування до оподаткування, що відображає поточну ринкову оцінку вартості грошей в часі і ризиків, властивих даному активу, відносно яких оцінка майбутніх грошових потоків не коректувалася.

Якщо відшкодована вартість активу (або генеруючої одиниці) виявляється нижчою за його балансову вартість, балансова вартість цього активу (генеруючої одиниці) зменшується до відшкодованої вартості. Збитки від знецінення відразу відображаються в прибутках і збитках, за винятком випадків, коли актив враховується за оціненою вартістю. В цьому випадку збиток від знецінення враховується як зменшення резерву по переоцінці.

У випадках, коли збиток від знецінення згодом відновлюється, балансова вартість активу (генеруючої одиниці) збільшується до суми, отриманої в результаті нової оцінки його відшкодованої вартості, так, щоб нова балансова вартість не перевищувала балансову вартість, яка була б визначена, якби по цьому активу (генеруючій одиниці) не був відображений збиток від знецінення в попередні роки. Відновлення збитку від знецінення відразу ж відображається в прибутках і збитках, за винятком випадків, коли актив враховується за оціненою вартістю. В цьому випадку відновлення збитку від знецінення враховується як збільшення резерву по переоцінці.

Інвестиційна нерухомість

Інвестиційна нерухомість - нерухомість (земля чи будівля, або частина будівлі, або їх поєднання), утримувана (власником або орендарем згідно з угодою про фінансову оренду) з метою отримання орендних платежів або збільшення вартості капіталу чи для досягнення обох цілей, а не для:

- використання у виробництві чи при постачанні товарів, при наданні послуг чи для адміністративних цілей, або
- продажу в звичайному ході діяльності.

Інвестиційна нерухомість визнається як актив тоді і тільки тоді, коли:

ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

за рік, що закінчився 31 грудня 2016 року (у тисячах українських гривень)

- є ймовірність того, що суб'єкт господарювання отримає майбутні економічні вигоди, які пов'язані з цією інвестиційною нерухомістю;
- собівартість інвестиційної нерухомості можна достовірно оцінити.

Інвестиційна нерухомість оцінюється первісно за її собівартістю. Витрати на операцію включаються до первісної оцінки.

Після початкового визнання інвестиційна нерухомість обліковується за справедливою вартістю.

Прибуток або збиток від зміни в справедливій вартості інвестиційної нерухомості визнається в прибутку або збитку за період, у якому він виникає.

Справедлива вартість інвестиційної нерухомості повинна відображати ринкові умови на кінець звітного періоду.

У випадку переведення з інвестиційної нерухомості, облікованої за справедливою вартістю, до нерухомості, зайнятої власником, або до запасів, собівартість нерухомості для подальшого обліку за МСБО 16 або МСБО 2 має бути її справедливою вартістю на дату зміни у використанні.

Визнання інвестиційної нерухомості слід припиняти (виключати зі звіту про фінансовий стан) при вибутті або коли інвестиційна нерухомість вилучається з використання на постійній основі і не очікується жодних економічних вигід від її вибуття.

Необоротні активи, які утримуються для продажу

Необоротні активи і групи вибуття, класифіковані як утримувані для продажу оцінюються по найменшій вартості - або балансовій вартості, або справедливій вартості за вирахуванням витрат на продаж. Необоротні активи, які утримуються для продажу не підлягають амортизації.

Грошові кошти

Грошові кошти включають кошти в касі та грошові кошти на рахунках у банках, а також банківські депозити з початковим строком менше трьох місяців.

Строкові депозити

Строкові депозити включають в себе банківські депозити з початковим строком від трьох місяців до року.

Дебіторська заборгованість

Первісна оцінка дебіторської заборгованості здійснюється за справедливою вартістю плюс витрати на операцію, які прямо відносяться до цього фінансового активу. Справедливою вартістю дебіторської заборгованості є справедлива вартість наданої (отриманої) компенсації. Подальша оцінка здійснюється за амортизованою собівартістю, з урахуванням збитків від зменшення корисності. Станом на кожну звітну дату товариство оцінює, чи існують об'єктивні свідчення того, що корисність дебіторської заборгованості зменшилася. До об'єктивних свідчень зменшення корисності товариство відносить: порушення контракту, зокрема, прострочення платежу більше ніж на 90 днів; стає відомо, що проти дебітора може бути розпочато справу про банкрутство або процедуру досудової санації, або прийнято рішення про ліквідацію. Балансова вартість дебіторської заборгованості зменшується через рахунок резерву під знецінення з одночасним визнанням збитку за звітний період. Якщо в наступному періоді величина збитку від зменшення корисності зменшується і це зменшення може бути об'єктивно співвіднесено із подією, що має місце після визнання зменшення корисності, то раніше визнаний збиток від зменшення корисності сторнується. Сторнування не повинне призводити до такої балансової вартості, яка перевищує суму, що її мала б амортизована вартість у разі незнання зменшення корисності на дату сторнування.

Витрати на позики

Витрати на позики, які безпосередньо відносяться до придбання, будівництва або виробництва кваліфікованого активу, тобто активу, підготовка якого до передбачуваного використання або для продажу обов'язково вимагає значного часу, додаються до вартості даних активів до тих пір, поки ці активи

ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

за рік, що закінчився 31 грудня 2016 року (у тисячах українських гривень)

не будуть, в основному, готові до передбаченого використання або для продажу. Всі інші витрати на позики визнаються у складі звіту про сукупні доходи та витрати того періоду, в якому вони понесені.

Резерви

Резерви визнаються, коли у Товариства є поточне зобов'язання (юридична або конструктивне), що виникло в результаті минулих подій, для погашення якого, ймовірно, потрібне вибуття ресурсів, що втілюють економічні вигоди, і при цьому можна здійснити достовірну оцінку даного зобов'язання.

Сума, визнана в якості резерву, є найкращою оцінкою компенсації, необхідної для врегулювання поточного зобов'язання на звітну дату, беручи до уваги всі ризики і невизначеності, супутні даним зобов'язанням. У тих випадках, коли резерв оцінюється з використанням потоків грошових коштів, за допомогою яких передбачається погасити поточний зобов'язання, його балансова вартість являє собою поточну вартість даних грошових потоків.

З метою рівномірного розподілу затрат протягом звітного року Товариством створено резерв для забезпечення оплати відпусток. В кінці кожного року проводиться інвентаризація невикористаних відпусток та розміру резерву для забезпечення оплати відпусток і, при необхідності, проводиться коригування розміру резерву для забезпечення оплати відпусток.

Запаси

Запаси складаються, головним чином, із сировини та матеріалів, які призначені для використання у поточній діяльності товариства (технічне та адміністративне обслуговування будівлі). Запаси відображаються за найменшою з двох величин: собівартості або чистої вартості реалізації.

Собівартість розраховується з використанням методів ФІФО.

Передплати постачальникам

Передоплати постачальникам відображаються за собівартістю.

Податок на прибуток

Витрати з податку на прибуток або збиток за рік являють собою суму поточного та відстроченого податку.

Поточний податок

Сума поточного податку визначається виходячи з величини оподатковуваного прибутку за рік. Оподатковуваний прибуток відрізняється від прибутку, відображеного у звіті про сукупні доходи або витрати, через статті доходів або витрат, що підлягають оподаткуванню або вирахуванню для цілей оподаткування в інші періоди, а також виключає статті, які взагалі не підлягають оподаткуванню або вирахуванню для цілей оподаткування. Зобов'язання щодо поточного податку на прибуток розраховується з використанням ставок оподаткування, встановлених законодавством, що набрали чинності на звітну дату.

Відстрочений податок

Відстрочений податок визнається у відношенні тимчасових різниць між балансовою вартістю активів та зобов'язань, відображених у фінансовій звітності, та відповідними даними податкового обліку, використовуваними при розрахунку оподатковуваного прибутку. Відкладені податкові зобов'язання, як правило, відображаються з урахуванням всіх оподатковуваних тимчасових різниць. Відстрочені податкові активи відображаються з урахуванням всіх тимчасових різниць за умови високої ймовірності отримання в майбутньому оподатковуваного прибутку, достатнього для використання цих тимчасових різниць. Податкові активи та зобов'язання не відображаються у фінансовій звітності, якщо тимчасові різниці пов'язані з гудвілом або виникають внаслідок первісного визнання інших активів і зобов'язань в рамках угод (крім угод по об'єднанню бізнесу), які не впливають ні на оподатковуваний, ні на бухгалтерський прибуток.

Балансова вартість відстрочених податкових активів переглядається на кінець кожного звітного періоду і зменшується, якщо ймовірність отримання в майбутньому оподатковуваного прибутку, достатньої для повного або часткового використання цих активів, більш не є високою.

ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

за рік, що закінчився 31 грудня 2016 року (у тисячах українських гривень)

Відстрочені податкові активи та зобов'язання з податку на прибуток розраховуються з використанням ставок оподаткування (а також положень податкового законодавства), встановлених законодавством, що набрали або практично набрали чинності на звітну дату, які імовірно діятимуть у період реалізації податкового активу або погашення зобов'язання. Оцінка відстрочених податкових зобов'язань і активів відображає податкові наслідки намірів Товариства (станом на звітну дату) у відношенні способів відшкодування або погашення балансової вартості активів та зобов'язань.

Відстрочені податкові активи та зобов'язання показуються у звітності згорнуто, якщо існує законне право провести взаємозалік поточних податкових активів і зобов'язань, що відносяться до податку на прибуток, що справляється одним і тим самим податковим органом, і Товариство має намір здійснити взаємозалік поточних податкових активів і зобов'язань.

Поточний та відстрочений податки за період

Поточні та відстрочені податки визнаються в прибутках і збитках, крім випадків, коли вони відносяться до статей, які безпосередньо відносяться до складу іншого сукупного доходу або власного капіталу. У цьому випадку відповідний податок також визнається в іншому сукупному прибутку або безпосередньо в капіталі відповідно.

Пенсійні зобов'язання

Товариство здійснює внески в Державний пенсійний фонд України виходячи з заробітної плати кожного працівника. Витрати Товариства за такими внесками включені до статті "Відрахування на соціальні заходи". Дана сума включається до витрат того періоду, коли вони фактично понесені.

Визнання доходів

Доходи від реалізації визнаються в розмірі справедливої вартості винагороди, отриманої або яка підлягає отриманню, і являють собою суми до отримання за послуги, надані в ході звичайної господарської діяльності, за вирахуванням податку на додану вартість (ПДВ).

Надання послуг

Доходи від надання послуг визнаються, коли: сума доходів може бути достовірно визначена; існує ймовірність того, що економічні вигоди, пов'язані з операцією, надійдуть Товариству і понесені або очікувані витрати, пов'язані з операцією, можуть бути достовірно визначені.

Облік оренди

Фінансова оренда - передбачає передачу практично всіх ризиків та винагород, пов'язаних з використанням активу від орендодавця орендарю. З часом право власності на орендований актив може передаватися або не передаватися орендарю.

Операційна оренда - це оренда, що не є фінансовою орендою.

Активи, передані в операційну оренду, залишаються на балансі орендодавця.

Первісні прямі витрати, пов'язані з укладенням договору оренди, визнаються відразу як витрати періоду або розподіляються на кілька періодів.

Дохід орендодавця визнається рівномірно протягом строку оренди.

Перерахунок іноземної валюти

Операції в іноземній валюті обліковуються Товариством в національній валюті України - гривні по курсу Національного банку України на дату операції. Монетарні активи і зобов'язання, виражені в іноземній валюті, перераховуються по курсу Національного банку України на звітну дату. Всі курсові різниці включаються у звіт про прибутки і збитки.

Немонетарні статті, які оцінюються на основі історичної собівартості в іноземній валюті, перераховуються по курсу Національного банку України на дату первісної операції.

Дивіденди

ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

за рік, що закінчився 31 грудня 2016 року (у тисячах українських гривень)

Дивіденди визнаються як зобов'язання та вираховуються з капіталу, тільки якщо вони оголошені до чи на звітну дату. Інформація про дивіденди розкривається у примітках до фінансової звітності, якщо вони запропоновані до звітної дати або запропоновані чи оголошені після звітної дати, але до ухвалення фінансової звітності до випуску.

Умовні зобов'язання та активи

Умовні зобов'язання не визнаються у фінансовій звітності. Такі зобов'язання розкриваються у примітках до фінансової звітності, за винятком тих випадків, коли ймовірність відтоку ресурсів, що втілюють економічні вигоди, є незначною.

Інвентаризація активів та зобов'язань

Складанню річного звіту передують обов'язкова інвентаризація активів, зобов'язань, резервів, включаючи і обліковане на позабалансових рахунках, під час якої перевіряються і документально підтверджуються їх наявність, стан та оцінка.

Проміжна фінансова звітність

У проміжній фінансовій звітності Товариство застосовує ті самі облікові політики, які застосовуються у річній фінансовій звітності, за винятком змін в облікових політиках, які відбулися після дати останніх річних фінансових звітів і які мають відобразитися в подальших річних фінансових звітах. В цілях проміжної фінансової звітності Товариство не сторнує збиток від зменшення корисності, визнаний у попередньому періоді стосовно гудвілу та інвестицій, які обліковуються за собівартістю.

Події після дати балансу- це події, які відбуваються від дати балансу до дати затвердження фінансових звітів. Товариство коригує суми, визнані в фінансовому звіті для відображення подій, які є коригуючими у відповідності до вимог МСФЗ. Товариство розкриває інформацію про суттєву категорію подій, які не є коригуючими, якщо нерозкриття інформації може впливати на економічні рішення користувачів, прийняті на основі фінансових звітів.

4. ДОХОДИ

Структура доходів від виробничої та торгової діяльності Компанії:

4.1 Доходи від продажу	За рік, що закінчився 31.12.2016	За рік, що закінчився 31.12.2015
Доходи від реалізації послуг	143 812	135 733
Разом:	143 812	135 733

4.2 Доходи за категоріями послуг	За рік, що закінчився 31.12.2016	За рік, що закінчився 31.12.2015
Оренда інвестиційної нерухомості	143 354	135 265
Послуги з паркування автомобілів	458	468
Разом:	143 812	135 733

4.3 Інші доходи	За рік, що закінчився 31.12.2016	За рік, що закінчився 31.12.2015
Дохід від переоцінки інвестиційної нерухомості	385 700	40 573
Чистий прибуток від курсових різниць	214 018	535 221
Отримані відсотки від банків	8 467	4 361
Інші доходи	77 705	-
Разом:	658 890	580 155

ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

за рік, що закінчився 31 грудня 2016 року (у тисячах українських гривень)

5. ВИТРАТИ

Структура витрат від виробничої та торгової діяльності Компанії:

5.1 Собівартість продажу продукції, товарів, робіт та послуг	За рік, що закінчився 31.12.2016	За рік, що закінчився 31.12.2015
Послуги	(21 249)	(19 572)
Заробітна плата	(3 098)	(2 940)
Соціальне страхування	(846)	(1 035)
Матеріали	(428)	(307)
Амортизація	(35)	(51)
Разом:	(25 656)	(23 905)

5.2 Адміністративні витрати	За рік, що закінчився 31.12.2016	За рік, що закінчився 31.12.2015
Послуги	(5 271)	(11 554)
Заробітна плата	(4 502)	(3 114)
Соціальне страхування	(552)	(665)
Матеріали	(172)	(202)
Амортизація	(72)	(63)
Разом:	(10 569)	(15 598)

5.3. Витрати на збут	За рік, що закінчився 31.12.2016	За рік, що закінчився 31.12.2015
Маркетингові послуги та послуги з просування товарів	(2 968)	(4 006)
Інші послуги	(45)	(27)
Матеріали	(39)	-
Разом:	(3 052)	(4 033)

5.4 Інші витрати	За рік, що закінчився 31.12.2016	За рік, що закінчився 31.12.2015
Чистий збиток від курсових різниць	(416 538)	(1 009 495)
Сумнівні та безнадійні борги	(29 006)	(47 830)
Штрафи	(8)	(135)
Інші витрати	(9 637)	(4 846)
Разом:	(455 189)	(1 062 306)

5.5. Фінансові витрати	За рік, що закінчився 31.12.2016	За рік, що закінчився 31.12.2015
Інші витрати по процентах	(121 827)	(104 481)
Разом:	(121 827)	(104 481)

6. ПОДАТКИ

6.1 Поточні податкові активи	31.12.2016	31.12.2015
Податок на прибуток	20 678	20 678
Прибутковий податок	1	1

ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

за рік, що закінчився 31 грудня 2016 року (у тисячах українських гривень)

6.1 Поточні податкові активи	31.12.2016	31.12.2015
Інші податкові активи	161	174
Разом:	20 840	20 853

6.2 Поточні податкові зобов'язання	31.12.2016	31.12.2015
Податок на додану вартість	1 683	817
Інші податкові зобов'язання	835	612
Разом:	2 518	1 429

6.3 Податок на прибуток	За рік, що закінчився 31.12.2016	За рік, що закінчився 31.12.2015
Поточні витрати з податку на прибуток	-	-
Відстрочені податкові витрати щодо тимчасових різниць	189 263	10 985
Разом:	189 263	10 985

Списання відстрочених податкових активів	(43 655)	(8 523)
Загальні витрати податку на прибуток	145 608	2 462

6.4 Узгодження відрахувань з податку на прибуток	За рік, що закінчився 31.12.2016	За рік, що закінчився 31.12.2015
Прибуток (збиток) до оподаткування	213 409	(494 435)
Теоретичний податок за нормативною ставкою 18%	-	-
Відстрочені податкові витрати щодо тимчасових різниць	189 263	10 985
Ефект від статей, що не є оподаткованими	-	-
Списання відстрочених податкових активів	(43 655)	(8 523)
Відстрочені податкові витрати щодо тимчасових різниць	-	-
Разом:	145 608	2 462

Поточна заборгованість за податками обґрунтована господарською діяльністю Компанії. Інші податки і збори включають військовий збір, екологічний податок, збір за спеціальне використання води, податок на нерухомість, плата за землю.

Податок на додану вартість розраховано і сплачено згідно податкового законодавства України (законодавчо встановлена ставка податку на додану вартість у 2015 році — 20%, у 2016 році - 20%).

7. ВІДСТРОЧЕНІ ПОДАТКОВІ АКТИВИ ТА ВІДСТРОЧЕНІ ПОДАТКОВІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ

Відстрочені податки були розраховані на всі тимчасові різниці з використанням ставки оподаткування у розмірі: для 2015 року - 18%, для 2016 року - 18%.

Податковий ефект тимчасових різниць, який зменшує суму оподаткування:

7.1 Відстрочені податкові активи	31.12.2014	Вплив на прибуток чи збиток	31.12.2015
Нарахування резерву сумнівних боргів	31 458	8 581	40 039
Забезпечення майбутніх витрат	58	(58)	-
Разом відстроченого податкового активу	31 516	8 523	40 039

ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

за рік, що закінчився 31 грудня 2016 року (у тисячах українських гривень)

7.2 Відстрочені податкові активи	31.12.2015	Вплив на прибуток чи збиток	31.12.2016
Нарахування резерву сумнівних боргів	40 039	5 214	45 253
Разом відстроченого податкового активу	40 039	5 214	45 253

Податковий ефект тимчасових різниць, який збільшує суму оподаткування:

7.3 Відстрочені податкові зобов'язання	31.12.2014	Вплив на прибуток чи збиток	31.12.2015
Основні засоби, НМА та інвестиційна нерухомість	(87 760)	(10 985)	(98 745)
Разом відстрочених податкових зобов'язань	(87 760)	(10 985)	(98 745)
Визнані відстрочені податкові зобов'язання	(56 244)	(2 462)	(58 706)
Визнані відстрочені податкові активи	-	-	-

7.4 Відстрочені податкові зобов'язання	31.12.2015	Вплив на прибуток чи збиток	31.12.2016
Основні засоби, НМА та інвестиційна нерухомість	(98 745)	(73 116)	(171 861)
Разом відстрочених податкових зобов'язань	(98 745)	(73 116)	(171 861)
Визнані відстрочені податкові зобов'язання	(58 706)	(67 902)	(126 608)
Визнані відстрочені податкові активи	-	-	-

8. ОСНОВНІ ЗАСОБИ

8.1 Основні засоби в Звіті про фінансовий стан	31.12.2016	31.12.2015
Первісна вартість	4 806	4 813
Накопичена амортизація	(4 646)	(4 681)
Чиста балансова вартість	160	132
Об'єкти незавершеного будівництва	14	14
Машини та обладнання	41	95
Транспортні засоби	-	-
Офісне обладнання та інвентар	105	23
Чиста балансова вартість	160	132

ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

за рік, що закінчився 31 грудня 2016 року (у тисячах українських гривень)

Рух за групами основних засобів:

8.2 Рух основних засобів за групами	Об'єкти незавершеного будівництва	Будівлі та споруди	Машини та обладнання	Транспортні засоби	Офісне обладнання та інвентар	Разом
Станом на 31.12.2014						
Первісна вартість	14	-	2 486	287	2 094	4 881
Накопичена амортизація	-	-	(2 384)	(287)	(2 064)	(4 735)
Чиста балансова вартість	14	-	102	-	30	146
Надходження (первісна вартість)	-	-	95	-	-	95
Надходження (зносу)	-	-	-	-	-	-
Переведення з однієї категорії в іншу	-	-	-	-	-	-
Вибуття (первісна вартість)	-	-	(5)	-	(158)	(163)
Вибуття (знос)	-	-	5	-	158	163
Амортизаційні відрахування	-	-	(102)	-	(7)	(109)
Станом на 31.12.2015						
Первісна вартість	14	-	2 576	287	1 936	4 813
Накопичена амортизація	-	-	(2 481)	(287)	(1 913)	(4 681)
Чиста балансова вартість	14	-	95	-	23	132
Надходження (первісна вартість)	-	-	49	-	208	257
Надходження (зносу)	-	-	-	-	-	-
Переведення з однієї категорії в іншу	-	-	-	-	-	-
Вибуття (первісна вартість)	-	-	(5)	-	(259)	(264)
Вибуття (знос)	-	-	5	-	133	138
Амортизаційні відрахування	-	-	(103)	-	-	(103)
Станом на 31.12.2016						
Первісна вартість	14	-	2 620	287	1 885	4 806
Накопичена амортизація	-	-	(2 579)	(287)	(1 780)	(4 646)
Чиста балансова вартість	14	-	41	-	105	160

ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

за рік, що закінчився 31 грудня 2016 року (у тисячах українських гривень)

Станом на 31.12.2016 та 31.12.2015 основні засоби Компанії відображені за фактичними витратами, що були понесені для їхнього придбання. Рух за групами основних засобів відображено в таблиці 8.2. Витрати, понесені для підтримання об'єктів в робочому стані, включались до складу витрат. Амортизація основних засобів нараховувалась із застосуванням прямолінійного методу.

Протягом звітнього періоду змін в оцінках термінів експлуатації, ліквідаційної вартості, а також зміни методів амортизації основних засобів Компанії не було.

Надходження основних засобів протягом звітнього періоду здійснювалося шляхом придбання нових об'єктів основних засобів за грошові кошти та шляхом створення основних засобів власними силами.

Станом на 31.12.2016 Компанія не має договірних зобов'язань щодо придбання основних засобів.

9. НЕМАТЕРІАЛЬНІ АКТИВИ

9.1. Нематеріальні активи у Звіті про фінансовий стан	31.12.2016	31.12.2015
Первісна вартість	172	168
Накопичена амортизація	(165)	(161)
Чиста балансова вартість	7	7
Нематеріальні активи у процесі розробки	-	-
Права на комерційні позначення	-	-
Програмне забезпечення	7	7
Інші нематеріальні активи	-	-
Чиста балансова вартість	7	7

Придбані нематеріальні активи Компанія враховує за собівартістю. Подальша оцінка нематеріальних активів здійснюється відповідно до МСБО 38 «Нематеріальні активи» і складає собівартість нематеріального активу за вирахуванням зносу або збитків від зменшення корисності нематеріального активу.

Амортизація нематеріальних активів здійснюється на прямолінійній основі виходячи з термінів корисної дії нематеріального активу. Витрати на амортизаційні відрахування відображені у складі адміністративних витрат Компанії. Станом на 31.12.2016 на балансі Компанії немає нематеріальних активів з невідзначеним строком корисної дії або таких, що виготовлені в результаті власних дослідних робіт Компанії.

Протягом звітнього періоду змін в оцінках термінів експлуатації, а також зміни методів амортизації нематеріальних активів Компанії не було.

Станом на 31.12.2016 Компанія не має договірних зобов'язань щодо придбання нематеріальних активів.

10. ІНВЕСТИЦІЙНА НЕРУХОМІСТЬ

10.1 Інвестиційна нерухомість у Звіті про фінансовий стан	31.12.2016	31.12.2015
Первісна вартість	1 471 880	1 086 180
Накопичена амортизація	-	-
Чиста балансова вартість	1 471 880	1 086 180
Будівлі та споруди	1 471 880	1 086 180

ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

за рік, що закінчився 31 грудня 2016 року (у тисячах українських гривень)

11. ЗАПАСИ

11.1 Запаси у Звіті про фінансовий стан	31.12.2016	31.12.2015
Малоцінні та швидкозношувані запаси	100	80
Пальне	47	52
Будівельні матеріали	42	103
Запасні частини	36	3
Сировина й матеріали	-	17
Інші	35	32
Разом:	260	287

У звітному періоді на витрати було віднесено запасів на загальну суму 639 тис. грн. (за рік, що закінчився 31.12.2015 — 509 тис. грн.).

12. ТОРГІВЕЛЬНА ТА ІНША ДЕБІТОРСЬКА ЗАБОРГОВАНІСТЬ

12.1 Торгівельна дебіторська заборгованість у Звіті про фінансовий стан	31.12.2016	31.12.2015
Дебіторська заборгованість покупців	37 952	33 750
Резерв сумнівних боргів	(18 138)	(6 562)
Разом:	19 814	27 188

12.2 Торгівельна дебіторська заборгованість за періодами прострочена, але не знецінена	31.12.2016	31.12.2015
до 60 днів	14 435	9 121
60-90 днів	2 053	2 165
90-120 днів	1 586	1 327
більше 120 днів	1 740	14 575
Разом:	19 814	27 188
Середня тривалість заборгованості, днів	28	83

12.3 Резерв сумнівних боргів	За рік, що закінчився 31.12.2016	За рік, що закінчився 31.12.2015
На початок року	(6 562)	(3 521)
Списання боргів	-	168
Відрахування до резерву	(11 576)	(3 209)
На кінець року	(18 138)	(6 562)

12.4 Інша заборгованість	31.12.2016	31.12.2015
Аванси видані	4 301	2 464
Інша поточна дебіторська заборгованість	3 978	3 225
Разом:	8 279	5 689

ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

за рік, що закінчився 31 грудня 2016 року (у тисячах українських гривень)

12.5 Торгівельна дебіторська заборгованість за контрагентами	31.12.2016	31.12.2015
ТОВ "Фудмережа"	6 133	8 068
БОМОНД ГРУПП ТОВ	2 304	-
КАРАВАН-ЕКСПРЕС ТОВ	1 773	-
ТОВ "ТРК Боулінг Клуб"	1 735	5 872
ПП "Комерційне Агенство "Вояж"	1 328	6 226
Інші	6 541	7 022
Разом:	19 814	27 188

12.6 Аванси видані	31.12.2016	31.12.2015
ПАТ "Київенерго"	1 887	2 218
Артмайс ТОВ	1 130	-
Аврора-Девелопмент ТОВ	660	-
Айтікс ТОВ	101	101
Інші	523	145
Разом:	4 301	2 464

12.7 Інша поточна дебіторська заборгованість за контрагентами	31.12.2016	31.12.2015
Податкові зобов'язання	2 746	2 833
Податковий кредит	215	22
ПАТ "Алфа Банк"	827	43
ПАТ "Національний депозитарій України"	181	289
Інші	9	38
Разом:	3 978	3 225

13. ГРОШОВІ КОШТИ ТА ЇХ ЕКВІВАЛЕНТИ

13.1 Грошові кошти у Звіті про фінансовий стан	31.12.2016	31.12.2015
Гроші на банківських рахунках в українській гривні	211 242	114 958
Гроші на банківських рахунках в іноземній валюті	-	-
Гроші у касі	2	3
Грошові кошти в дорозі	10	5
Разом:	211 254	114 966

14. ВИПУЩЕНИЙ КАПІТАЛ

14.1 Випущений капітал у Звіті про фінансовий стан	31.12.2016	31.12.2015
Зареєстрований капітал	1 951	1 951
Вилучений капітал	-	-
Разом:	1 951	1 951

ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

за рік, що закінчився 31 грудня 2016 року (у тисячах українських гривень)

15. ТОРГІВЕЛЬНА КРЕДИТОРСЬКА ЗАБОРГОВАНІСТЬ ТА ІНШІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ

15.1 Торгівельна кредиторська заборгованість та інші зобов'язання у Звіті про фінансовий стан	31.12.2016	31.12.2015
Торгівельна кредиторська заборгованість	291	1 752
Аванси отримані	16 462	16 491
Інші поточні зобов'язання	1 651 960	1 237 956
Разом:	1 668 713	1 256 199
15.2 Торгівельна кредиторська заборгованість за контрагентами	31.12.2016	31.12.2015
ТОВ "Юридична компанія Артур Резнік Т"	219	-
Київводоканал	31	-
ТОВ "АРТ ОФ МАЙС"	-	1 366
Інші	41	386
Разом:	291	1 752
15.3 Аванси отримані	31.12.2016	31.12.2015
ТОВ "Брокард-Україна"	2 845	2 411
Інші	13 617	14 080
Разом:	16 462	16 491
15.4 Інші поточні зобов'язання	31.12.2016	31.12.2015
Позика від Demesne Investments Limited	1 651 144	1 237 505
Податковий кредит	811	442
Інші	5	9
Разом:	1 651 960	1 237 956

16. КРЕДИТИ

16.1 Кредити у Звіті про фінансовий стан	31.12.2016	31.12.2015
Кредити від інших сторін	1 941 588	1 599 955
Разом:	1 941 588	1 599 955
16.2 Кредити отримані по валютах	31.12.2016	31.12.2015
Кредити в іноземній валюті, дол. США	1 941 588	1 599 995
Разом:	1 941 588	1 599 995
16.3 Кредити отримані по строках	31.12.2016	31.12.2015
Короткострокові кредити	1 651 144	1 237 505
Довгострокові кредити	290 444	362 450
Разом:	1 941 588	1 599 955

ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

за рік, що закінчився 31 грудня 2016 року (у тисячах українських гривень)

16.4 Витрати по кредитах	За рік, що закінчився 31.12.2016	За рік, що закінчився 31.12.2015
Витрати на виплату процентів по кредитах	121 827	104 481
Кредити в іноземній валюті, дол. США	121 827	104 481
Витрати на виплату тіл кредитів	-	-
Разом:	121 827	104 481

17. ВИПЛАТИ ПРАЦІВНИКАМ

17.1 Розрахунки з персоналом	31.12.2016	31.12.2015
Заборгованість перед персоналом	2	6
Заборгованість перед фондами соціального страхування	-	2
Разом:	2	8

17.2 Витрати на персонал	За рік, що закінчився 31.12.2016	За рік, що закінчився 31.12.2015
Заробітна плата	7 600	6 054
Інші соціальні витрати	1 398	1 700
Разом:	8 998	7 754

18. ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ

18. Забезпечення	Забезпечення невикористаних відпусток	Інші забезпечення	Разом
Станом на 31.12.2015	377	-	377
Нарахування за рік	170	-	170
Використано за рік	-	-	-
Станом на 31.12.2016	547	-	547

19. ПРОГРАМИ ПЕНСІЙНОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ

Компанія здійснює платежі до Пенсійного фонду України за ставками та в розмірах визначених законодавством України. Ніяких інших програм пенсійного забезпечення Компанія не використовує. Будь-які можливі одноразові платежі працівникам, що виходять на пенсію, Компанія визнає витратами періоду, в якому такі виплати здійснювалися.

20. ЗМІНИ В ОБЛІКОВІЙ ПОЛІТИЦІ

Змін не було

21. ОПЕРАЦІЇ З ПОВ'ЯЗАНИМИ СТОРОНАМИ

Пов'язаними сторонами Компанії є власний управлінський персонал та акціонери. Керівництво Компанії складається з Виконавчої дирекції, Наглядової ради. Операції з пов'язаними сторонами, за виключенням виплат ключовому управлінському персоналу, відсутні.

ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

за рік, що закінчився 31 грудня 2016 року (у тисячах українських гривень)

	За рік, що закінчи- вся 31.12.2016	За рік, що закінчи- вся 31.12.2015
21.1 Виплати ключовому персоналу		
Заробітна плата	1 890	1 693
Соціальні внески	416	372
Разом:	2 306	2 065

22. ПОДІЇ ПІСЛЯ ЗВІТНОЇ ДАТИ

На кінець звітної періоду Україна перебуває в нестабільному економічному середовищі. Знецінення національної валюти (української гривні) призвело до інфляції. Поточна девальвація національної валюти України має пряму залежність зі структурними проблемами економіки України та подолання цього тренду пов'язано з найшвидшою модернізацією економіки та диверсифікацією основних експортних каналів валютної виручки. Події, що відбуваються в країні прямо або опосередковано могли вплинути на фінансовий стан та фінансовий результат Компанії, рівень цього впливу важко визначити.