

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

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

за рік, що закінчився 31 грудня 2017 року

Зміст

Звіт незалежного аудитора

Заява про відповідальність керівництва за фінансову звітність

Звіт керівництва

Фінансова звітність

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

Примітки до фінансової звітності

1. Загальні відомості 15
2. Здатність продовжувати діяльність на безперервній основі 15
3. Основи надання інформації 15
4. Основні принципи складання фінансової звітності та облікова політика 17
5. Доходи 23
6. Витрати 24
7. Податки 25
8. Відстрочені податкові активи та відстрочені податкові зобов'язання 26

9.	Основні засоби	27
10.	Нематеріальні активи	29
11.	Інвестиційна нерухомість	29
12.	Запаси	29
13.	Торгівельна та інша дебіторська заборгованість	30
14.	Грошові кошти та їх еквіваленти	31
15.	Випущений капітал	31
16.	Торгівельна кредиторська заборгованість та інші зобов'язання	31
17.	Довгострокові та короткострокові позики	32
18.	Виплати працівникам	32
19.	Забезпечення	33
20.	Програми пенсійного забезпечення	33
21.	Зміни в обліковій політиці	33
22.	Операції з пов'язаними сторонами	33
23.	Управління ризиками	33
24.	Події після звітної дати	38

Звіт незалежного аудитора

Акціонерам Публічного акціонерного товариства
«Універмаг «Україна»

Основні відомості про аудиторську фірму:

Найменування аудиторської фірми: ТОВ «Крестон Джі Сі Джі Аудит»

Код за ЄДРПОУ: 31586485

Місцезнаходження аудиторської фірми: Україна, 03150, м. Київ, вул. Горького (Антоновича), 172, оф.716

Номер і дата видачі Свідоцтва про включення до Реєстру аудиторських фірм та аудиторів, виданого Аудиторською Палатою України: Свідоцтво про включення до Реєстру аудиторських фірм та аудиторів від 28.02.2002 р. № 2846, видане Аудиторською Палатою.

Номер та дата видачі Свідоцтва про відповідність системи контролю якості, виданого Аудиторською Палатою України: № 339/3 від 23.02.2017.

Звітний період, за який проведено аудит фінансової звітності: період, що закінчився 31 грудня 2017 року.

Звіт щодо аудиту фінансової звітності

Думка

Ми провели аудит фінансової звітності компанії ПАТ «Універмаг «Україна» (далі - «Компанія»), що складається із Балансу (звіту про фінансовий стан) на 31 грудня 2017 р., Звіту про фінансові результати (звіту про сукупний дохід), Звіту про власний капітал та Звіту про рух грошових коштів за рік, що закінчився зазначеною датою, і приміток до фінансової звітності, включаючи стислий виклад значущих облікових політик.

На нашу думку, фінансова звітність, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан компанії на 31 грудня 2017 р., її фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ).

Основа для думки

Ми провели аудит відповідно до Міжнародних стандартів аудиту (МСА). Нашу відповідальність згідно з цими стандартами викладено в розділі «Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності» нашого звіту. Ми є незалежними по відношенню до компанії згідно з Кодексом етики професійних бухгалтерів Ради з Міжнародних стандартів етики для бухгалтерів (Кодекс РМСЕБ) та етичними вимогами, застосовними в Україні до нашого аудиту фінансової звітності, а також виконали інші обов'язки з етики відповідно до цих вимог та Кодексу РМСЕБ. Ми вважаємо, що отримані нами аудиторські докази є достатніми і прийнятними для використання їх як основи для нашої думки.

Ключові питання аудиту

Ключові питання аудиту – це питання, які, на наше професійне судження, були найбільш значущими під час нашого аудиту фінансової звітності за поточний період. Ці питання розглядалися у контексті нашого аудиту фінансової звітності в цілому та враховувались при формуванні думки щодо неї, при цьому ми не висловлюємо окремої думки щодо цих питань.

Під час аудиту ключовим питанням було визначення справедливої вартості інвестиційної нерухомості:

Оцінка справедливої вартості комплексу будівель, площею 45 331,8 кв. м., який розташований в м. Київ, за адресою: площа Перемоги, 3 станом на 31.12.2017 року, здійснювалась ПП «Бюро Маркуса» у відповідності до Договору № 06/03/2018 від 30.03.2018 р. ПП «Бюро Маркуса» є суб'єктом оціночної діяльності з 2006 року. Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності оновлений від 24.06.2015 р. № 525/15 (термін дії до 24.06.2018 р.). Результати оцінки управлінським персоналом відображені у фінансовій звітності відповідно до вимог МСФЗ.

Суттєва невизначеність, що стосується безперервності діяльності

Ми звертаємо Вашу увагу на Примітку 2 до фінансової звітності яка містить інформацію про суттєву не визначеність щодо зобов'язань за позикою у сумі 2 136 196 тис. грн. Аудитор не отримав переконливих доказів щодо відсутності загрози безперервності діяльності Компанії.

Зобов'язання щодо позики Компанія отримала як правонаступник ТОВ «Квін Холдінгс Україна» за договором позики від 24 жовтня 2006 року між Квін Груп Проперті Холдінгз Лімітед та ТОВ «Квін Холдінгс Україна». Згідно додаткового договору позики від 01 червня 2009 року новим позикодавцем став ДЕМЕНСЕ ІНВЕСТМЕНТ ЛІМІТЕД. Позика була отримана для поповнення обігових коштів. Відсоткова ставка складає 11% на рік. Через девальваційні процеси в Україні дана позика станом на 31.12.2017 істотно збільшилась в результаті перерахунку з доларів США на українську гривню.

Також, слід зазначити, що вартість чистих активів Компанії станом на 31.12.2017 є від'ємною сумою, яка складає 675 611 тис. грн., та не відповідає вимогам діючого 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.

Нашу думку щодо вищезазначених питань не було модифіковано.

Відповідальність управлінського персоналу та тих, кого наділено найвищими повноваженнями, за фінансову звітність

Управлінський персонал несе відповідальність за складання і достовірне подання фінансової звітності відповідно до МСФЗ та за таку систему внутрішнього контролю, яку управлінський персонал визначає потрібною для того, щоб забезпечити складання фінансової звітності, що не містить суттєвих викривлень внаслідок шахрайства або помилки. При складанні фінансової звітності управлінський персонал несе відповідальність за оцінку здатності компанії продовжувати свою діяльність на безперервній основі, розкриваючи, де це застосовано, питання, що стосуються безперервності діяльності, та використовуючи припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку, крім випадків, якщо управлінський персонал або планує ліквідувати компанію чи припинити діяльність, або не має інших реальних альтернатив цьому.

Ті, кого наділено найвищими повноваженнями, несуть відповідальність за нагляд за процесом фінансового звітування компанії.

Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності

Нашими цілями є отримання обґрунтованої впевненості, що фінансова звітність у цілому не містить суттєвого викривлення внаслідок шахрайства або помилки, та випуск звіту аудитора, що містить нашу думку. Обґрунтована впевненість є високим рівнем впевненості, проте не гарантує, що аудит, проведений відповідно до МСА, завжди виявить суттєве викривлення, якщо воно існує. Викривлення можуть бути результатом шахрайства або помилки; вони вважаються суттєвими, якщо окремо або в сукупності, як обґрунтовано очікується, вони можуть впливати на економічні рішення користувачів, що приймаються на основі цієї фінансової звітності.

Виконуючи аудит відповідно до вимог МСА, ми використовуємо професійне судження та професійний скептицизм протягом усього завдання з аудиту. Крім того, ми:

- ідентифікуємо та оцінюємо ризики суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства чи помилки, розробляємо й виконуємо аудиторські процедури у відповідь на ці ризики, а також отримуємо аудиторські докази, що є достатніми та прийнятними для використання їх як основи для нашої думки. Ризик невиявлення суттєвого викривлення внаслідок шахрайства є вищим, ніж для викривлення внаслідок помилки, оскільки шахрайство може включати змову, підробку, навмисні пропуски, неправильні твердження або нехтування заходами внутрішнього контролю;
- отримуємо розуміння заходів внутрішнього контролю, що стосуються аудиту, для розробки аудиторських процедур, які б відповідали обставинам, а не для висловлення думки щодо ефективності системи внутрішнього контролю;
- оцінюємо прийнятність застосованих облікових політик та обґрунтованість облікових оцінок і відповідних розкриттів інформації, зроблених управлінським персоналом;
- доходимо висновку щодо прийнятності використання управлінським персоналом припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку та, на основі отриманих аудиторських доказів, робимо висновок, чи існує суттєва невизначеність щодо подій або умов, які поставили б під значний сумнів можливість компанії продовжити безперервну діяльність. Якщо ми доходимо висновку щодо існування такої суттєвої невизначеності, ми повинні привернути увагу в своєму звіті

аудитора до відповідних розкриттів інформації у фінансовій звітності або, якщо такі розкриття інформації є неналежними, модифікувати свою думку. Наші висновки ґрунтуються на аудиторських доказах, отриманих до дати нашого звіту аудитора. Втім майбутні події або умови можуть примусити компанію припинити свою діяльність на безперервній основі.

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

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

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

З переліку всіх питань, інформація щодо яких надавалась тим, кого наділено найвищими повноваженнями, ми визначили ті, що мали найбільше значення під час аудиту фінансової звітності поточного періоду, тобто ті, які є ключовими питаннями аудиту. Ми описуємо ці питання в своєму звіті аудитора крім випадків, якщо законодавчим чи регуляторним актом заборонено публічне розкриття такого питання, або якщо за вкрай виняткових обставин ми визначаємо, що таке питання не слід висвітлювати в нашому звіті, оскільки негативні наслідки такого висвітлення можуть очікувано переважити його корисність для інтересів громадськості.

Партнером завдання з аудиту, результатом якого є цей звіт незалежного аудитора, є Домрачов А.П.

Номер та дата договору на проведення аудиту: Договір № 769/08 від 06 грудня 2017 року.

Дата початку та дата закінчення аудиту: Аудит проводився з 12 березня 2018 року по 23 квітня 2018 року

Дата аудиторського висновку (звіту): 23 квітня 2018 року

Розмір винагороди за проведення річного аудиту, грн.: 110 000 грн.

Партнер із завдання Домрачов Андрій Павлович
сертифікат аудитора № 004891, серія А,
виданий на підставі рішення Аудиторської палати України
№ 104 від 30 листопада 2001 року
та продовжений рішенням Аудиторської палати України
№ 317/2 від 26 листопада 2015 року до 30 листопада 2020 року

Директор
«Крестон Джі Сі Джі Аудит», ТОВ

Андрій Домрачов

БЦ Палладіум Сіті
Київ, 03680, Україна
вул. Горького (Антоновича), 172

23 квітня 2018 року

**Заява про відповідальність керівництва за фінансову звітність
за рік, що закінчився 31 грудня 2017 року**

Дана фінансова звітність ПАТ «Універмаг «Україна» (далі – «Компанія») за рік, що закінчився 31 грудня 2017 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 23 квітня 2018 року включно.

Виконуючи свої зобов'язання щодо цілісності фінансової звітності, керівництво підтримує функціонування фінансових та управлінських систем контролю і практики, покликані 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 23 квітня 2018 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	Мозольова О.Ю.
Голова Правління	Головний бухгалтер
ПАТ «Універмаг «Україна»	ПАТ «Універмаг «Україна»
_____	_____
23 квітня 2018 року	23 квітня 2018 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 2017 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 23 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 4, 23 та 24 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	Мозольова О.Ю.
Голова Правління	Головний бухгалтер
ПАТ «Універмаг «Україна»	ПАТ «Універмаг «Україна»
_____	_____
23 квітня 2018 року	23 квітня 2018 року

		КОДИ
Підприємство: Публічне акціонерне товариство «Універмаг «Україна»	Дата	2017 12 31
Територія: м. Київ	за ЄДПОУ	01564897
Організаційно-правова форма господарювання: Акціонерне товариство	за КАТУУ	8039100000

Вид економічної діяльності: Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна	за КОПФГ	-
Середня кількість працівників ¹ 44	за КВЕД	68.20
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		v

Баланс (Звіт про фінансовий стан)
на 31 грудня 2017 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	183		
первісна вартість	1001	172	374		
накопичена амортизація	1002	(165)	(191)		
Незавершені капітальні інвестиції	1005				
Основні засоби	1010	160	292		
первісна вартість	1011	4 806	5 007		
знос	1012	(4 646)	(4 715)		
Інвестиційна нерухомість	1015	1 471 880	1 280 084		
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	1 472 047	1 280 559
II. ОБОРОТНІ АКТИВИ:			
Запаси	1100	260	323
Поточні біологічні активи	1110		-
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	1125	19 814	22 420
Дебіторська заборгованість за розрахунками: за виданими авансами	1130	4 301	1 094
з бюджетом	1135	20 840	20 891
у тому числі з податку на прибуток	1136	20 678	20 678
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	1 017	2 125
Поточні фінансові інвестиції	1160	-	-
Гроші та їх еквіваленти	1165	211 254	317 898
Витрати майбутніх періодів	1170	-	-
Інші оборотні активи	1190	2 961	3 291
Усього за розділом II	1195	260 447	368 042
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	1200		-
БАЛАНС	1300	1 732 494	1 648 601
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	(404 745)	(678 037)
Неоплачений капітал	1425	-	-
Вилучений капітал	1430	-	-
Усього за розділом I	1495	(402 319)	(675 611)
II. ДОВГОСТРОКОВІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ І ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ			
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	126 608	119 210
Довгострокові кредити банків	1510	-	-
Інші довгострокові зобов'язання	1515	290 444	51 690
Довгострокові забезпечення	1520	547	811
Цільове фінансування	1525	-	-
Усього за розділом II	1595	417 599	171 711
III. ПОТОЧНІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ І ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ			
Короткострокові кредити банків	1600	-	-
Векселі видані	1605	-	-
Поточна кредиторська заборгованість: довгостроковими зобов'язаннями	1610	-	-
товари, роботи, послуги	1615	291	1 836
розрахунками з бюджетом	1620	2 518	2 061
у тому числі з податку на прибуток	1621	-	-
розрахунками зі страхування	1625	-	-
розрахунками з оплати праці	1630	2	17
одержаними авансами	1635	16 462	18 618

розрахунками з учасниками	1640	45 981	45 203
Поточні забезпечення	1660		
Доходи майбутніх періодів	1665		
Інші поточні зобов'язання	1690	1 651 960	2 084 766
Усього за розділом III	1695	1 717 214	2 152 501
БАЛАНС	1900	1 732 494	1 648 601

Левінзон Ростислав	Мозольова О.Ю.
Голова Правління	Головний бухгалтер
ПАТ «Універмаг «Україна»	ПАТ «Універмаг «Україна»
_____	_____
23 квітня 2018 року	23 квітня 2018 року

			КОДИ
	Дата (рік, місяць, число)		2017 12 31
Підприємство: Публічне акціонерне товариство «Універмаг «Україна»	за ЄДРПОУ		01564897

Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)
за 2017 рік

Форма № 2	Код за ДКУД	1801003
-----------	-------------	---------

I. ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ			
Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
Чистий дохід (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	155 686	143 812
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	(26 925)	(25 656)

Валовий:			
прибуток	2090	128 761	118 156
збиток	2095		-
Інші операційні доходи	2120	13 127	608 185
Адміністративні витрати	2130	(12 417)	(10 569)
Витрати на збут	2150	(9 650)	(3 052)
Інші операційні витрати	2180	(275 050)	(455 189)
Фінансовий результат від операційної діяльності:			
прибуток	2190		257 531
збиток	2195	(155 229)	-
Доход від участі в капіталі	2200		-
Інші фінансові доходи	2220		-
Інші доходи	2240	-	77 705
Фінансові витрати	2250	(125 461)	(121 827)
Втрати від участі в капіталі	2255	-	
Інші витрати	2270	-	
Фінансовий результат до оподаткування:			
прибуток	2290		213 409
збиток	2295	(280 690)	-
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	7 398	(145 608)
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305		-
Чистий фінансовий результат:			
прибуток	2350	-	67 801
збиток	2355	(273 292)	-

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	(273 292)	67 801

III. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ

Найменування показника	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
Матеріальні затрати	2500	696	705
Витрати на оплату праці	2505	7 825	7 600
Відрахування на соціальні заходи	2510	1 511	1 398
Амортизація	2515	99	107
Інші операційні витрати	2520	253 210	484 756
Разом	2550	263 341	494 566

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	(7,00)	1,74
Скоригований чистий прибуток (збиток), що припадає на одну просту акцію, грн.	2615	(7,00)	1,74
Дивіденди на одну просту акцію	2650	-	-

Левінзон Ростислав	Мозольова О.Ю.
Голова Правління	Головний бухгалтер
ПАТ «Універмаг «Україна»	ПАТ «Універмаг «Україна»
_____	_____
23 квітня 2018 року	23 квітня 2018 року

		К О Д И
	Дата /рік, місяць, число/	2017 12 31
Підприємство: Публічне акціонерне товариство «Універмаг «Україна»	за ЄДРПОУ	01564897

Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)			
за 2017 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	178 185	165 592
Повернення податків і зборів	3005	-	-
у тому числі податку на додану вартість	3006	-	-
Цільового фінансування	3010	-	-

Надходження авансів від покупців і замовників	3015	4 893	3 788
Надходження від повернення авансів	3020	5	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	134	24
Витрачання на оплату:			
Товарів (робіт, послуг)	3100	(40 825)	(38 380)
Праці	3105	(6 228)	(6 026)
Відрахувань на соціальні заходи	3110	(1 454)	(1 369)
Зобов'язань з податків і зборів	3115	(38 964)	(33 792)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116		
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	(27 008)	(23 037)
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів (обов'язкових платежів)	3118	(11 956)	(10 755)
Витрачання на оплату авансів	3135	(3)	(28)
Витрачання на оплату повернення авансів	3140	(281)	(1 031)
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	(96)	(462)
Чистий рух коштів від операційної діяльності	3195	95 366	88 364

II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності			
Надходження від реалізації:			
фінансових інвестицій	3200	-	-
необоротних активів	3205	-	-
Надходження від отриманих:			
відсотків	3215	12 682	8 076
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	12 682	8 076

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	(1 404)	(152)
Витрачання на сплату відсотків	3360	-	
Витрачання на сплату заборгованості з фінансової оренди	3365	-	
Інші платежі	3390	-	
Чистий рух коштів від фінансової діяльності	3395	(1 404)	(152)
Чистий рух коштів за звітний період	3400	106 644	96 288
Залишок коштів на початок року	3405	211 254	114 966
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410		
Залишок коштів на кінець року	3415	317 898	211 254

Левінзон Ростислав	Мозольова О.Ю.
Голова Правління	Головний бухгалтер
ПАТ «Універмаг «Україна»	ПАТ «Універмаг «Україна»
_____	_____
23 квітня 2018 року	23 квітня 2018 року

			КОДИ
	Дата (рік, місяць, число)		2017 12 31
Підприємство: Публічне акціонерне товариство «Універмаг «Україна»	за ЄДРПОУ		01564897

Звіт про власний капітал
за 2017 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	(404 745)	-	-	(402 319)
Коригування:									
Зміна облікової політики	4005	-	-	-	-	-	-	-	-
Виправлення помилок	4010	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни	4090	-	-	-	-	-	-	-	-
Скоригований залишок на початок року	4095	1 951	-	-	475	(404 745)	-	-	(402 319)
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100	-	-	-	-	(273 292)	-	-	(237 292)

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	-	-	-	-	(273 292)	-	-	(273 292)
Залишок на кінець року	4300	1 951	-	-	475	(678 037)	-	-	(675 611)

Левінзон Ростислав	Мозольова О.Ю.
Голова Правління	Головний бухгалтер
ПАТ «Універмаг «Україна»	ПАТ «Універмаг «Україна»
_____	_____
23 квітня 2018 року	23 квітня 2018 року

- 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 надавання в 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 31.12.2017 року склала 44 працівника (станом на 31.12.2016 – 41 працівник).

ЗДАТНІСТЬ ПРОДОВЖУВАТИ ДІЯЛЬНІСТЬ НА БЕЗПЕРЕРВНІЙ ОСНОВІ

За рік, що закінчився 31 грудня 2017 року, збиток Компанії склав 273 292 тис. грн.

Станом на 31 грудня 2017 року, поточні зобов'язання Компанії перевищували її поточні активи на 675 611 тис. грн.

Вартість чистих активів Компанії станом на 31 грудня 2017 року є від'ємною та складає 675 611 тис. грн., 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. Зобов'язання щодо позики Компанія отримала як правонаступник ТОВ «Квін Холдінгс Україна» за договором позики від 24 жовтня 2006 року між Квін Груп Проперті Холдінгз Лімітед та ТОВ «Квін Холдінгс Україна». Згідно додаткового договору позики від 01 червня 2009 року новим позикодавцем став ДЕМЕНСЕ ІНВЕСТМЕНТ ЛІМІТЕД. Позику була отримана для поповнення обігових коштів. Відсоткова ставка складає 11% на рік. Через девальваційні процеси в Україні дана позику станом на 31.12.2017 істотно збільшилась в результаті перерахунку з доларів США на українську гривню.

Враховуючі вищезазначені фактори Керівництво Товариства планує активні дії щодо погашення своїх зобов'язань на більш вигідних умовах, а також реструктуризації боргу.

Керівництво переконано, що має усі передумови для забезпечення безперервної діяльності у майбутньому. Принцип безперервності діяльності є відповідним для підготовки цієї фінансової звітності при відсутності інших істотних невизначеностей, які б перебували поза зоною впливу Компанії та ставили під сумнів можливість продовження діяльності.

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 (МСБО/IASB), а саме:

- Міжнародні стандарти фінансової звітності (МСФЗ/IFRS);

- Міжнародні стандарти бухгалтерського обліку (МСБО/IAS);
- Тлумачення, розроблені Комітетом з Міжнародних стандартів фінансової звітності (TKМСФЗ/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 2017 року, була затверджена до випуску 23 квітня 2018 року.

Прийняття стандартів та тлумачень у звітному періоді

У поточному році Компанія прийняла всі нові та переглянуті стандарти та тлумачення, випущені Міжнародними стандартами фінансової звітності та Комітетом з тлумачень міжнародних стандартів фінансової звітності, які є обов'язковими для використання при складанні консолідованої фінансової звітності за періоди, що починаються з 1 січня 2018 року, та пізніше.

На дату затвердження цієї фінансової звітності випущені, але ще не введені в дію, стандарти, інтерпретації та поправки до стандартів:

- МСФЗ (IFRS) 1 «Перше застосування міжнародних стандартів фінансової звітності»: змінено шляхом щорічного вдосконалення стандартів МСФЗ (IFRS) (2014-2016 рр.), а саме: видалено короткострокові винятки для користувачів, які вперше застосували вимоги; видалено тимчасові положення в параграфах Е3-Е7 МСФЗ (IFRS) 1, оскільки вони вже виконали свою призначену мету. Вступає в силу для річних періодів, які починаються з 1 січня 2018 року або після цієї дати;
- МСФЗ (IFRS) 2 «Платіж на основі акцій»: змінено класифікацію та оцінку операцій з оплатою акціями (зміни до МСФЗ (IFRS) 2);
- МСФЗ (IFRS) 3 «Об'єднання бізнесу» та МСФЗ (IFRS) 11 «Спільна діяльність». У поправках до МСФЗ (IFRS) 3 роз'яснюється, що коли суб'єкт господарювання отримує контроль над бізнесом, який є спільною діяльністю, він переоцінює раніше зареєстровані інтереси у цьому бізнесі. Поправки до МСФЗ (IFRS) 11 пояснюють, що коли суб'єкт господарювання отримує спільний контроль над бізнесом, який є спільною діяльністю, суб'єкт господарювання не змінює переоцінку раніше наявних інтересів у цьому бізнесі. Вступає в силу для річних періодів, що починаються з 1 січня 2019 року або після цієї дати;
- МСФЗ (IFRS) 4 «Страхові контракти»: МСФЗ (IFRS) 17 замінить МСФЗ (IFRS) 4 на 1 січня 2021 року;
- МСФЗ (IFRS) 9 «Фінансові інструменти»: РМСБО видає функції передоплати з негативною компенсацією (поправки до МСФЗ (IFRS) 9) для вирішення проблем, пов'язаних із тим, як МСФЗ (IFRS) 9 класифікує окремі попередньо сплачені фінансові активи. Зміни застосовуються ретроспективно для фінансових років, що починаються з 1 січня 2019 року або після цієї дати; раннє застосування дозволено;
- МСФЗ (IFRS) 11 «Спільна діяльність»: Змінено шляхом щорічного вдосконалення стандартів МСФЗ на 2015-2017 роки. Вступає в силу для річних періодів, що починаються з 1 січня 2019 року або після цієї дати;
- МСФЗ (IFRS) 15 «Дохід від договорів з клієнтами» (новий стандарт) - набирає чинності з 1 січня 2018 року;

- МСБО (IFRS) 16 «Оренда» (замінює наступні стандарти та тлумачення: МСБО (IAS) 17 «Оренда»; Тлумачення IFRIC 4 «Визначення договору лізингової угоди»; Тлумачення SIC 15 «Операційна оренда»; Тлумачення SIC 27 «Оцінка змісту трансакцій, що включають правову форму лізингу»). МСБО (IAS) 16 встановлює принципи визнання, оцінки, звітування та розкриття інформації про лізинг, щоб забезпечити надання відповідної інформації лізингодавцям та лізингоодержувачам, яка вірно представляє ці операції. Він був випущений в січні 2016 року і набуває чинності для річних періодів, що починаються з 1 січня 2019 року або після цієї дати;
- Опубліковано МСФЗ (IFRS) 17 «Страхові контракти». МСФЗ (IFRS) 17 встановлюють принципи визнання, оцінки, подання та розкриття договорів страхування в рамках Стандарту. Метою МСФЗ (IFRS) 17 є забезпечення того, щоб суб'єкт господарювання надавав відповідну інформацію, яка вірно представляє ці контракти. Ця інформація є основою для користувачів фінансових звітів для оцінки впливу, які страхові контракти мають вплив на фінансовий стан, фінансові результати та грошові потоки суб'єкта господарювання. Вступає в силу для річних періодів, які починаються з 1 січня 2021 року або після цієї дати;
- МСБО (IAS) 11 «Будівельні контракти»: МСБО (IAS) 11 буде замінено МСФЗ (IFRS) 15 «Дохід від договорів з клієнтами» - набуває чинності з 1 січня 2018 року;
- МСБО (IAS) 12 «Податок на прибуток». Поправки дають пояснення щодо податків на прибуток з дивідендів, і коли їх слід визнавати як прибуток або збиток. Вступає в силу для річних періодів, що починаються з 1 січня 2019 року або після цієї дати;
- МСБО (IAS) 17 «Оренда»: МСБО (IAS) 17 буде замінено МСФЗ (IFRS) 16 «Оренда» - набуває чинності з 1 січня 2019 року;
- МСБО (IAS) 18 «Дохід»: МСБО (IAS) 18 буде замінено МСФЗ (IFRS) 15 «Дохід від договорів з клієнтами» - набирає чинності з 1 січня 2018 року;
- МСБО (IAS) 28 «Консолідована та окрема фінансова звітність»: змінено шляхом щорічного вдосконалення стандартів МСФЗ на 2015-2017 роки (оцінка асоційованого підприємства або спільного підприємства за справедливою вартістю). Тлумачення щодо методу оцінки за справедливою вартістю з відображенням прибутку або збитку інвестиції в асоційоване або спільне підприємство, яке знаходиться у розпорядженні суб'єкта господарювання, та яке є компанією венчурного капіталу або іншим кваліфікаційним підприємством. Вступає в силу для річних періодів, які починаються з 1 січня 2018 року або після цієї дати;
- МСБО (IAS) 28 «Консолідована та окрема фінансова звітність»: зміна щодо довгострокових інтересів в асоційовані та спільні підприємства (зміни до МСБО (IAS) 28). Вступає в силу для річних періодів, що починаються з 1 січня 2019 року або після цієї дати;
- МСБО (IAS) 39 «Фінансові інструменти: визнання та оцінка» (заміна МСФЗ (IFRS) 9 «Фінансові інструменти»);
- МСБО (IAS) 40 «Інвестиційна нерухомість»: зміни перерахування інвестиційної нерухомості (зміни до МСБО (IAS) 40). Вступає в силу для річних періодів, які починаються з 1 липня 2018 року або після цієї дати;
- Тлумачення IFRIC 22 «Операції в іноземній валюті та попередня оцінка». Тлумачення IFRIC 22 уточнює облікові операції, які включають отримання платежу або аванс в

іноземній валюті. Вступає в силу для річних періодів, що починаються з 1 січня 2018 року або після цієї дати. Раніше застосування – дозволено.

Керівництво Компанії очікує, що набуття чинності цих стандартів та тлумачень не матиме істотного впливу на його фінансову звітність. На сьогоднішній день Компанія не планує завчасного прийняття зазначених 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.

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 - «Компанія») 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 Компанії 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.

При відсутності відповідного стандарту з питань складання фінансової звітності, що виникли, Компанія 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 Компанії 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 Компанії.

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 Компанія 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 знаходився 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.

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 кожен 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, Компанія 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:

- 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 співвіднесеною 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 невизнання 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 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 Компанії 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 Компанією 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 Компанії (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

Передплати 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.

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 ймовірно діятимуть у період реалізації податкового активу або погашення зобов'язання. Оцінка відстрочених податкових зобов'язань і активів відображає податкові наслідки намірів Компанії (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 Компанії 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 Компанією 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

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 Компанія 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 Компанія 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. Компанія розкриває інформацію про суттєву категорію подій, які не є коригуючими, якщо не розкриття інформації може впливати на економічні рішення користувачів, прийняті на основі фінансових звітів.

Доходи

Структура доходів від виробничої та торгової діяльності Компанії:

5.1 Доходи від продажу	За рік, що закінчився 31.12.2017	За рік, що закінчився 31.12.2016
Доходи від продажу готової продукції	-	-
Доходи від продажу товарів	-	-
Доходи від реалізації послуг	155 686	143 812
Разом:	155 686	143 812

5.2 Доходи за категоріями послуг	За рік, що закінчився 31.12.2017	За рік, що закінчився 31.12.2016
Оренда інвестиційної нерухомості	154 832	143 354
Послуги з паркування автомобілів	854	458
Разом:	155 686	143 812

5.3 Інші доходи	За рік, що закінчився 31.12.2017	За рік, що закінчився 31.12.2016
Дохід від переоцінки інвестиційної нерухомості	-	385 700
Чистий прибуток від курсових різниць	-	214 018
Отримані відсотки від банків	13 127	8 467
Інші доходи	-	77 705
Разом:	13 127	658 890

Витрати

Структура витрат від виробничої та торгової діяльності Компанії:

6.1 Собівартість продажу продукції, товарів, робіт та послуг	За рік, що закінчився 31.12.2017	За рік, що закінчився 31.12.2016
Послуги	(21 248)	(21 249)

Заробітна плата	(4 264)	(3 098)
Соціальне страхування	(921)	(846)
Матеріали	(467)	(428)
Амортизація	(25)	(35)
Разом:	(26 925)	(25 656)

6.2 Адміністративні витрати	За рік, що закінчився 31.12.2017	За рік, що закінчився 31.12.2016
Послуги	(7 964)	(5 271)
Заробітна плата	(3 561)	(4 502)
Соціальне страхування	(589)	(552)
Матеріали	(229)	(172)
Амортизація	(74)	(72)
Разом:	(12 417)	(10 569)

6.3. Витрати на збут	За рік, що закінчився 31.12.2017	За рік, що закінчився 31.12.2016
Маркетингові послуги та послуги з просування товарів	(8 273)	(2 968)
Інші послуги	(1 373)	(45)
Матеріали	(4)	(39)
Разом:	(9 650)	(3 052)

6.4 Інші витрати	За рік, що закінчився 31.12.2017	За рік, що закінчився 31.12.2016
Чистий збиток від курсових різниць	(64 398)	(416 538)
Сумнівні та безнадійні борги	(8 226)	(29 006)
Штрафи	(2)	(8)
Витрати від первісного визнання та від зміни вартості активів, що обліковуються за справедливою вартістю	(191 796)	-
Інші витрати	(10 628)	(9 637)
Разом:	(275 050)	(455 189)

6.5. Фінансові витрати	За рік, що закінчився 31.12.2017	За рік, що закінчився 31.12.2016
Інші витрати по процентах	(125 461)	(121 827)
Разом:	(125 461)	(121 827)

Податки

7.1 Поточні податкові активи	31.12.2017	31.12.2016
Податок на прибуток	20 678	20 678
Прибутковий податок	-	1

Інші податкові активи	213	161
Разом:	20 891	20 840

7.2 Поточні податкові зобов'язання	31.12.2017	31.12.2016
Податок на додану вартість	1 073	1 683
Податок на доходи фізичних осіб	4	-
Інші податкові зобов'язання	984	835
Разом:	2 061	2 518

7.3 Податок на прибуток	За рік, що закінчився 31.12.2017	За рік, що закінчився 31.12.2016
Поточні витрати з податку на прибуток	-	-
Коригування, зроблені у поточному році, до поточних витрат на податки минулих років	126 608	(34 051)
Відстрочені податкові витрати щодо тимчасових різниць	(119 210)	(67 902)
Разом:	7 398	(101 953)
Списання відстрочених податкових активів	-	(43 655)
Загальні витрати податку на прибуток	7 398	(145 608)

7.4 Узгодження відрахувань з податку на прибуток	За рік, що закінчився 31.12.2017	За рік, що закінчився 31.12.2016
Прибуток (збиток) до оподаткування	(280 690)	213 409
Розрахунковий податок за нормативною ставкою 18%	-	-
Коригування, зроблені у поточному році, до поточних витрат на податки минулих років	126 608	(34 051)
Відстрочені податкові витрати щодо тимчасових різниць	(119 210)	(67 902)
Ефект від статей, що не є оподаткованими	-	-

Списання відстрочених податкових активів	-	(43 655)
Разом:	7 398	(145 608)

Поточна заборгованість за податками обґрунтована господарською діяльністю Компанії. Інші податки і збори включають розрахунки за платежем у бюджет з податку на землю, податку на майно та збір за спеціальне використання водних ресурсів, які розраховано за нормативами місцевих органів влади.

Податок на додану вартість розраховано і сплачено згідно податкового законодавства України (законодавчо встановлена ставка податку на додану вартість у 2016 році - 20%, у 2017-20%).

Відстрочені податкові активи та відстрочені податкові зобов'язання
Відстрочені податки були розраховані на всі тимчасові різниці з використанням ставки оподаткування у розмірі: для 2016 року - 18%, для 2017 року - 18%.

Податковий ефект тимчасових різниць, який зменшує суму оподаткування:

8.1 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

8.2 Відстрочені податкові активи	31.12.2016	Вплив на прибуток чи збиток	31.12.2017
Нарахування резерву сумнівних боргів	45 253	(14 827)	30 426
Разом відстроченого податкового активу	45 253	(14 827)	30 426

Податковий ефект тимчасових різниць, який збільшує суму оподаткування:

8.3 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	-	-	-

8.4 Відстрочені податкові зобов'язання	31.12.2016	Вплив на прибуток чи збиток	31.12.2017
Основні засоби, НМА та інвестиційна нерухомість	171 861	(22 225)	149 636
Разом відстрочених податкових зобов'язань	171 861	(22 225)	149 636
Визнані відстрочені податкові зобов'язання	126 608	(7 398)	119 210
Визнані відстрочені податкові активи	-	-	-

Основні засоби

9.1 Основні засоби в Звіті про фінансовий стан	31.12.2017	31.12.2016
Первісна вартість	5 007	4 806
Накопичена амортизація	(4 715)	(4 646)
Чиста балансова вартість	292	160
Об'єкти незавершеного будівництва	14	14
Машини та обладнання	154	41
Офісне обладнання та інвентар	124	105
Чиста балансова вартість	292	160

Станом на 31.12.2017 та 31.12.2016 основні засоби Компанії відображені за фактичними витратами, що були понесені для їхнього придбання. Рух за групами основних засобів відображено в таблиці 9.2. Витрати, понесені для підтримання об'єктів в робочому стані, включались до складу витрат. Амортизація основних засобів нараховувалась із застосуванням прямолінійного методу.

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

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

Станом на 31.12.2017 Компанія не має договірних зобов'язань щодо придбання основних засобів.

Рух за групами основних засобів:

9.2 Рух основних засобів за групами	Об'єкти незавершеного будівництва	Будівлі та споруди	Машини та обладнання	Транспортні засоби	Офісне обладнання та інвентар	Разом
Станом на 31.12.2015						
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	-	82	131
Надходження (зносу)	-	-	-	-	-	-
Переведення з однієї категорії в іншу	-	-	-	-	-	-
Вибуття (первісна вартість)	-	-	(5)	-	(133)	(138)
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
Надходження (первісна вартість)	-	-	186	-	19	205
Надходження (зносу)	-	-	-	-	-	-
Переведення з однієї категорії в іншу	-	-	-	-	-	-
Вибуття (первісна вартість)	-	-	(4)	-	-	(4)

Вибуття (знос)	-	-	4	-	-	4
Амортизаційні відрахування	-	-	73	-	-	73
Станом на 31.12.2017						
Первісна вартість	14	-	2 802	287	1 904	5 007
Накопичена амортизація	-	-	(2 648)	(287)	(1 780)	(4 715)
Чиста балансова вартість	14		154	-	124	292

Нематеріальні активи

10.1. Нематеріальні активи у Звіті про фінансовий стан	31.12.2017	31.12.2016
Первісна вартість	374	172
Накопичена амортизація	(191)	(165)
Чиста балансова вартість	183	7
Нематеріальні активи у процесі розробки	-	-
Права на комерційні позначення	-	-
Програмне забезпечення	183	7
Інші нематеріальні активи	-	-
Чиста балансова вартість	183	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 31.12.2017 на балансі Компанії немає нематеріальних активів з невизначеним строком корисної дії або таких, що виготовлені в результаті власних дослідних робіт Компанії.

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

Станом на 31.12.2017 Компанія не має договірних зобов'язань щодо придбання нематеріальних активів.

Інвестиційна нерухомість

11.1 Інвестиційна нерухомість у Звіті про фінансовий стан	31.12.2017	31.12.2016
--	-------------------	-------------------

Первісна вартість	1 280 084	1 471 880
Накопичена амортизація	-	-
Чиста балансова вартість	1 280 084	1 471 880
Будівлі та споруди	1 280 084	1 471 880

Запаси

12.1 Запаси у Звіті про фінансовий стан	31.12.2017	31.12.2016
Малоцінні та швидкозношувані запаси	94	100
Пальне	64	47
Будівельні матеріали	55	42
Запасні частини	55	36
Інші	55	35
Разом:	323	260

У звітному періоді на витрати було віднесено запасів на загальну суму 700 тис. грн. (за рік, що закінчився 31.12.2016 — 639 тис. грн.).

Торгівельна та інша дебіторська заборгованість

13.1 Торгівельна дебіторська заборгованість у Звіті про фінансовий стан	31.12.2017	31.12.2016
Дебіторська заборгованість покупців	39 258	37 952
Резерв сумнівних боргів	(16 838)	(18 138)
Разом:	22 420	19 814

13.2 Торгівельна дебіторська заборгованість за періодами прострочена, але не знецінена	31.12.2017	31.12.2016
до 60 днів	8 967	14 435
60-90 днів	2 333	2 053
90-120 днів	1 777	1 586
більше 120 днів	9 343	1 740
Разом:	22 420	19 814
Середня тривалість заборгованості, днів	72	28

13.3 Резерв сумнівних боргів	За рік, що закінчився 31.12.2017	За рік, що закінчився 31.12.2016
На початок року	(18 138)	(6 562)
Списання боргів	4 878	
Відрахування до резерву	(3 578)	(11 576)
На кінець року	(16 838)	(18 138)

13.4 Інша заборгованість	31.12.2017	31.12.2016
---------------------------------	-------------------	-------------------

Аванси видані	1 094	4 301
Інша поточна дебіторська заборгованість та інші оборотні активи	5 416	3 978
Разом:	6 510	8 279

13.5 Торгівельна дебіторська заборгованість за контрагентами	31.12.2017	31.12.2016
ТОВ «Альвар»	10 500	-
ТОВ «Фудмережа»	-	6 133
БОМОНД ГРУПП ТОВ	1 961	2 304
КАРАВАН-ЕКСПРЕС ТОВ	2 547	1 773
ТОВ «ТРК Боулінг Клуб»	400	1 735
ПП «Комерційне Агентство «Вояж»	1 264	1 328
Інші	5 748	6 541
Разом:	22 420	19 814

13.6 Аванси видані	31.12.2017	31.12.2016
ПАТ «Київенерго»	772	1 887
Артмайс ТОВ	-	1 130
Аврора-Девелопмент ТОВ	-	660
Айтікс ТОВ	-	101
Інші	322	523
Разом:	1 094	2 464

13.7 Інша поточна дебіторська заборгованість за контрагентами та інші оборотні активи	31.12.2017	31.12.2016
Податкові зобов'язання	3 220	2 746
Податковий кредит	71	215
ПАТ «Альфа Банк»	1 281	827
ПАТ «Національний депозитарій України»	844	181
Інші	-	9
Разом:	5 416	3 978

Грошові кошти та їх еквіваленти

14.1 Грошові кошти у Звіті про фінансовий стан	31.12.2017	31.12.2016
Гроші на банківських рахунках в українській гривні	317 880	211 242
Гроші у касі	2	2
Грошові кошти в дорозі	16	10
Разом:	317 898	211 254

Випущений капітал

15.1 Випущений капітал у Звіті про фінансовий стан	31.12.2017	31.12.2016
Зареєстрований капітал	1 951	1 951
Разом:	1 951	1 951

15.2 Резерви	31.12.2017	31.12.2016
Резервний капітал	475	475
Разом:	475	475

Торгівельна кредиторська заборгованість та інші зобов'язання

16.1 Торгівельна кредиторська заборгованість та інші зобов'язання у Звіті про фінансовий стан	31.12.2017	31.12.2016
Торгівельна кредиторська заборгованість	1 836	291
Аванси отримані	18 618	16 462
Інші поточні зобов'язання	2 084 766	1 651 960
Разом:	2 105 220	1 668 713

16.2 Торгівельна кредиторська заборгованість за контрагентами	31.12.2017	31.12.2016
ТОВ «Юридична компанія Артур Резнік т»	-	219
ТОВ «Артмайс»	1 587	-
ТОВ «Клін Тех»	128	-
Київводоканал	2	31
Інші	119	41
Разом:	1 836	291

16.3 Аванси отримані	31.12.2017	31.12.2016
ТОВ «Брокард-Україна»	2 015	2 845
Інші	16 603	13 617
Разом:	18 618	16 462

16.4 Інші поточні зобов'язання	31.12.2017	31.12.2016
Позика від Demesne Investments Limited	2 084 506	1 651 144
Податковий кредит	237	811
Інші	23	5
Разом:	2 084 766	1 651 960

Довгострокові та короткострокові позики

17.1 Позики у Звіті про фінансовий стан	31.12.2017	31.12.2016
--	-------------------	-------------------

Короткострокові позики	2 084 506	1 651 144
Довгострокові позики	51 690	290 444
Разом:	2 136 196	1 941 588

17.2 Позики отримані по валютах	31.12.2017	31.12.2016
Позики в іноземній валюті, дол. США	2 136 196	1 941 588
Разом:	2 136 196	1 941 588

17.3 Витрати за позиками	За рік, що закінчився 31.12.2017	За рік, що закінчився 31.12.2016
Витрати на виплату процентів	125 461	121 827
Позики в іноземній валюті, дол. США	125 461	121 827
Витрати на виплату тіл позик	-	-
Разом:	125 461	121 827

Виплати працівникам

18.1 Розрахунки з персоналом	31.12.2017	31.12.2016
Заборгованість перед персоналом	17	2
Заборгованість перед фондами соціального страхування	-	-
Разом:	17	2

18.2 Витрати на персонал	За рік, що закінчився 31.12.2017	За рік, що закінчився 31.12.2016
Заробітна плата	7 825	7 600
Інші соціальні витрати	1 510	1 398
Разом:	9 335	8 998

Єдиними виплатами працівникам Компанії є короткострокові виплати: заробітна плата, одноразові премії, внески на соціальне страхування, компенсація невикористаної відпустки та інші виплати і нарахування, які здійснюються відповідно до законодавства України.

Забезпечення

19.1 Забезпечення	Забезпечення невикористаних відпусток	Інші забезпечення	Разом
Станом на 31.12.2016	547	-	547
Нарахування за рік	264	-	264
Використано за рік	-	-	-
Станом на 31.12.2017	811	-	811

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.

Зміни в обліковій політиці

Протягом звітнього періоду, змін в обліковій політиці не було.

Операції з пов'язаними сторонами

Пов'язаними сторонами Компанії є власний управлінський персонал та акціонери.

Керівництво Компанії складається з Голови правління та двох заступників. Операції з пов'язаними сторонами, за виключенням виплат ключовому управлінському персоналу, відсутні.

22.1 Виплати ключовому персоналу	За рік, що закінчився 31.12.2017	За рік, що закінчився 31.12.2016
Заробітна плата	1 913	1 890
Соціальні внески	421	416
Разом:	2 334	2 306

Управління ризиками

На Компанію здійснюють вплив ризик держави, ризик податкової системи, кредитний ризик, ризик ліквідності, ринковий ризик (включно з валютним ризиком та ризиком процентної ставки) та ризик управління капіталом, що витікає з наявності у Компанії фінансових інструментів. У цих примітках надається інформація відносно впливу на Компанію кожного з вищезазначених ризиків, цілі Компанії, її політику та процедури відносно виміру та управління цими ризиками.

Додаткові пояснення щодо кількісної інформації наведені в інших частинах цієї фінансової звітності, а саме:

- інформація про доходи та витрати наведена у Примітках 5, 6;
- інформація відносно грошових коштів розкрита у Примітці 14;
- інформація про торговельну та іншу дебіторську заборгованість розкрита у Примітці 13;
- інформація про торговельну та іншу кредиторську заборгованість розкрита у Примітці 16.

Керівництво Компанії проводить активний контроль фінансових та ринкових ризиків, та приймає у разі необхідності, відповідні заходи.

• **Ризик геополітичного середовища**

Україна пережила політичні та економічні зміни, що вплинули, і можуть продовжувати впливати на діяльність Компанії в цьому середовищі. У даний час Україна переживає період великих проблем, але в разі успішного їхнього подолання, країна може зайняти набагато вигідніше становище, ніж раніше. Велике поєднання природних, інтелектуальних, людських і виробничих ресурсів разом з ефективним і компетентним урядом відкриває багато нових можливостей для розвитку країни на геополітичній арені, що постійно змінюється. Отже, перспективи для майбутньої економічної стабільності в Україні істотно залежать від ефективності економічних заходів і реформ, що проводяться спільно з правовим, нормативним та політичним розвитком, які знаходяться поза контролем Компанії. Ця фінансова звітність відображає поточну оцінку керівництва можливого впливу українського бізнес-середовища на діяльність Компанії та її фінансове становище, хоча і майбутні умови господарювання можуть відрізнитися від оцінки керівництва.

• **Ризики податкової системи України**

В Україні основним документом, що регулює різні податки, встановлені як центральними, так і місцевими органами влади, є Податковий Кодекс України. Такі податки включають податок на додану вартість, податок на прибуток, податок з доходів фізичних осіб та інші податки.

Податкові декларації/відшкодування є предметом перегляду та розглядання багатьох органів влади, які уповноважені законодавством накладати значні штрафи, пені та нараховувати відсотки. Такі обставини загалом створюють в Україні більше податкових ризиків у порівнянні з країнами, які мають більш розвинені податкові системи. Загалом, українські податкові органи можуть переглянути податкові зобов'язання платників податків лише протягом трьох років після подання відповідного податкового відшкодування. Однак, таке законодавче обмеження в часі може не братися до уваги або бути продовженим за певних обставин.

- **Кредитний ризик**

Кредитний ризик – це ризик фінансових втрат Компанії у випадку невиконання зобов'язань клієнтом або контрагентом за відповідною угодою. У звітному періоді фінансові активи Компанії, які піддаються кредитному ризику, представлені: грошовими коштами та залишками на банківських рахунках, торговельною та іншою дебіторською заборгованістю (за виключенням дебіторської заборгованості, яка не представлена фінансовими активами).

Схильність до кредитного ризику

Балансова вартість фінансових активів – це максимальна вартість, яка підлягає кредитному ризику. Максимальний рівень кредитного ризику станом на 31.12.2017 та 31.12.2016 наступний:

23.1 Активи у Звіті про фінансовий стан	Примітки	31.12.2017	31.12.2016
Торгівельна дебіторська заборгованість, чиста	13	22 420	19 814
Інша поточна дебіторська заборгованість	13	5 416	1 017
Грошові кошти та їх еквіваленти	14	317 898	211 254
Разом:		345 734	232 085

Кредитний ризик Компанії переважно відноситься до торговельної дебіторської заборгованості з клієнтами (покупцями продукції). Схильність Компанії до кредитного ризику у більшій мірі залежить від особливостей кожного клієнта.

Кредитний ризик Компанії контролюється та аналізується на підставі окремо взятих випадків і керівництво Компанії вважає, що кредитний ризик відповідним чином відображається шляхом уцінки, яка напряму зменшує балансову вартість дебіторської заборгованості.

- **Ризик ліквідності**

Ризик ліквідності – це ризик невиконання Компанією своїх фінансових зобов'язань на дату їхнього погашення. Підхід Компанії до управління ліквідністю полягає в забезпеченні, у можливих межах, постійної наявності у Компанії відповідної ліквідності, яка б дозволяла відповідати на її зобов'язання своєчасно (як в нормальних умовах, так і у випадку виникнення нестандартних ситуацій), уникаючи неприйнятних збитків або ризику пошкодження репутації Компанії.

Відповідальність за управління ризиком втрати ліквідності повністю несе управлінський персонал Компанії, який розробив відповідну структуру для управління потребами Компанії у довгостроковому, середньостроковому та короткостроковому фінансуванні, та для контролю над ліквідністю. Компанія управляє ризиком втрати ліквідності за допомогою дотримання

достатніх резервів, використання банківських ресурсів та позик, а також за допомогою постійного моніторингу, передбачуваного та фактичного руху грошових коштів, а також, поєднання термінів настання платежів по активах та зобов'язаннях Компанії.

Аналіз ліквідності полягає в порівнянні коштів по активу, згрупованих за ступенем їх ліквідності і розташованих у порядку убавання ліквідності, із зобов'язаннями по пасиву, згрупованими за термінами їх погашення і розташованими у порядку зростання термінів погашення.

23.2 Активи у порядку убування ліквідності	31.12.2017	31.12.2016
Найбільш ліквідні активи (А1)	317 898	211 254
Швидко реалізовані активи (А2)	49 821	48 933
Повільно реалізовані активи (А3)	323	260
Важко реалізовані активи (А4)	1 280 559	1 472 047
Разом:	1 648 601	1 732 494

23.3 Пасиви у порядку зростання термінів погашення	31.12.2017	31.12.2016
Найбільш термінові зобов'язання (П1)	2 107 298	1 671 233
Короткострокові пасиви (П2)	45 203	45 981
Довгострокові пасиви (П3)	171 711	417 599
Власний капітал (П4)	(675 611)	(402 319)
Разом:	1 648 601	1 732 494

У таблиці нижче визначено абсолютні величини платіжних надлишків або нестач на 31.12.2017 та на 31.12.2016:

23.4 Групи активів та пасивів	Надлишок (нестача)	
	31.12.2017	31.12.2016
1	(1 789 400)	(1 459 979)
2	4 618	2 952
3	(171 388)	(417 339)
4	1 956 170	1 874 366

Звіт про фінансовий стан вважається абсолютно ліквідним, якщо виконуються умови:

$A1 > P1$, $A2 > P2$, $A3 > P3$, $A4 < P4$. Станом на 31.12.2016 звіт про фінансовий стан Компанії не можна назвати абсолютно ліквідним оскільки виконуються не всі, наведені вище, умови ліквідності.

У наступній таблиці наданий аналіз ліквідності Компанії станом на 31.12.2017 та на 31.12.2016 за допомогою розрахунку показників ліквідності.

23.5 Показники ліквідності	31.12.2017	31.12.2016
Коефіцієнт абсолютної ліквідності	0,148	0,123
Коефіцієнт швидкої ліквідності	0,171	0,152

Коефіцієнт поточної ліквідності	0,171	0,152
---------------------------------	-------	-------

Коефіцієнт абсолютної ліквідності показує, яку частину кредиторської заборгованості підприємство може погасити негайно. Значення даного показника не повинне опускатися нижче 0,2. Станом на 31.12.2017 Компанія може негайно погасити 14,8% кредиторської заборгованості (на 31.12.2016 – 12,3%).

Коефіцієнт швидкої ліквідності показує наскільки ліквідні кошти підприємства покривають його короткострокову заборгованість. В ліквідні активи підприємства включаються всі оборотні активи підприємства, за винятком товарно-матеріальних запасів. Рекомендоване значення даного показника від 0,7-0,8 до 1,5. Станом на 31.12.2017 ліквідні кошти Компанії покривають її короткострокову заборгованість на 17,1% (на 31.12.2016 – 15,2%).

Коефіцієнт поточної ліквідності показує чи достатньо у підприємства коштів, які можуть бути використані ним для погашення своїх короткострокових зобов'язань протягом року. Рекомендоване значення даного показника від 1 до 2. Станом на 31.12.2017 у Компанії недостатньо коштів для погашення своїх короткострокових зобов'язань (на 31.12.2016 Компанія також мала дефіцит коштів для повного погашення своїх зобов'язань).

У наступній таблиці надана узагальнююча інформація про договірні недисконтовані платежі по фінансових зобов'язаннях, згрупованих на підставі терміну, що залишився до дати погашення зобов'язання за контрактом, після 31 грудня 2017 року:

23.6 Зобов'язання у Звіті про фінансовий стан на 31 грудня 2017 року	До 1 року	Від 1 року до 5 років	Більше 5 років	Разом
Інші непоточні зобов'язання	-	-	51 690	51 690
Короткостроков і кредити	2 084 506	-	-	2 084 506
Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	1 836	-	-	1 836
Разом:	2 086 342	-	51 690	2 138 032

Суми торговельної та іншої заборгованості, які приведено вище, не включають суми заборгованості з авансів отриманих, заробітної плати та податків.

Відповідно до планів Компанії, вимоги щодо її робочого капіталу виконані як з боку надходження грошових коштів від операційної діяльності, так і з позиції кредитних коштів, коли надходжень від діяльності недостатньо для своєчасного погашення зобов'язань.

- **Валютний ризик**

У відношенні валютного ризику керівництво встановлює ліміти на рівень схильності ризику в розрізі валют і в цілому. Здійснюється контроль над позиціями.

Відповідно до МСФЗ (IFRS) 7 «Фінансові інструменти: розкриття інформації», валютний ризик виникає за фінансовими інструментами у валюті, яка не є функціональною і є монетарними за характером; ризики, пов'язані з перерахунком валют, не враховуються. Головним чином, Компанія здійснює свою діяльність в таких валютах: українська гривня, Євро, долар США.

- **Ризик процентної ставки**

Компанія схильна до впливу коливань процентних ставок, які можуть негативно вплинути на фінансові результати Компанії.

- **Управління капіталом**

Управління капіталом Компанії спрямовано на забезпечення безперервності діяльності підприємства з одночасним зростанням приросту прибутків через оптимізацію співвідношення власних та залучених коштів.

Керівництво вживає заходів по дотриманню рівня капіталу на рівні, що є достатнім для забезпечення оперативних та стратегічних потреб Компанії, а також для підтримки довіри з боку інших учасників ринку. Це досягається через ефективне управління грошовими коштами, постійного контролю виручки та прибутку Компанії, а також плануванням довгострокових інвестицій, що фінансуються за рахунок коштів від операційної діяльності Компанії. Виконуючи ці заходи Компанія намагається забезпечити стабільне зростання прибутків.

23.7 Розрахунок фінансових показників	Примітки	31.12.2017	31.12.2016
Зареєстрований капітал	15	1 951	1 951
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)		(678 037)	(404 745)
Разом власного капіталу		(676 086)	(402 794)
Непоточні зобов'язання		171 711	417 599
Короткострокові кредити (позики)	17	2 084 506	1 651 144
Торгівельна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	16	1 836	291
Інші зобов'язання		66 159	65 779
Загальна сума позичених коштів		2 324 212	2 134 813
Грошові кошти та їх еквіваленти	14	317 898	211 254
Чистий борг		2 040 837	1 923 559
Разом власний капітал та чистий борг		1 330 228	1 520 765
Чистий борг/ Власний капітал та чистий борг		1,51	1,27

Показник непокритого збитку Компанії у 2017 році збільшився порівняно з 2016 роком на 273 292 тис. грн. Відповідно, загальна сума власного капіталу Компанії станом на 31.12.2017 зменшилась на 273 292 тис. грн. порівняно з 31.12.2016. Загальна сума позикових коштів

станом на 31.12.2017 збільшилась на 8,9% порівняно з 31.12.2016. Станом на 31.12.2017 загальна сума позикових коштів склала 232 3212 тис. грн.

23.8 Розрахунок фінансових показників	За рік, що закінчився 31.12.2017	За рік, що закінчився 31.12.2016
Прибуток (збиток) до оподаткування	(280 690)	213 409
Витрати з податку на прибуток	(7 398)	145 608
Витрати на відсотки	125 461	121 827
ЕВІТ (прибуток до вирахування податків, витрат на відсотки)	(162 627)	480 844
Амортизація основних засобів та нематеріальних активів	99	107
ЕВІТДА (прибуток до вирахування податків, витрат на відсотки та амортизації)	(162 528)	480 951
Чистий борг на кінець року	2 006 314	1 923 559
Чистий борг на кінець року/ЕВІТДА	(12,34)	4,0

Під терміном ЕВІТДА мається на увазі аналітичний показник, що дорівнює обсягу прибутку до вирахування витрат за відсотками, сплати податків та амортизаційних відрахувань. Протягом звітних періодів у підходах до управління капіталом змін не відбувалось. У 2017 році показник ЕВІТДА зменшився на 643 479 тис. грн. порівняно з 2016 роком.

- **Операційний ризик**

У 2017 році фінансові результати Компанії характеризуються як не задовільні. У 2017 році отримано збиток у сумі 273 292 тис. грн., що у порівнянні зі збитком у сумі 67 801 тис. грн. за 2017 рік свідчить про значне зменшення показника прибутковості. Показник ЕВІТДА у 2017 році зменшився, у порівнянні з 2016 роком.

Події після звітної дати

Згідно з вимогами стандарту МСФЗ 10 «Події після звітної дати» керівництво повідомляє, що після звітної дати коригуючи події, які могли значно вплинути на суми активів та зобов'язань Компанії станом на 31.12.2017 року не відбувались