

ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО

«КОНЦЕРН АВЕК ТА КО»

Річна фінансова звітність

за рік, що закінчився 31 грудня 2020 року
за міжнародними стандартами фінансової звітності

м. Харків
2021 рік

ЗМІСТ

ЗАЯВА ПРО ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ КЕРІВНИЦТВА ЗА ПІДГОТОВКУ ТА ЗАТВЕРДЖЕННЯ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ	4
ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА.....	5
БАЛАНС (ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВИЙ СТАН)	14
ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ (ЗВІТ ПРО СУКУПНИЙ ДОХІД).....	16
ЗВІТ ПРО РУХ ГРОШОВИХ КОШТІВ.....	18
ЗВІТ ПРО ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ.....	20
ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ	21
1. Інформація про Товариство	21
1.1. Загальна інформація.....	21
1.2. Операційне середовище.....	21
2. Суттєві положення облікової політики	22
2.1. Основа підготовки фінансової звітності	22
2.2. Короткий огляд суттєвих положень облікової політики	23
2.3. Зміни в обліковій політиці та принципах розкриття інформації	44
2.4. Виправлення помилок.....	45
3. Суттєві облікові судження, оцінки та припущення.....	49
4. Нематеріальні активи.....	55
5. Основні засоби.....	56
6. Інвестиційна нерухомість.....	58
7. Необоротні фінансові активи.....	59
8. Запаси	59
9. Торгова дебіторська та інша дебіторська заборгованість.....	60
10. Грошові кошти та їх еквіваленти.....	61
11. Випущений капітал і резерви.....	62
12. Фінансові активи і фінансові зобов'язання	63
12.1. Фінансові активи	63
12.2. Фінансові зобов'язання.....	63
12.3. Справедлива вартість фінансових інструментів	65
12.4. Цілі і політика управління фінансовими ризиками	68
12.5. Зміни в зобов'язаннях, обумовлених фінансовою діяльністю	68

ПрАТ «КОНЦЕРН АВЕК ТА КО»

ФІНАНСОВА ЗВІТНІСТЬ ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2020 РОКУ

(суми зазначені в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

13. Оренда	72
14. Торгова та інша кредиторська заборгованість	74
15. Забезпечення	75
16. Дохід від реалізації робіт, послуг	76
17. Собівартість реалізованих послуг	76
18. Інші доходи та витрати	76
18.1. Інші операційні доходи	76
18.2. Інші доходи	76
18.3. Інші операційні витрати	77
18.4. Інші витрати	77
18.5. Амортизація основних засобів, активів у формі права користування і вартість запасів	77
19. Адміністративні витрати	78
20. Витрати на винагороди працівникам	78
21. Фінансові витрати	79
22. Податок на прибуток	79
23. Договірні зобов'язання про майбутні операції та умовні факти господарської діяльності	80
24. Розкриття інформації щодо пов'язаних сторін	82
25. Стандарти, які були випущені, але ще не вступили в силу	85
26. Події після звітної дати	88

ЗАЯВА ПРО ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ КЕРІВНИЦТВА ЗА ПІДГОТОВКУ ТА ЗАТВЕРДЖЕННЯ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

Нижченаведена заява, яка повинна розглядатися спільно з описом обов'язків незалежних аудиторів, що міститься в представленому на сторінках ____ – ____ Звіту незалежних аудиторів, зроблена з метою розмежування відповідальності керівництва і зазначених незалежних аудиторів, відносно фінансової звітності ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «КОНЦЕРН АВЕК ТА КО» (далі - Товариство).

Керівництво Товариства відповідає за підготовку фінансової звітності, яка достовірно відображає, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Товариства станом на 31 грудня 2020 року, результати його діяльності, а також рух грошових коштів і зміни в капіталі за рік, що закінчився на зазначену дату, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (далі за текстом - МСФЗ).

Під час підготовки фінансової звітності керівництво Товариства несе відповідальність за:

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

Керівництво Товариства також несе відповідальність за:

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

Фінансова звітність Товариства за фінансовий рік, який закінчився 31 грудня 2020 року, яка наведена на сторінках з ____ по ____, була затверджена та підписана 28 лютого 2021 року від імені Керівництва Товариства:

Фролова Н.Л.

Віце президент з
фінансових питань

Бездітко О.Ю.

Головний бухгалтер

Аудиторська фірма «Актив»

*Свідоцтво про внесення до Реєстру аудиторських фірм та аудиторів
№ 3292 від 27.11.2003р.*

Україна, 67833,
Овідіопольський район, смт. Великодолинське,
вул. Паркова, буд. 16, оф. 29

тел.: (482) 7750187
www.aktiv-audit.com
E-mail: reznichaudit@ukr.net

ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА

*Акціонерам, Наглядовій Раді та Президенту
ПРАТ «КОНЦЕРН АВЕК ТА КО»*

Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку

Звіт щодо аудиту фінансової звітності

Думка із застереженням

Ми провели аудит фінансової звітності Приватного акціонерного товариства «КОНЦЕРН АВЕК ТА КО» (код ЄДРПОУ 22649344, місцезнаходження: 61002, Харківська область, місто Харків, Київський район, вулиця Сумська, будинок 70, надалі – «Товариство»), що складається із балансу (звіту про фінансовий стан) на 31 грудня 2020 року, звіту про фінансові результати (звіту про сукупний дохід), звіту про зміни у власному капіталі, звіту про рух грошових коштів за рік, що закінчився на зазначену дату, та приміток до річної фінансової звітності, включаючи стислий виклад значущих облікових політик.

На нашу думку, за винятком впливу питань, про які йдеться у розділі «Основа для думки із застереженням» нашого звіту, фінансова звітність, що подається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах інформацію про фінансовий стан Приватного акціонерного товариства «КОНЦЕРН АВЕК ТА КО» на 31 грудня 2020 року та його фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився на зазначену дату, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ) та відповідає вимогам Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16.07.1999р. №996-XIV, із змінами та доповненнями, щодо складання фінансової звітності.

Основа для думки із застереженням

1. У складі іншої поточної дебіторської заборгованості за наданими позиками та за договором поруки станом на 01.01.2020р. відображено дебіторську заборгованість, строк погашення якої минув до 31.12.2018р., у сумі 168 997 тис. грн. та станом на 31.12.2020 р. у сумі 64 125 тис. грн. Товариством не створено резерв очікуваних кредитних збитків щодо зазначеної простроченої заборгованості. За нашими розрахунками визнання резерву очікуваних кредитних збитків призвело б до:

- станом на 01.01.2020 р. зменшення статті «Інша поточна дебіторська заборгованість» на 168 997 тис. грн. відповідного зменшення відстрочених податкових зобов'язань або збільшення відстрочених податкових активів на 30 419 тис. грн. збільшення непокритого збитку на 138 578 тис. грн.

- станом на 31.12.2020р. зменшення статті «Інша поточна дебіторська заборгованість» на 64 125 тис. грн., зменшення відстрочених податкових зобов'язань або збільшення відстрочених податкових активів на 11 542 тис. грн., збільшення за 2020 р. фінансового результату до оподаткування на 104872 тис. грн., зменшення доходів з

податку на прибуток на 18877 тис. грн., що призвело б до збільшення станом на 31.12.2020 р. непокритого збитку на 52 583 тис. грн.;

2. У складі дебіторської заборгованості за виданими авансами Товариством відображено аванси, які були сплачені постачальникам за продукцію (товари), але договори на поставку з якими було розірвано та було вирішено повернути сплачені грошові кошти, у сумі 55 725 тис. грн. Термін повернення грошових коштів минув до 31.12.2018р. Це знецінені фінансові активи. Товариством не створено резерв очікуваних кредитних збитків щодо зазначеної простроченої заборгованості ані на 01.01.2020 р. ані на 31.12.2020 р. За нашими розрахунками визнання резерву очікуваних кредитних збитків призвело б до:

- станом на 01.01.2020 р. зменшення статті «Дебіторська заборгованість за виданими авансами» на 26 542 тис. грн., відновлення зменшення відстрочених податкових зобов'язань або збільшення відстрочених податкових активів на 4 777 тис. грн., збільшення непокритого збитку на 21 765 тис. грн.

- станом на 31.12.2020р. зменшення статті «Дебіторська заборгованість за виданими авансами» на 55 725 тис. грн., зменшення відстрочених податкових зобов'язань або збільшення відстрочених податкових активів на 10030 тис. грн., зменшення за 2020 р. фінансового результату до оподаткування на 29 183 тис. грн., збільшення доходів з податку на прибуток на 5253 тис. грн., що призвело б до збільшення на 31.12.2020 р. непокритого збитку на 45 695 тис. грн.;

3. У зв'язку з невідповідним відображенням переоцінки основних засобів згідно з висновками оцінювача станом на 31.12.2020 р. завищений капітал у дооцінках на 8303 тис. грн. та залишкова вартість основних засобів на 10126 грн., знижені відстрочені податкові активи на 1823 тис. грн.

Ми провели аудит відповідно до Міжнародних стандартів аудиту (надає МСА). Нашу відповідальність згідно з цими стандартами викладено в розділі «Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності» нашого звіту. Ми є незалежними по відношенню до ПрАТ «КОНЦЕРН АВЕК ТА КО» 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 та прийнятними для використання їх як основи для нашої думки із застереженням.

Суттєва невизначеність, що стосується безперервності діяльності

Ми звертаємо увагу на Примітку 3 у фінансовій звітності, яка зазначає що Товариство зазнало чистих збитків у сумі 247 888 тис. грн. протягом року, що закінчився 31.12.2020 р., та на цю дату поточні зобов'язання Товариства перевищили оборотні активи на суму 942 755 тис. грн. Вартість чистих активів Товариства є меншою від статутного капіталу, що не відповідає вимогам статті 155 Цивільного кодексу України. Плани управлінського персоналу щодо виправлення та покращення цієї ситуації викладено у Примітці 3 до фінансової звітності. Управлінський персонал Товариства має впевненість, що в наступних звітних періодах фінансові результати будуть забезпечувати погашення існуючих заборгованостей та покриття збитків минулих періодів.

Також в примітці 10 вказано, що на 31.12.2020 року Товариство має обмеження управління грошовими коштами, що обліковуються на банківських рахунках у сумі 1101 тис. грн. Арешт грошових коштів або майна накладено за виконавчим впровадженням по судовій справі з Харківською міською радою.

У примітці 23 зазначено, що Товариство є відповідачем за кількома судовими справами, у тому числі із Харківською міською радою про знесення самочинно побудованих нежитлових будівель, розташованих на земельних ділянках площею 3,2га, та 6,1га., за рахунок ПрАТ «Концерн АВЕК та Ко». Відповідні постанови Східного апеляційного господарського суду оскаржуються, судові справи тривають. Фінансова звітність Товариства не містить забезпечень відносно цих операцій, оскільки управлінський персонал Товариства сподівається на вирішення судових спорів на власну користь. У разі, якщо справи вирішаться не на користь Товариства, зносу підлягатимуть об'єкти балансовою вартістю 60345 тис.грн. Крім того тривають судові спори з Харківською міською радою (позивач) по достроковому розірванню договорів оренди землі, на якій збудовані основні засоби Товариства, балансова вартість яких близько 346077 тис.грн. По ним існує суттєва невизначеність з питання на користь якої сторони може бути винесене рішення суду. Забезпечень відносно цих операцій Товариство не створювало. Згідно з Рішеннями Апеляційного Господарського суду від 23.12.2020 р. два договори оренди землі були примусово розірвані. Інше речове право за ще одним договором оренди згідно з рішенням Східного апеляційного Господарського суду від 27.04.2020 р було припинено. Рішення судів про розірвання договорів оренди землі оскаржуються. Виконання за рішеннями судів призупинено. Існує велика імовірність вирішення судових спорів на користь Товариства. Станом на 31.12.2020 р. активи з права оренди в сумі 107326 тис. грн. та зобов'язання з права оренди в сумі 121307 тис.грн. за ланими договорами оренди землі залишились на балансі підприємства. Товариству надано приписи, за якими за вимогами АТ«Харківобленерго» за рішенням суду підлягають ліквідації основні засоби балансовою вартістю близько 9860 тис.грн., як незаконно збудовані в охоронній зоні. Товариство не визначило дату виконання демонтажу цих об'єктів, у найближчих можливих періодах. Резервів під майбутні можливі витрати не нараховувало.

Також як зазначено в примітці 23 Товариство не виконує в повному обсязі обов'язки по своєчасному розрахунку за всіма діючими, на теперішній час, кредитними договорами.

Описані вище події або умови вказують, що існує суттєва невизначеність, що може поставити під значний сумнів здатність Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі. Нашу думку щодо цього питання не було модифіковано.

Ключові питання аудиту

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

Крім питань, вказаних у розділі «Основа для думки із застереженням», ми визначили, що немає інших ключових питань аудиту, інформацію щодо яких слід надати в нашому звіті.

Інша інформація

Управлінський персонал Товариства несе відповідальність за іншу інформацію. Інша інформація складається із Річного звіту керівництва (Звіту про корпоративне управління) та Річної інформації емітента цінних паперів за 2020 рік (але не є фінансовою звітністю та нашим звітом аудитора щодо неї), яку ми отримали до дати цього звіту аудитора, і Звіту з управління, який ми очікуємо отримати після цієї дати.

Наша думка щодо фінансової звітності не поширюється на іншу інформацію та ми не робимо висновок з будь-яким рівнем впевненості щодо цієї іншої інформації.

ПрАТ «КОНЦЕРН АВЕК ТА КО»

ФІНАНСОВА ЗВІТНІСТЬ ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2020 РОКУ

(суми зазначені в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

У зв'язку з нашим аудитом фінансової звітності нашою відповідальністю є ознайомитися з іншою інформацією та при цьому розглянути, чи існує суттєва невідповідність між іншою інформацією та фінансовою звітністю або нашими знаннями, отриманими під час аудиту, або чи ця інформація має вигляд такої, що містить суттєве викривлення. Якщо на основі проведеної нами роботи стосовно іншої інформації, отриманої до дати звіту аудитора, ми доходимо висновку, що існує суттєве викривлення цієї іншої інформації, ми зобов'язані повідомити про цей факт. Ми дійшли висновку, що на іншу інформацію, отриману до дати звіту аудитора, мають вплив викривлення, які наведено у розділі «Основа для думки із застереженням» нашого звіту.

Коли ми ознайомимся зі Звітом про управління, якщо ми дійдемо висновку, що в ньому існує суттєве викривлення, нам потрібно повідомити інформацію про це питання, тим, кого наділено найвищими повноваженнями.

Інші питання

Ми звертаємо увагу на те, що на дату нашого Звіту діяльність Товариства зазнає та продовжуватиме зазнавати у найближчому майбутньому вплив невизначеності, спричиненою введенням на території України та інших країн по всьому світу карантинном внаслідок поширення гострої респіраторної хвороби COVID-19, спричиненої коронавірусом SARS-CoV-2, та пов'язаними з його запровадженням обмежувальних дій, зокрема, заборону на роботу торговельних центрів та суб'єктів господарювання, яка передбачає приймання відвідувачів, торговельного і побутового обслуговування населення.

Наслідками такої заборони для Товариства є втрата доходів підприємства, зниження платоспроможності боржників, та, як результат, скорочення фінансових та економічних показників. Остаточний вплив і наслідки такої ситуації передбачити вкрай складно, проте вони можуть мати подальший негативний вплив на економіку країни в цілому та бізнес Товариства зокрема. Висловлюючи нашу думку ми не враховували це питання.

Відповідальність управлінського персоналу за фінансову звітність

Управлінський персонал ПрАТ «КОНЦЕРН АВЕК ТА КО» несе відповідальність за складання та достовірне подання фінансової звітності відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності та за таку систему внутрішнього контролю, яку управлінський персонал визначає потрібною для того, щоб забезпечити складання фінансової звітності, що не містить суттєвих викривлень внаслідок шахрайства або помилки.

При складанні фінансової звітності управлінський персонал несе відповідальність за оцінку здатності Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі, розкриваючи, де це застосовно, питання, що стосуються безперервності діяльності, та використовуючи припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку, крім випадків, якщо управлінський персонал або планує ліквідувати ПрАТ «КОНЦЕРН АВЕК ТА КО» чи припинити діяльність, або не має інших реальних альтернатив цьому.

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

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 ПРАТ «КОНЦЕРН АВЕК та КО» 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 ненадежними, модифікувати свою думку. Наші висновки ґрунтуються на аудиторських доказах, отриманих до дати нашого звіту аудитора. Втім майбутні події або умови можуть примусити Товариство припинити свою діяльність на безперервній основі;

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

- отримуємо прийнятні аудиторські докази в достатньому обсязі щодо фінансової інформації Товариства для висловлення думки щодо фінансової звітності. Ми несемо відповідальність за керування, нагляд та виконання аудиту Товариства. Ми несемо відповідальність за висловлення нами аудиторської думки.

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 застосовно, 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 користь для інтересів громадськості.

Звіт щодо вимог інших законодавчих і нормативних актів

I. Інша інформація стосовно дотримання положень інших законодавчих та нормативних актів

1. Відповідно до вимог ст.40-1 Закону України «Про цінні папери та фондовий ринок» від 23.02.2006р. №3480-IV, із змінами та доповненнями, ми перевірили пункти 1 - 4 Річного звіту керівництва (Звіту про корпоративне управління) Приватного акціонерного товариства «КОНЦЕРН АВЕК ТА КО» за 2020 рік (надалі – Звіт), а саме:

1) посилення на власний кодекс корпоративного управління, яким керується Товариство;

2) наявність пояснення зі сторони Товариства, від яких частин кодексу корпоративного управління воно відхиляється і причини таких відхилень та обґрунтування причин таких дій;

3) інформацію про проведені загальні збори акціонерів та загальний опис прийнятих на зборах рішень;

4) персональний склад наглядової ради та колегіального виконавчого органу Товариства, їхніх комітетів, інформацію про проведені засідання та загальний опис прийнятих на них рішень.

По першому питанню ми встановили, що Товариство має власний кодекс корпоративного управління.

По другому питанню ми встановили, що Товариство дотримується власного кодексу корпоративного управління.

По третьому питанню ми встановили розкриття в Звіті інформації про проведення чергових та позачергових загальних зборів.

По четвертому питанню ми встановили розкриття в Звіті інформації щодо персонального складу наглядової ради та виконавчого органу, а також інформації щодо проведення засідань наглядовою радою.

Ми також перевірили інформацію, зазначену у пунктах 5 – 9 Річного звіту керівництва (Звіту про корпоративне управління) Приватного акціонерного товариства «КОНЦЕРН АВЕК ТА КО», а саме:

5) опис основних характеристик систем внутрішнього контролю і управління ризиками емітента;

6) перелік осіб, які прямо або опосередковано є власниками значного пакета акцій емітента;

7) інформацію про будь-які обмеження прав участі та голосування акціонерів (учасників) на загальних зборах емітента;

8) порядок призначення та звільнення посадових осіб емітента;

9) повноваження посадових осіб емітента.

На нашу думку інформація, наведена в пунктах 5 – 9 Річного звіту керівництва (Звіту про корпоративне управління) Приватного акціонерного товариства «КОНЦЕРН АВЕК ТА КО» за 2020 рік відповідає вимогам чинного законодавства та статуту Товариства.

2. Товариством здійснено розкриття регулярної річної інформації за 2019 рік у строки, встановлені п.п.4 глави 4 розділу II «Порядок та строки розкриття інформації емітентами цінних паперів на фондовому ринку» Положення про розкриття інформації

емітентами цінних паперів, затвердженого рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 03.12.2013р. №2826, із змінами та доповненнями.

Товариством розміщена на власному веб-сайті: avec.infosite.com.ua регулярна річна інформація емітента за 2019 рік.

3. Відповідно до Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» Товариством оприлюднена на власному веб-сайті: avec.infosite.com.ua фінансова звітність за 2019 рік з аудиторським висновком.

4. Відповідно до п.2 ст.32 Закону України «Про акціонерні товариства» від 17.09.2008р. №514-VI, із змінами та доповненнями, акціонерне товариство зобов'язане щороку скликати загальні збори (річні загальні збори). До порядку денного річних загальних зборів обов'язково вносяться питання, передбачені пунктами 11, 12 і 24 частини другої статті 33 Закону України «Про акціонерні товариства» від 17.09.2008р. №514-VI. Такі збори було проведено 27.04.2020р.

5. Загальними зборами акціонерів Товариства приймалися рішення щодо здійснення значних правочинів протягом 2020 року, а саме позачерговими зборами, які відбулися 03.11.2020 було прийняте рішення:

Погодити участь Товариства у процедурі проведення фінансової реструктуризації зобов'язань Товариства згідно Закону України «Про фінансову реструктуризацію» №1414-VIII від 14.06.2016 року зі змінами, які виникли на підставі укладених договорів із ПАТ «Державний ощадний банк України»: договорів кредитної лінії № 4 від 27.05.2009 р., № 14 від 29.07.2011 р., № 34 від 27.06.2013 р.; із ПАТ АБ «УКРГАЗБАНК» Генерального кредитного договору № 8/2016-К від 28.07.2016 р.

Погодити (схвалити) дії Товариства щодо звернення до ПАТ «Державний ощадний банк України» та ПАТ АБ «УКРГАЗБАНК» з клопотаннями про надання згоди на проведення фінансової реструктуризації згідно Закону України «Про фінансову реструктуризацію» №1414-VIII від 14.06.2016 року зі змінами.

Погодити подання до Секретаріату фінансової реструктуризації заяви Товариства щодо проведення фінансової реструктуризації, а також інших документів, які необхідні для розгляду питання/проходження процедури/затвердження плану фінансової реструктуризації зобов'язань Товариства відповідно до вимог Закону України «Про фінансову реструктуризацію» №1414-VIII від 14.06.2016 року зі змінами.

II. Інша інформація представлена на виконання вимог частини четвертої ст.14 Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» від 21.12.2017р. №2258-VII, із змінами та доповненнями (надалі – Закон №2258) про надання додаткової інформації за результатами обов'язкового аудиту підприємства, що становить суспільний інтерес

1) Органом, який призначив суб'єкта аудиторської діяльності на проведення обов'язкового аудиту є Наглядова рада ПРАТ «КОНЦЕРН АВЕК та КО».

2) ТОВ «Аудиторська фірма «Актив» призначена аудиторами Товариства протоколом Наглядової ради №6/н від 17.11.2020р. Перша дата першого призначення ТОВ «Аудиторська фірма «Актив» для обов'язкового аудиту фінансової звітності – 06.02.2020р.; загальна тривалість виконання аудиторського завдання без перерв з урахуванням продовження повноважень, які мали місце, та повторних призначень складає 14,5 місяців.

3) У розділі «Основа для думки із застереженням» нашого звіту розкрито питання, що вимагали від аудитора значної уваги час аудиту фінансової звітності за рік, що закінчився 31.12.2020р. Ці питання було розглянуто в контексті нашого аудиту фінансової звітності в цілому та враховувалося при формуванні нашої думки щодо неї. Під час

проведення цього завдання з обов'язкового аудиту ми не виявили інших важливих питань стосовно аудиторських оцінок, окрім тих що зазначено в розділі «Основа для думки із застереженням» нашого звіту, інформацію щодо яких ми вважаємо за доцільне розкрити у відповідності до вимог частини 4.3 ст.14 Закону №2258.

4) У процесі планування аудиту ми визначили суттєвість та оцінили ризики суттєвого викривлення фінансової звітності. Зокрема, ми проаналізували, в яких питаннях управлінський персонал сформував суб'єктивні судження, наприклад, щодо суттєвих бухгалтерських оцінок, що включали застосування припущень і розгляд майбутніх подій, з якими внаслідок їх характеру пов'язана невизначеність. Крім того, ми розглянули ризик обходу механізмів внутрішнього контролю управлінським персоналом, у тому числі, серед іншого, оцінку наявності ознак необ'єктивності управлінського персоналу, яка створює ризик суттєвого викривлення внаслідок шахрайства. Ми визначили обсяг аудиту таким чином, щоб ми мали змогу виконати роботу у достатньому обсязі для отримання підстав для висловлення нашої думки про фінансову звітність, облікових процесів та механізмів контролю, які використовує Товариства, а також з урахуванням специфіки галузі, в якій Товариство здійснює свою діяльність. Під час аудиту ми не знайшли фактів та тверджень про шахрайство, які б могли привернути нашу увагу.

5) Інформацію, що міститься в нашому Звіті незалежного аудитора щодо аудиту фінансової звітності Товариства узгоджено з інформацією у додатковому звіті для Наглядової ради Товариства.

6) ТОВ «Аудиторська фірма «Актив» не надавало Товариству послуг, заборонених ст.6 Закону №2258 у період з 01.01.2020р. до дати підписання нашого Звіту незалежного аудитора.

ТОВ «Аудиторська фірма «Актив» і ключовий партнер з аудиту є незалежними по відношенню до Товариства згідно з Кодексом РМСБ та стичними вимогами, застосовними в Україні до нашого аудиту фінансової звітності, а також виконали інші обов'язки з етики відповідно до цих вимог та Кодексу РМСБ.

7) У 2020 році ТОВ «Аудиторська фірма «Актив» не надавало Товариству інші послуги, окрім послуг з обов'язкового аудиту.

8) Аудит передбачає виконання аудиторських процедур для отримання аудиторських доказів стосовно сум та розкриттів у фінансовій звітності. Відбір процедур залежить від судження аудитора, включаючи оцінку ризиків суттєвих викривлень фінансової звітності внаслідок шахрайства або помилки. Виконуючи оцінку цих ризиків, аудитор розглядає заходи внутрішнього контролю, що стосуються складання та достовірного подання суб'єктом господарювання фінансової звітності, з метою розробки аудиторських процедур, які відповідають обставинам, а не з метою висловлення думки щодо ефективності внутрішнього контролю суб'єкта господарювання. Аудит включає також оцінку відповідності використаних облікових політик, прийнятність облікових оцінок, виконаних управлінським персоналом, та оцінку загального подання фінансової звітності.

Внаслідок властивих аудиту обмежень, які є наслідком характеру фінансової звітності, характеру аудиторських процедур, потреби, щоб аудит проводився у межах обґрунтованого періоду часу та за обґрунтованою вартістю, а також внаслідок обмежень, властивих внутрішньому контролю, існує неминучий ризик того, що деякі суттєві викривлення у фінансовій звітності можуть бути не виявлені навіть в тому разі, якщо аудит належно спланований та виконується відповідно до МСА.

Ключовим партнером завдання з аудиту,

результатом якого є цей звіт незалежного аудитора, є

Горішкова
Олена Вікторівна
сертифікат аудитора
серія А №004926 від 30.11.2001р.

ПРАТ «КОНЦЕРН АВЕК ТА КО»

ФІНАНСОВА ЗВІТНІСТЬ ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2020 РОКУ

(суми зазначені в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

Директор ТОВ «АФ «Актив»»
сертифікат аудитора
серія А №004041 від 24.12.1999р.



Резніченко Наталія Миколаївна

Дата складання аудиторського висновку: 26.04.2021р.

Основні відомості про аудиторську фірму:

а) повне найменування юридичної особи відповідно до установчих документів: Товариство з обмеженою відповідальністю «Аудиторська фірма «Актив»;

б) номер і дата видачі Свідоцтва про внесення до Реєстру аудиторських фірм та аудиторів, виданого Аудиторською палатою України: Свідоцтво про внесення до Реєстру аудиторських фірм та аудиторів №3292, видане за рішенням Аудиторської палати України від 27.11.2003р. №129;

в) місцезнаходження юридичної особи та її фактичне місце розташування:

- місцезнаходження: 67833, Одеська область, Овідіопольський район, смт. Великодолинське, вул. Паркова, 16, оф. 29;

- фактичне місце розташування: 65000, м. Одеса, вул. Середньофонтанська, 19-А, оф. 408;

г) ТОВ «Аудиторська фірма «Актив»» включено до Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності підприємств, що становлять суспільний інтерес.

ПрАТ «КОНЦЕРН АВЕК ТА КО»
ФІНАНСОВА ЗВІТНІСТЬ ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2020 РОКУ

(суми зазначені в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

БАЛАНС (ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВИЙ СТАН)

Актив	Код рядка	На початок звітнього періоду	На кінець звітнього періоду
I. Необоротні активи			
Нематеріальні активи	1000	177	10 477
первісна вартість	1001	177	10 477
накопичена амортизація	1002	0	0
Незавершені капітальні інвестиції	1005	0	0
Актив права користування	1006	343 091	265 014
первісна вартість	1007	408 036	385 771
знос	1008	64 945	120 757
Основні засоби	1010	869 282	718 802
первісна вартість	1011	2 796 159	2 466 790
знос	1012	1 926 877	1 747 988
Інвестиційна нерухомість	1015	231 661	202 984
первісна вартість	1016	328 580	300 352
знос	1017	96 919	97 368
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040	365	435
Відстрочені податкові активи	1045	0	63 384
Усього за розділом I	1095	1 444 576	1 261 096
II. Оборотні активи			
Запаси	1100	3 643	4 007
Виробничі запаси	1101	3 643	4 007
Векселі одержані	1120	425	-
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	245 847	112 731
Дебіторська заборгованість за розрахунками:			
за виданими авансами	1130	221 856	217 981
з бюджетом	1135	20 134	115
у тому числі з податку на прибуток	1136	9 943	114
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	185 789	195 272
Гроші та їх еквіваленти	1165	3 054	1 129
в т.ч. готівка	1166	0	1
Рахунки в банках	1167	3 054	1 128
Інші оборотні активи	1190	4 626	4 387
Усього за розділом II	1195	685 374	535 622
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	1200	119	119
Баланс	1300	2 130 069	1 796 837

ПрАТ «КОНЦЕРН АВЕК ТА КО»

ФІНАНСОВА ЗВІТНІСТЬ ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2020 РОКУ

(суми зазначені в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

Пасив	Код рядка	На початок звітнього періоду	На кінець звітнього періоду
I. Власний капітал			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	81 001	81 001
Капітал у дооцінках	1405	721 486	611 207
Додатковий капітал	1410	-	10 300
Резервний капітал	1415	128	128
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	(1 326 130)	(1 572 573)
Усього за розділом I	1495	(523 515)	(869 937)
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення			
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	15 896	0
Довгострокові кредити банків	1510	885 942	807 489
Довгострокова за активами права користування	1511	317 427	254 602
Інші довгострокові зобов'язання	1515	129 531	126 306
Усього за розділом II	1595	1 348 796	1 188 397
III. Поточні зобов'язання і забезпечення			
Векселі видані удалить строку	1605	0	0
Поточна кредиторська заборгованість за:			
довгостроковими зобов'язаннями	1610	52 752	143 099
довгостроковими активами права користування	1611	57 888	56 712
товари, роботи, послуги	1615	17 597	17 796
розрахунками з бюджетом	1620	4 288	6 093
розрахунками зі страхування	1625	368	254
розрахунками з оплати праці	1630	1 841	1 033
за одержаними авансами	1635	130 363	128 846
Поточні забезпечення	1660	8 063	17 999
Інші поточні зобов'язання	1690	1 031 628	1 106 545
Усього за розділом III	1695	1 304 788	1 478 377
Баланс	1900	2 130 069	1 796 837

ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ (ЗВІТ ПРО СУКУПНИЙ ДОХІД)

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
I. ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ			
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	132 258	178 617
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	(104 087)	(136 543)
Валовий: прибуток	2090	28 171	42 074
збиток	2095	0	0
Інші операційні доходи	2120	162 694	209 387
Адміністративні витрати	2130	(100 995)	(109 801)
Інші операційні витрати	2180	(119 533)	(60 986)
Фінансовий результат від операційної діяльності: прибуток	2190	0	80 674
збиток	2195	(29 663)	
Інші фінансові доходи	2220	1 346	2 921
Інші доходи	2240	2 982	15 762
Фінансові витрати	2250	(230 159)	(225 328)
Інші витрати	2270	(47 467)	(27 121)
Фінансовий результат до оподаткування: прибуток	2290	0	0
збиток	2295	(302 961)	(153 092)
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	55 073	28 837
Чистий фінансовий результат:			
Збиток	2355	(247 888)	(124 255)
II. СУКУПНИЙ ДОХІД			
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	2400	(133 041)	15 126
Інший сукупний дохід	2445	10 300	0
Інший сукупний дохід до оподаткування	2450	(122 741)	15 126
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом	2455	(24 207)	2 723
Інший сукупний дохід після оподаткування	2460	(98 534)	12 403
Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)	2465	(346 422)	(111 852)

ПРАТ «КОНЦЕРН АВЕК ТА КО»

ФІНАНСОВА ЗВІТНІСТЬ ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2020 РОКУ

(суми зазначені в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
ІІІ. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ			
Матеріальні затрати	2500	29 342	37 040
Витрати на оплату праці	2505	30 647	53 268
Відрахування на соціальні заходи	2510	6 910	11 474
Амортизація	2515	97 508	101 264
Інші операційні витрати	2520	159 715	104 294
Разом	2550	324 122	307 340
ІV. РОЗРАХУНОК ПОКАЗНИКІВ ПРИБУТКОВОСТІ АКЦІЙ			
Середньорічна кількість простих акцій	2600	8100147	8100147
Скоригована середньорічна кількість простих акцій	2605	8100147	8100147
Чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2610	(30,60290)	(15,33985)
Скоригований чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2615	(30,60290)	(15,33985)

ЗВІТ ПРО РУХ ГРОШОВИХ КОШТІВ

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
I. Рух коштів у результаті операційної діяльності			
Надходження від:			
Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3000	204 536	156 943
Цільового фінансування	3010	330	700
Надходження авансів від покупців і замовників	3015	0	77
Надходження від повернення авансів	3020	4 093	25 553
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	3025	32	51
Надходження від отримання роялті, авторських винагород	3045	19 498	124 527
Інші надходження	3095	3 956	4 723
Витрачання на оплату:		-	-
Товарів (робіт, послуг)	3100	(19 518)	(65 231)
Праці	3105	(25 680)	(41 261)
Відрахувань на соціальні заходи	3110	(7 404)	(11 223)
Зобов'язань з податків і зборів	3115	(55 253)	(84 551)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	(113)	(106)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	(24 004)	(35 149)
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3118	(31 136)	(49 296)
Витрачання на оплату авансів	3135	-	-
Витрачання на оплату повернення авансів	3140	(33)	(22 084)
Інші витрачання	3190	(20 277)	(10 088)
Чистий рух коштів від операційної діяльності	3195	104 280	78 136
II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності			
Надходження від реалізації:		-	-
фінансових інвестицій	3200	-	-
необоротних активів	3205	-	849
Надходження від погашення позик	3230	7 278	10 545
Інші надходження	3250	-	658
Витрачання на придбання:		-	-
фінансових інвестицій	3255	(-)	(310)
необоротних активів	3260	(1 727)	(6 203)
Витрачання на надання позик	3275	(82)	(346)
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	3295	5 469	(5 193)
III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності			
Надходження від:		-	-

ПРАТ «КОНЦЕРН АВЕК ТА КО»

ФІНАНСОВА ЗВІТНІСТЬ ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2020 РОКУ

(суми зазначені в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
Власного капіталу	3300	-	-
Отримання позик	3305	82	212 608
Інші надходження	3340	-	-
Витрачання на:		-	-
Погашення позик	3350	(21 986)	(131 912)
Сплату дивідендів	3355	-	-
Витрачання на сплату відсотків	3360	(55 553)	(117 804)
Витрачання на сплату основної суми зобов'язань з оренди	3366	(34 229)	(38021)
Інші платежі	3390	(184)	(5 169)
Чистий рух коштів від фінансової діяльності	3395	(111 870)	(80 298)
Чистий рух грошових коштів за звітний період	3400	(2 121)	3 031
Залишок коштів на початок року	3405	3054	80
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	196	(57)
Залишок коштів на кінець року	3415	1 129	3 054

ЗВІТ ПРО ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ

Стаття	Код рядка	Зареєстрований (пайовий) капітал	Капітал у дооцінках	Додатковий капітал	Резервний капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Всього
Залишок на початок року	4000	81 001	723 675		128	(1 325 627)	(520 823)
Коригування: Виправлення помилок	4010	0	(2 189)		0	(503)	(2 692)
Скоригований залишок на початок року	4095	81 001	721 486		128	(1 326 130)	(523 515)
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100	0	0		0	(247 888)	(247 888)
Інший сукупний дохід за звітний період	4110		(108 834)	10 300	0	0	(98 534)
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	4111	0	(108 834)		0	0	(108 834)
Інший сукупний дохід	4116	0	0	10 300			10 300
Інші зміни в капіталі	4290	0	(1 445)		1 445	0	0
Разом змін у капіталі	4295	0	(110 279)	10 300	0	(246 443)	(346 422)
Залишок на кінець року	4300	81 001	611 207	10 300	128	(1 572 573)	(869 937)

ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

1. Інформація про Товариство

1.1. Загальна інформація

Акціонерне товариство «Концерн АВЕК ТА КО» було створено в 1994р. відповідно до засновницького договору. У 2011 році у зв'язку з приведенням діяльності Товариства відповідно до вимог Закону України «Про акціонерні товариства» рішенням загальних зборів акціонерів назву товариства змінено на ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «КОНЦЕРН АВЕК ТА КО».

Загальними зборами акціонерів 28 серпня 2017 року прийнято рішення про зміну типу акціонерного товариства з публічного на приватне. Повне найменування акціонерного товариства після зміни – ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «КОНЦЕРН АВЕК ТА КО».

Основним видом діяльності Товариства є здавання в оренду нерухомого майна.

Станом на 31.12.2020 року Товариство володіє:

- Часткою споруд на території, що розташована у місті Харків біля станції метро «Академіка Барабашова» за адресою: проспект Ювілейний, загальна площа якого більше 75 га;
- ТЦ «Platinum Plaza», що розташований у місті Харкові за адресою: вул. Сумська, 72, загальна площа комплексу – 9 204 м²;
- Центральним офісом Товариства, що розташований у місті Харкові за адресою: вул. Сумська, 70, загальна площа якої - 2 159 м².

Юридична адреса Товариства – вул. Сумська, 70, м. Харків, Харківська обл., Україна, 61002.

Середня кількість працівників за 2020 рік – 338 особи (за 2019 рік – 357 особи).

1.2. Операційне середовище

Товариство здійснює свою діяльність на території України. Нестабільність політичної та економічної ситуації, що спостерігалася в Україні в попередні роки, продовжилася і у 2020 році.

На ринок України впливають економічні, політичні, соціальні, правові та законодавчі ризики, які відрізняються від ризиків країн із більш розвинутими ринками. Основними зовнішніми чинниками негативного впливу є ведення воєнних дій на території держави. Серед внутрішніх чинників можна виділити відсутність комплексного підходу уряду до покращення макроекономічних показників, поєднання і взаємне підсилення яких призводить до негативних

ефектів розвитку економіки. Внутрішні політичні проблеми та посилення напруги в регіонах погіршують також інвестиційний клімат. Законодавство і нормативно-правові акти, які впливають на господарські організації в Україні, продовжують зазнавати стрімких змін, а для податкового і регуляторного середовища характерне використання різноманітних тлумачень. Крім того, через пандемію 2020р. Урядом було передбачено ряд заходів на всій території України на період карантинних обмежень, що встановлені Постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.2020 р. за № 211 «Про запобігання поширенню на території України коронавірусу COVID -19».

У зв'язку з неможливістю передбачити почерговість реформ, всі антикризові заходи уряду і заходи з економічного відновлення, неможливо достовірно оцінити ефект впливу поточної економічної ситуації на фінансовий стан Товариства.

Управлінський персонал не може передбачити всі тенденції, які могли б вплинути на розвиток економічного середовища, а також те, який вплив вони можуть мати на фінансовий стан Товариства. Проте управлінський персонал впевнений, що в ситуації, що склалася, воно вживає всіх необхідних заходів для забезпечення стабільності та подальшого розвитку Товариства.

2. Суттєві положення облікової політики

2.1. Основа підготовки фінансової звітності

Ця фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2020 року, складена відповідно до вимог Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ), випущених Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку, як цього вимагає Закон України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16 липня 1999 року N 996-XIV зі змінами та доповненнями.

За всі звітні періоди, закінчуючи роком, що завершився 31 грудня 2011 року, Товариство готувало фінансову звітність відповідно до національних стандартів бухгалтерського обліку України (далі - П(с)БО).

Керуючись МСФЗ 1 «Перше використання міжнародних стандартів фінансової звітності», Товариство обрало 1 січня 2012 року датою переходу на МСФЗ. При цьому, фінансова звітність Товариства за 2013 рік була першою повною річною фінансовою звітністю, що складається відповідно до вимог МСФЗ, що були розроблені Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку, та роз'яснень Комітету з тлумачень міжнародної фінансової звітності, що були затверджені та діяли на дату складання фінансової звітності.

Форми звітів складені у відповідності до вимог Національного положення (стандарту) бухгалтерського обліку 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності» затверджених наказом Міністерства фінансів України № 73 від 07 лютого 2013 року (зі змінами), у межах чинного законодавства, нормативних актів Міністерства фінансів України та міжнародних стандартів фінансової звітності.

Фінансова звітність Товариства підготовлена на основі облікових політик та облікових оцінок відповідно до МСФЗ в діючій редакції затвердженій Радою з Міжнародних стандартів фінансової звітності станом на 31.12.2020 року.

Фінансова звітність представлена в тисячах гривень, а всі суми округлені до цілих тисяч.

Історична вартість зазвичай визначається на основі справедливої вартості компенсації, сплаченої в обмін на товари та послуги. Справедлива вартість визначається як ціна, яка була б отримана за продаж активу або сплачена за передачу зобов'язання у звичайній операції між учасниками ринку на дату оцінки, незалежно від того, чи підлягає ця ціна безпосередньому спостереженню або оцінці із використанням іншої методики оцінки.

2.2.Короткий огляд суттєвих положень облікової політики

А. Класифікація активів і зобов'язань на оборотні / короткострокові і необоротні / довгострокові

У звіті про фінансовий стан Товариство представляє активи і зобов'язання на основі їх класифікації на оборотні / короткострокові і необоротні / довгострокові.

Актив є оборотним, якщо:

- його передбачається реалізувати або він призначений для продажу або використання в рамках звичайного операційного циклу;
- він утримується головним чином для цілей торгівлі;
- його передбачається реалізувати у межах дванадцяти місяців після закінчення звітного періоду; або
- він являє собою грошові кошти або еквівалент грошових коштів, крім випадків, коли існують обмеження на його обмін або використання для погашення зобов'язань, що діють протягом як мінімум дванадцяти місяців після закінчення звітного періоду.

Усі інші активи класифікуються як необоротні.

Зобов'язання є короткостроковими, якщо:

- його передбачається погасити в рамках звичайного операційного циклу;
- воно утримується переважно для цілей торгівлі;
- воно підлягає сплаті протягом дванадцяти місяців після закінчення звітного періоду; або

– Товариство не має безумовного права відстрочити зобов'язання щонайменше на дванадцять місяців після закінчення звітного періоду.

Товариство здійснює переведення частини довгострокових зобов'язань до складу короткострокових, щокварталу, коли за умовами договору до повернення цієї частини суми боргу залишається менше 365 днів від звітної дати.

Товариство класифікує всі інші зобов'язання в якості довгострокових.

Відстрочені податкові активи і зобов'язання класифікуються як необоротні / довгострокові активи і зобов'язання.

В. Оцінка справедливої вартості

Методи оцінки активів та зобов'язань, окремих статей звітності здійснюються у відповідності до вимог МСФЗ. Товариство оцінює такі фінансові інструменти, нефінансові активи, такі як основні засоби, за справедливою вартістю на кожну звітну дату.

В основу облікової політики Товариства, на підставі якої складалась фінансова звітність, покладено наступні оцінки окремих статей активів та зобов'язань:

- активи і зобов'язання обліковуються за вартістю їх придбання чи виникнення (за первісною собівартістю або справедливою вартістю);
- при обліку за первісною (історичною) вартістю активи визнаються за сумою фактично сплачених за них коштів, а зобов'язання – за сумою мобілізованих коштів в обмін на зобов'язання;
- при обліку за справедливою вартістю активи визнаються за тією сумою коштів, яку необхідно було б сплатити для придбання таких активів на час складання звітності, а зобов'язання – за тією сумою коштів, яка б вимагалася для проведення розрахунку у поточний час;
- приведення вартості активів у відповідність до справедливої здійснюється шляхом їх переоцінки.

Для оцінки значних активів, таких як об'єкти основних засобів і фінансових активів, що не котуються на активному ринку, а також значних зобов'язань, таких як умовне відшкодування, залучаються зовнішні оцінювачі. Рішення про залучення зовнішніх оцінювачів приймається щорічно Президентом Товариства після обговорення і затвердження цього рішення наглядовою Радою. У якості критеріїв відбору застосовуються знання ринку, репутація, незалежність і відповідність професійним стандартам. Після обговорення з представниками Товариства, зовнішні оцінювачі приймають рішення про те, які моделі оцінки та вихідні дані необхідно використовувати у кожному випадку.

Для цілей розкриття інформації про справедливу вартість Товариство класифікувало активи і зобов'язання на основі їх характеру, властивих їм характеристик і ризиків, а також прийнятного рівня в ієрархії справедливої

вартості. Всі активи і зобов'язання, які оцінюються за справедливою вартістю, класифікуються в рамках описаної нижче ієрархії справедливої вартості:

- інструменти, справедлива вартість яких була визначена на підставі котирувань цін на активних ринках для ідентичних активів або зобов'язань - рівень 1;
- інструменти, справедлива вартість яких була визначена на підставі відмінних від котирувань цін, включених до рівню 1, вихідних даних, які спостерігаються для активу або зобов'язання на активному ринку – рівень 2;
- інструменти, справедлива вартість яких була визначена на підставі вихідних даних для активу або зобов'язання, які не спостерігаються на ринку - рівень 3, що відносяться до найбільш низького рівня ієрархії.

Розкриття інформації про справедливую вартість фінансових інструментів і нефінансових активів, які оцінюються за справедливою вартістю або справедлива вартість яких повинна розкриватися у фінансовій звітності, представлено у відповідних примітках.

Розкриття інформації про методи оцінки:

Суттєві оцінки та припущення - Примітки 3

Основні засоби, які обліковуються за моделлю переоцінки - Примітка 5

Інвестиційна нерухомість - Примітка 6

Фінансові інструменти - Примітка 12

С. Дохід від договорів з клієнтами

Виручка за договорами з покупцями визнається, коли контроль над товарами або послугами передається покупцеві, і оцінюється в сумі, що відображає відшкодування, право на яке Товариство очікує отримати в обмін на такі товари або послуги. Товариство контролює товари або послуги до їх передачі покупцеві.

Виручка від продажу запасів, основних засобів, послуг визнається в певний момент часу, коли контроль над активом передається покупцеві. Оплата зазвичай проводиться протягом 30-120 днів з моменту поставки.

Товариство визначає, чи існують в договорі інші обов'язки, які представляють собою окремі до виконання (наприклад, гарантії, або призові бали, що надаються за програмою лояльності покупців), на які необхідно розподілити частину ціни угоди. При визначенні ціни угоди Товариство приймає до уваги наявність значного компонента фінансування, а також негрошові відшкодування і компенсацію, яка підлягає сплаті покупцеві (при їх наявності).

Актив за договором визнається одночасно із правом Товариства на компенсацію в обмін на товари або послуги, які воно передало клієнтові, якщо таке право обумовлене не плином часу, а іншими чинниками. Якщо Товариство

передає замовнику товари чи послуги до того, як покупець виплатить компенсацію, або до того моменту, коли виплата покупцем компенсації стає належною до оплати, то у відношенні одержаної компенсації, яка є умовною, визнається договірний актив.

Торгова дебіторська заборгованість визнається тоді, коли сума відшкодування, є правом Товариства на компенсацію, яке є безумовним (тобто, настання моменту, коли така компенсація стає належною до оплати, обумовлене тільки часом) і підлягає виплаті покупцем.

Зобов'язання за договором визнається, якщо платіж від покупця отримано або стає таким, що підлягає оплаті раніше, ніж Товариство передає відповідні товари або послуги. Зобов'язання за контрактом визнаються в якості виручки, коли Товариство виконує свої обов'язки за договором (передає контроль над відповідними товарами або послугами покупцеві).

Основна діяльність Товариства не пов'язана а ні з виробництвом, а ні з торгівлею. Значну частину доходу Товариство отримує від надання майна в оренду. Доходи від оренди визнаються в тому періоді, у якому дана послуга була зроблена і оцінюється за загальною контрактною вартістю.

D. ПОДАТКИ

Податок на прибуток

У фінансовій звітності податок на прибуток нараховується відповідно до вимог податкового законодавства України, яке було чинним або фактично набуло чинності станом на звітні дати. Витрати з податку на прибуток в звіті про фінансові результати (Звіті про сукупний дохід) складаються з поточного податку та змін у сумі відстрочених податків.

Поточний податок на прибуток

Поточні податкові активи та зобов'язання за поточний і попередній періоди оцінюються в сумі, розрахованої до оплати фіскальним органам (відшкодуванню від фіскальних органів). Нарахування поточного податку на прибуток здійснюється на основі податкових ставок (і податкового законодавства), які набули чинності або фактично діяли на звітну дату. Згідно з Податковим кодексом на 2020 рік була встановлена ставка податку на прибуток 18% (2019р. – 18%).

Відстрочений податок на прибуток

Відстрочений податок нараховується за методом балансових зобов'язань і визнається відносно податкових тимчасових різниць між балансовою вартістю активів та зобов'язань у фінансовій звітності і відповідних податкових баз, які використовуються для розрахунку оподаткованого прибутку.

Відстрочене податкове зобов'язання визнається по всім оподатковуваним тимчасовим податковим різницям, крім випадків, коли:

- відстрочене податкове зобов'язання виникає в результаті первісного визнання гудвілу, або активу чи зобов'язання в господарської операції, що не є об'єднанням бізнесу і яке на момент здійснення операції не впливає ні на бухгалтерський прибуток, ні на оподатковуваний прибуток або збиток;

- відносно оподатковуваних тимчасових різниць, пов'язаних з інвестиціями в дочірні компанії, асоційовані компанії, а також із часткою участі у спільній діяльності, якщо можна контролювати розподіл у часі зменшення тимчасової різниці, і існує значна ймовірність того, що тимчасова різниця не буде зменшена в найближчому майбутньому.

Відстрочені податкові активи визнаються по всіх тимчасових різницях, які підлягають вирахуванню, невикористаними податковими пільгами та невикористаними податковими збитками, в тій мірі, в якій існує значна ймовірність того, що буде існувати оподатковуваний прибуток, відносно якого можна буде застосувати тимчасову різницю, яка підлягає вирахуванню, крім випадків, коли:

- відстрочений податковий актив, що стосується тимчасових різниць, які підлягають вирахуванню, виникає в результаті первісного визнання активу або зобов'язання, що виникло не внаслідок об'єднання бізнесу, і яке на момент здійснення операції не впливає ні на бухгалтерський прибуток, ні на оподатковуваний прибуток або збиток;

- відносно тимчасових різниць, пов'язаних з інвестиціями в дочірні компанії, асоційовані компанії, а також із часткою участі в спільній діяльності, відстрочені податкові активи визнаються, тільки якщо існує значна ймовірність того, що тимчасові різниці будуть відшкодовані в найближчому майбутньому та буде мати місце оподатковуваний прибуток, відносно якого можна застосувати тимчасові різниці.

Балансова вартість відстрочених податкових активів переглядається раз на рік і зменшується у тій мірі, в якій відсутня ймовірність одержання достатнього оподаткованого прибутку, який дозволить використати всі або частину цих активів. Невизнані раніше відстрочені податкові активи переглядаються на кінець кожного звітного року й визнаються тоді, коли виникає значна ймовірність отримання в майбутньому оподаткованого прибутку, що дозволить використати відстрочені податкові активи.

Відстрочені податкові активи і зобов'язання оцінюються за податковими ставками, які, як передбачається, будуть застосовуватися в тому звітному році, у якому актив буде реалізований, а зобов'язання погашене, на основі податкових ставок (і податкового законодавства), які за станом на звітну дату були прийняті або фактично прийняті.

Відстрочений податок на прибуток, що стосується статей, визнаних не в складі прибутків або збитків, також не визнається в складі прибутків або збитків. Статті відстрочених податків визнаються у відповідності до операцій за якими вони виникають або в складі іншого сукупного доходу, або, безпосередньо, у капіталі.

Відстрочені податкові активи і зобов'язання підлягають взаємозаліку за наявності повного юридичного права зараховувати поточні податкові активи в рахунок поточних податкових зобов'язань, якщо вони відносяться до податків на прибуток, нарахованих тим самим податковим органом тому самому суб'єкту господарювання.

Податок на додану вартість

Доходи, витрати й активи визнаються за вирахуванням суми податку на додану вартість (ПДВ), крім таких випадків:

- ПДВ, що виникає при придбанні активів або послуг та не відшкодовується фіскальним органом, визнається як частина витрат на придбання активу або в складі витрат, залежно від обставин;

- дебіторська та кредиторська заборгованість за товари, роботи, відображається з урахуванням суми ПДВ.

Чиста сума податку на додану вартість, що відшкодовується фіскальним органом або виплачується йому, включається до дебіторської або кредиторської заборгованості за розрахунками з бюджетом, відображеної в звіті про фінансовий стан.

Інші податки, крім податку на прибуток і податку на додану вартість, відображаються як компонент операційних витрат.

Е. Операції в іноземній валюті

Господарські операції, проведені в іноземній валюті, при первинному визнанні відображаються у функціональній валюті за курсом Національного Банку України на дату здійснення операції.

На дату складання фінансової звітності згідно МСБО 21 «Вплив змін валютних курсів» всі монетарні статті, що враховуються в іноземній валюті, перераховуються та відображаються у звіті про фінансовий стан за курсом НБУ на дату складання звітності.

Курсові різниці, що виникають при перерахунку відображаються у звіті про фінансові результати того періоду, в якому вони виникли.

Негрошові (немонетарні) статті, які оцінюються по історичній вартості в іноземній валюті, перераховуються за обмінним курсом, що діяв на дату первинної операції.

Немонетарні статті, які оцінюються за справедливою вартістю в іноземній валюті, перераховуються за обмінним курсом, що діяв на дату визначення справедливої вартості.

Г. Необоротні активи, утримувані для продажу, та припинена діяльність

Товариство класифікує необоротний актив як утримуваний для продажу, якщо його балансова вартість буде в основному відшкодовуватися шляхом операції продажу, а не поточного використання.

Необоротні активи, утримувані для продажу оцінюються та відображаються в бухгалтерському обліку за найменшою з двох величин: балансовою або справедливою вартістю з вирахуванням витрат на операції, пов'язані з продажем. Амортизація на такі активи не нараховується. Збиток від зменшення корисності при первісному чи подальшому списанні активу до справедливої вартості, за вирахуванням витрат на продаж, визнається у звіті про фінансові результати.

Критерій класифікації об'єкту в якості утримуваного для продажу вважається дотриманим лише у тому випадку, якщо продаж є високовірогідним, а актив може бути негайно проданий у своєму поточному стані. Дії, необхідні для здійснення продажу, повинні вказувати на малу вірогідність значних змін в діях з продажу, а також відміни продажу. Активи і зобов'язання, класифіковані в якості утримуваних для продажу, представляються окремо в якості оборотних активів в звіті про фінансовий стан.

Ліквідаційна група задовольняє критеріям класифікації припиненої діяльності, якщо вона є компонентом організації, який вибув або класифікується як утримуваний для продажу та:

- є окремим значним напрямком діяльності або географічним регіоном ведення діяльності;
- є частиною єдиного скоординованого плану вибуття окремого значного напрямку діяльності або географічного регіону ведення операцій;
- або
- є дочірньою організацією, придбаною виключно з метою подальшого перепродажу.

Припинена діяльність виключається з результатів діяльності, що триває і наводиться у звіті про прибуток або збиток окремою статтею як прибуток або збиток після оподаткування від припиненої діяльності.

Усі наведені примітки до фінансової звітності Товариства відносяться до діяльності, що продовжується на безперервній основі, якщо не указано інше.

Г. Основні засоби

Основні засоби визнаються в якості активів тільки якщо існує впевненість в тому, що Товариство одержить певні економічні вигоди в майбутньому від їх використання та вартість таких активів може бути достовірно оцінена.

Основні засоби визнаються у фінансовій звітності за вартістю придбання або створення, включаючи невідшкодовані податки, а також будь-які додаткові витрати, які пов'язані з приведенням основного засобу в робочий стан та його доставкою.

Первісно Товариство оцінює основні засоби за собівартістю. Товариство встановило вартісну межу, щодо віднесення матеріальних активів до складу основних засобів. А саме, основними засобами вважаються матеріальні активи вартістю більше ніж 6 тис. грн – до 23.05.20р, та 20тис.грн. – після вказаної дати. Подальше визнання основних засобів здійснюється за справедливою вартістю (крім землі) зменшеною на будь-яку накопичену амортизацію та будь-які накопичені збитки від зменшення корисності. Справедлива вартість визначається щорічно акредитованим зовнішнім незалежним оцінювачем із застосуванням моделі оцінки відповідно до рекомендацій Міжнародного комітету із стандартів оцінки.

При переоцінці об'єктів основних засобів для розгляду накопиченої амортизації на дату переоцінки Товариство використовує метод перерахування амортизації пропорційно до зміни валової балансової вартості активу, так що балансова вартість активу після переоцінки дорівнює переоціненій сумі. Цей метод застосовувався за допомогою індексу, щоб визначити його амортизовану відновлювану собівартість. Сума коригування, яка виникає внаслідок перерахунку накопиченої амортизації, формує зміну балансової вартості основних засобів.

Товариство здійснює переоцінку основних засобів, якщо балансова вартість основних засобів відрізняється від їх справедливої вартості на дату балансу більше ніж на 10%. Дооцінка, яка входить до складу власного капіталу, переноситься до нерозподіленого прибутку, коли припиняється визнання відповідного активу.

Товариство відображає перенос усієї суми приросту вартості основного засобу від переоцінки до нерозподіленого прибутку у момент вибуття активу.

Витрати на поточний ремонт та обслуговування основних засобів включаються до витрат періоду по мірі здійснення таких витрат. Витрати на реконструкцію, модернізацію, заміну значних компонентів чи інше поліпшення об'єктів основних засобів, що можуть призвести до збільшення очікуваних економічних вигід від використання таких основних засобів, капіталізуються з подальшою амортизацією таких витрат.

Амортизація об'єктів основних засобів нараховується прямолінійним методом, поступово зменшуючи їхню залишкову вартість до ліквідаційної вартості впродовж терміну їх корисного використання.

Амортизація активу починається з місяця, наступного за місяцем, коли актив готовий до використання, та припиняється з наступного місяця, після того, коли актив класифікований як актив, утримуваний для продажу, або припинено визнання об'єкту активом та списано його з балансу.

Амортизація не припиняється, якщо актив не використовується, або він не знаходиться в активному використанні, доки актив не буде амортизований повністю.

Звичайні терміни корисного використання основних засобів Товариства представлені таким чином:

Групи основних засобів	Діапазон термінів корисного використання у роках
Будівлі та споруди	від 10 до 66 років
Обладнання	від 5 до 30 років
Транспорт	від 5 до 17 років
Меблі та приладдя	від 4 до 20 років
Інші	від 2 до 21 років

Для визначення терміну корисного використання основних засобів створена спеціальна експертна комісія, яка визначає цей термін для нових об'єктів, а також займається переглядом терміну корисного використання по тих об'єктах, які вже знаходяться в експлуатації. Земля не амортизує. Ліквідаційна вартість усіх об'єктів основних засобів встановлюється експертною комісією для об'єкта на індивідуальній основі.

Надходження безоплатно отриманих основних засобів розглядаються як операції з власниками та відображаються у складі додаткового капіталу.

Списання з балансу об'єктів основних засобів відбувається після вибуття об'єкту або коли Товариство більше не очікує одержати додаткові економічні вигоди від використання або вибуття такого об'єкту. Прибуток або збиток від припинення визнання об'єкта основних засобів визначається як різниця між чистим надходженням від вибуття та балансовою вартістю об'єкта та відображається у Звіті про фінансові результати (Звіті про сукупний дохід). Накопичена дооцінка об'єктів основних засобів, визнання яких припинено, списується на нерозподілений прибуток.

Н. Оренда

На момент заключення договору Товариство оцінює, чи являється договір орендою або чи включає він ознаки оренди. Тобто, Товариство визначає, чи

передає договір право контролю використання ідентифікованого активу протягом зазначеного періоду в обмін на відшкодування.

Товариство у якості орендаря

Товариство застосовує єдиний підхід до визнання та оцінки всіх договорів оренди, за винятком короткострокової оренди і оренди активів з низькою вартістю. Товариство визнає зобов'язання з оренди щодо здійснення орендних платежів і активи у формі права користування, які представляють собою право на використання базових активів.

При переході на новий стандарт Товариство використовувало модифікований ретроспективний метод переходу з датою первинного застосування 1 січня 2019 року. Відповідно до цього методу стандарт застосовується без перерахунку порівняльної інформації.

Активи права користування

Активи права користування в обліку оцінюються Товариством за первісною вартістю за вирахуванням накопиченої амортизації та збитків від знецінення та коригуються на переоцінку зобов'язань з оренди. Вартість права користування включає: суму визнаних зобов'язань з оренди; початкові прямі понесені витрати; початкові орендні платежі, здійснені на дату початку або до неї; отримані пільги.

Активи у формі права користування амортизуються лінійним методом протягом коротшого з таких періодів: термін оренди або передбачуваний термін корисного використання активів. Строк корисного використання кожного активу права користування визначається у момент визнання договору оренди.

Якщо в кінці терміну оренди право власності на орендований актив переходить до Товариства або якщо первісна вартість активу відображає виконання опціону на його покупку, актив амортизується, протягом строку очікуваного корисного використання.

Активи у формі права користування також підлягають перевірці на предмет знецінення.

Зобов'язання з оренди

Товариство визнає зобов'язання з оренди на дату її початку, які оцінюються за теперішньою вартістю орендних платежів, які будуть проведені протягом терміну оренди. Якщо Товариство достатньо впевнено у використанні права власності орендованого активу на термін довший, ніж термін договору оренди, то розрахунок теперішньої вартості зобов'язань з оренди здійснюється на строк впевненості. Товариство застосовує судження при оцінці того, чи є

воно впевненим в достатній мірі в здійсненні опціону на продовження. Тобто враховуються всі відповідні фактори, які створюють економічний стимул здійснювати продовження. Після дати визнання оренди Товариство переглядає термін оренди, якщо відбувається значна подія або зміна обставин, які знаходяться під його контролем і впливають на здатність здійснювати (або не виконувати) опціон на продовження.

Для розрахунку теперішньої вартості орендних платежів Товариство використовує ставку залучення додаткових позикових коштів на дату початку оренди (для договорів, заключених після 01.01.2019р.) або на дату першого застосування МСФЗ 16 «Оренда» (для договорів, заключених до 31.12.2019р.), якщо процентна ставка, закладена в договорі оренди. Після дати початку оренди величина зобов'язань з оренди збільшується на суму нарахованих відсотків і зменшується на суму здійснених орендних платежів. Крім того, Товариство здійснює переоцінку балансової вартості зобов'язань з оренди в разі модифікації, зміни терміну оренди, зміни орендних платежів (наприклад, зміна майбутніх виплат, обумовлених зміною індексу або ставки, що використовуються для визначення таких платежів).

Товариство застосовує звільнення щодо короткострокової оренди машин і устаткування, тобто тих видів оренди, термін оренди яких складає 12 місяців або менше з дати початку і які не містять опціону на продовження. Товариство також застосовує звільнення від визнання оренди активів, які вважаються малоцінними, тобто менше 5000 доларів. Орендні платежі за короткостроковою орендою та орендою малоцінних активів визнаються в складі витрат рівномірно протягом терміну оренди.

У звіті про фінансовий стан активи права користування та зобов'язання за ними відображаються окремо від інших активів, що знаходяться у власності Товариства та, відповідно, зобов'язань. У звіті про сукупний дохід процентні витрати за зобов'язанням по договору оренди відображаються окремо від амортизації активу і є компонентом витрат на фінансування. У звіті про рух грошових коштів виплати основної суми зобов'язань відображаються окремо від грошових платежів відносно відсотків за зобов'язаннями, та обидва наводяться у складі фінансової діяльності.

Товариство як орендодавець

Договори оренди за якими у Товариства залишаються всі ризики та вигоди від володіння активом, класифікуються як операційна оренда. Дохід від оренди за угодами про операційну оренду Товариство визнає на прямолінійній основі протягом строку оренди. Витрати, включаючи амортизацію, понесені при отриманні доходу від оренди, визнаються витратами звітного періоду.

Товариство переважно виступає у ролі орендодавця та надає нерухомість в операційну оренду.

I. Інвестиційна нерухомість

Інвестиційна нерухомість початково оцінюється за первісною вартістю, включаючи витрати пов'язані з надходженням цього об'єкта.

Після первісного визнання інвестиційна нерухомість відображається за собівартістю в зв'язку з неможливістю оцінювання справедливої вартості на постійній основі.

На дату балансу інвестиційна нерухомість визнається за історичною собівартістю за вирахуванням нарахованого зносу і накопичених збитків від знецінення.

Ліквідаційна вартість інвестиційної нерухомості дорівнює нулю. Амортизація нараховується за прямолінійним методом.

Терміни корисного використання інвестиційної нерухомості від 20 до 110 років.

Визнання інвестиційної нерухомості припиняється при її вибутті або у випадку, якщо вона виведена з експлуатації і від її вибуття в майбутньому не очікується економічних вигід.

Різниця між чистими надходженнями від вибуття і балансовою вартістю активу визнається у Звіті про фінансові результати (Звіті про сукупний дохід) в тому періоді, в якому було припинено визнання цього об'єкта.

Переведення до інвестиційної нерухомості (або з інвестиційної нерухомості) здійснюється тоді, коли відбувається зміна у способі використання нерухомості. При переведенні об'єкта нерухомості з інвестиційної в нерухомість зайняту власником, доцільна собівартість для цілей подальшого обліку представляє собою справедливу вартість на момент зміни цілей використання. У разі, коли об'єкт нерухомості зайнятий власником стає об'єктом інвестиційної нерухомості, Товариство обліковує таку нерухомість відповідно до політики обліку основних засобів до моменту зміни мети використання.

Критерієм, яким користується Товариство для розмежування інвестиційної нерухомості і нерухомості, зайнятої власником є відсоток зайнятої власником площі об'єкта нерухомості. Об'єкт, займаний власником, стає об'єктом інвестиційної нерухомості, якщо відсоток площі наданої в оренду перевищує 50% загальної площі об'єкту.

J. Нематеріальні активи

Нематеріальні активи відображаються в балансі (звіті про фінансовий стан), якщо вони є ідентифіковані, існує ймовірність одержання майбутніх економічних вигід, пов'язаних з їх використанням, та вартість їх достовірно визначена.

Придбані нематеріальні активи визнаються за вартістю їх придбання. Після первісного визнання нематеріальні активи обліковуються за первісною історичною вартістю за вирахуванням накопиченої амортизації та накопичених збитків від знецінення.

Нематеріальні активи з невизначеним терміном корисного використання амортизації не підлягають. На кожен дату балансу такі активи переглядаються на предмет можливості оцінки обмеженого терміну корисного використання.

Нематеріальні активи з визначеним терміном корисного використання підлягають амортизації за прямолінійним методом впродовж терміну корисного використання.

Нарахування амортизації розпочинається з наступного місяця за місяцем, в якому цей актив стає придатним до використання, тобто коли він доставлений до місця розташування та приведений у стан, у якому він придатний до експлуатації у спосіб, визначений управлінським персоналом. Припиняється нарахування амортизації з місяця наступного, за місяцем вибуття такого активу зі складу нематеріальних активів.

Визначення терміну корисного використання нематеріальних активів здійснює спеціальна експертна комісія, яка визначає цей термін для нових об'єктів, а також займається переглядом терміну корисного використання по тих об'єктах, які вже знаходяться в експлуатації.

Термін корисного використання (нарахування амортизації) нематеріальних активів переглядається в кінці кожного звітного року. При цьому всі зміни в оцінках відображаються в звітності перспективно як зміна облікових оцінок без перегляду порівняльних показників.

Витрати на амортизацію нематеріальних активів визнаються в звіті про фінансові результати (звіті про сукупний дохід).

Нематеріальні активи, які створюються в Товаристві, за винятком капіталізованих витрат на розробку, не капіталізуються, а витрати відображаються у звіті про фінансові результати (звіті про сукупний дохід) в тому періоді, в якому вони були понесені.

Витрати на дослідження і розробки

Витрати на дослідження і розробки визнаються витратами у процесі їх виникнення.

Нематеріальний актив, одержаний в результаті витрат на розробку конкретного продукту, визнається тоді, коли Товариство може продемонструвати все, що зазначено нижче:

- технічну можливість завершити створення нематеріального активу так, щоб він був придатний до використання або продажу;
- свій намір завершити створення нематеріального активу та використовувати або продати його;
- свою здатність використовувати або продати нематеріальний актив;
- як нематеріальний актив генеруватиме ймовірні майбутні економічні вигоди.

Серед іншого, суб'єктові господарювання слід довести існування ринку для продукції нематеріального активу чи для самого нематеріального активу або (якщо його використовуватимуть внутрішньо) корисність нематеріального активу;

- наявність відповідних технічних, фінансових та інших ресурсів для завершення розробки та використання чи продажу нематеріального активу;
- свою здатність достовірно оцінити видатки, які відносяться до нематеріального активу протягом його розробки.

Амортизація таких активів розпочинається з наступного місяця після завершення розробки, коли нематеріальний актив готовий до використання, і здійснюється впродовж всього очікуваного періоду одержання майбутніх економічних вигод. Припиняється нарахування амортизації з місяця наступного за місяцем вибуття такого активу. На кожен звітний дату такий актив підлягає тестуванню на знецінення.

Ліцензії та інші права

Безстрокові дозвільні документи (без обмеженого терміну дії) амортизації не підлягають, але обов'язково переглядаються на предмет можливості оцінки обмеженого терміну корисного використання.

Дозвільні документи з визначеним терміном дії підлягають амортизації впродовж цього терміну прямолінійним методом.

К. Фінансові інструменти . Первісне визнання та оцінка.

Визнання фінансових інструментів

Товариство визнає фінансові активи та фінансові зобов'язання у своєму звіті про фінансовий стан, коли воно стає стороною договору щодо відповідного фінансового інструменту. Фінансові активи й фінансові зобов'язання, які враховуються у звіті про фінансовий стан, представлені грошовими коштами і їх еквівалентами, дебіторською й кредиторською

заборгованістю, фінансовими інвестиціями, позиками, кредитами та іншими зобов'язаннями відповідно до чинного законодавства та МСФЗ.

Фінансові інструменти визнаються та обліковуються відповідно до вимог МСФЗ 9 «Фінансові інструменти». Фінансові активи і фінансові зобов'язання спочатку визнаються за справедливою вартістю. Витрати, безпосередньо пов'язані з придбанням або випуском фінансових активів і фінансових зобов'язань (окрім фінансових активів і фінансових зобов'язань, оцінених за справедливою вартістю через прибутки або збитки), відповідно збільшують або зменшують справедливую вартість фінансових активів або фінансових зобов'язань при первинному визнанні. Витрати, що відносяться до придбання фінансових активів або фінансових зобов'язань, які відображено за справедливою вартістю через прибутки або збитки, відносяться безпосередньо на прибутки і збитки.

Фінансові активи

При первісному визнанні, Товариство класифікує фінансові активи, як оцінювані в подальшому на такі групи:

- фінансові активи, що оцінюються за амортизованою собівартістю;
- фінансові активи, що оцінюються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід;
- фінансові активи, що оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток.

Фінансові активи, економічні вигоди від використання яких очікуються впродовж 12 місяців з дати придбання або з дати балансу, визнаються короткостроковими та відображаються у складі оборотних активів. Фінансові активи, економічні вигоди від використання яких очікуються впродовж більш ніж 12 місяців з дати придбання або з дати балансу, визнаються довгостроковими та відображаються у складі необоротних активів.

До фінансових активів, що оцінюються за амортизованою вартістю, Товариство відносить торгову дебіторську заборгованість, позики та векселі отримані.

До фінансових активів, що оцінюються за справедливою вартістю через сукупний дохід, Товариство прийняло рішення віднести інвестиції у інструменти капіталу, що не призначені для продажу і не котуються на активному ринку.

До складу фінансових активів, що оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток відносяться інвестиції, які керівництво планує утримувати протягом невизначеного періоду часу, і які можуть бути продані у разі потреби для поліпшення Товариством показника ліквідності або внаслідок впливу змін процентних ставок, які класифікуються як фінансові активи, наявні для продажу.

Припинення визнання фінансових активів

Товариство припиняє визнання фінансового активу тоді й лише тоді, коли:

- спливає термін дії договірних прав на грошові потоки від такого фінансового активу; або
- воно передає фінансовий актив і таке передавання відповідає критеріям для припинення визнання.

Знецінення

Розкриття детальної інформації про знецінення фінансових активів представлено в наступних примітках:

- розкриття інформації про значні припущення - Примітка 3;
- боргові інструменти, які оцінюються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід - Примітка 12.3;
- торгова дебіторська заборгованість - Примітка 9.

Фінансові зобов'язання

Первісне визнання та оцінка

Всі фінансові зобов'язання спочатку визнаються за справедливою вартістю, за вирахуванням безпосередніх витрат на операцію (у разі кредитів, позик і кредиторської заборгованості).

Фінансові зобов'язання Товариства включають торгову та іншу кредиторську заборгованість, кредити та інші позики.

Подальша оцінка

Для цілей подальшої оцінки фінансові зобов'язання класифікуються на наступні дві категорії:

- фінансові зобов'язання, які оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток;
- фінансові зобов'язання, які оцінюються за амортизованою вартістю (кредити і позики).

Товариство не має фінансових зобов'язань, класифікованих як такі, що оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток.

Фінансові зобов'язання за амортизованою вартістю є найбільш значущою категорією для Товариства. Після первісного визнання процентні кредити та позики оцінюються за амортизованою вартістю з використанням методу ефективної процентної ставки. Прибутки та збитки за такими фінансовими зобов'язаннями визнаються в прибутку чи збитку при припиненні їх визнання, а також у міру нарахування амортизації з використанням ефективної процентної ставки.

Припинення визнання фінансових зобов'язань

Визнання фінансового зобов'язання припиняється, якщо зобов'язання погашено, анульовано, або термін його дії закінчився. Якщо наявне фінансове зобов'язання замінюється іншим зобов'язанням перед тим самим кредитором на суттєво відмінних умовах або якщо умови наявного зобов'язання значно змінені, така заміна або зміни враховуються як припинення визнання первісного зобов'язання та початок визнання нового зобов'язання, а різниця їх балансової вартості визнається в звіті про прибутки/ збитки.

Взаємозалік фінансових інструментів

Фінансові активи і фінансові зобов'язання підлягають взаємозаліку, а нетто-сума відображається у звіті про фінансовий стан, коли існує юридично захищене право на взаємозалік визнаних сум і коли є намір провести розрахунок на нетто-основі, реалізувати активи і одночасно з цим погасити зобов'язання.

Інвестиції в підприємства

Товариство, незалежно від характеру своєї участі у об'єкті інвестування, визначає шляхом оцінки, чи є воно материнським підприємством, чи контролює воно об'єкт інвестування. Вважається, що Товариство контролює об'єкт інвестування тоді і лише тоді, коли має всі ознаки, перелічені нижче:

- владні повноваження щодо об'єкта інвестування;
- зазнає ризиків або має права щодо змінних результатів діяльності об'єкта інвестування;
- здатність використовувати свої владні повноваження щодо об'єкта інвестування з метою впливу на результати інвестора.

L. Запаси

Первісна вартість запасів складається з таких фактичних витрат: суми, що сплачуються згідно з договором постачальнику (продавцю), за вирахуванням непрямих податків; суми ввізного мита; суми непрямих податків у зв'язку з придбанням запасів, які не відшкодовуються Товариству; транспортно-заготівельних витрат; інших витрат, які безпосередньо пов'язані з придбанням запасів і приведенням їх до стану, в якому вони придатні для використання у запланованих цілях.

Запаси відображаються в бухгалтерському обліку і звітності за найменшою з двох оцінок: первісною вартістю або чистою вартістю реалізації.

Запаси відображаються за чистою вартістю реалізації, якщо на дату балансу їх ціна знизилась або вони зіпсовані, застаріли, або іншим чином втратили первісно очікувану економічну вигоду. Чиста вартість реалізації визначається по кожній одиниці запасів вирахуванням з очікуваної ціни

продажу очікуваних витрат на завершення виробництва і збут. Сума, на яку первісна вартість запасів перевищує чисту вартість їх реалізації, та вартість повністю втрачених (зіпсованих або тих, що не вистачає) запасів списуються на витрати звітного періоду.

Собівартість вибуття запасів визначається за формулою – «перше надходження - перший видаток» (ФІФО).

М.Знецінення нефінансових активів

На кожну звітну дату Товариство проводить оцінку наявності ознак можливого зменшення корисності активів. За наявності таких ознак або при необхідності проведення щорічного тестування Товариство визначає суму відшкодування активу.

Сума відшкодування активу є більшою з двох величин: справедливої вартості активу або одиниці, що генерує грошові кошти, за мінусом витрат на продаж і вартості його використання. Сума відшкодування активу визначається для кожного окремого активу, якщо цей актив генерує надходження коштів і таке надходження коштів, в основному, не залежить від інших активів або груп активів.

Коли балансова вартість активу чи одиниці, що генерує грошові кошти, перевищує суму його відшкодування, вважається, що корисність активу зменшилася і його вартість списується до суми відшкодування.

Збитки від зменшення корисності визнаються у прибутках чи збитках того звітного періоду, в якому було виявлене таке зменшення корисності.

На кожну наступну звітну дату здійснюється оцінка наявності ознак того, що збиток від зменшення корисності, визнаний щодо активу раніше, вже не існує або зменшився. При наявності таких ознак Товариство оцінює суму відшкодування активу. Збиток від зменшення корисності, визнаний для активу в попередніх періодах, сторнується в тому випадку, якщо змінилися попередні оцінки, застосовані для визначення суми відшкодування активу з моменту визнання останнього збитку від зменшення корисності. У такому випадку балансова вартість активу збільшується до суми його відшкодування. Зменшення балансової вартості активу, яке компенсує попереднє збільшення балансової вартості того самого активу, відноситься на фінансовий результат.

Розкриття детальної інформації про знецінення нефінансових активів також представлено в наступних примітках:

- Розкриття інформації про суттєві припущення - Примітка 3;
- Основні засоби - Примітка 5;
- Нематеріальні активи - Примітка 4.

Н. Витрати за позиками

Витрати за позиками, які безпосередньо відносяться до придбання, будівництва або виробництва кваліфікованого активу, який обов'язково вимагає тривалого періоду часу для його підготовки до використання у спосіб, визначений Товариством або до продажу, капіталізуються як частина первісної вартості такого активу. Всі інші витрати за запозиченнями відносяться на витрати в тому періоді, в якому вони були понесені. Витрати за позиками включають в себе виплату відсотків та інші витрати, понесені Товариством в зв'язку з позиковими коштами.

О. Грошові кошти та їх еквіваленти

До грошових коштів Товариство відносить залишки грошових коштів на рахунках в банках, готівки в касі, депозити до запитання, а також банківські овердрафти.

Депозити, терміном погашення до трьох місяців, розцінюються Товариством як еквіваленти грошових коштів.

Р. Забезпечення, умовні активи та зобов'язання

Забезпечення визнається, якщо Товариство має існуюче зобов'язання (юридичну або конструктивне), що виникло в результаті минулої події; є імовірним, відтік економічних вигід, який буде потрібно для погашення цього обов'язку, і може бути отримана надійна оцінка суми такого обов'язку. У разі невиконання зазначених умов забезпечення не визнається.

Умовне зобов'язання по реструктуризації може визнаватися виключно в разі наявності у Товариства конкретного детально задокументованого плану, в якому визначені діяльність або частини діяльності, охоплені реструктуризацією, місцезнаходження та кількість співробітників, які підпадають під реструктуризацію, представлена детальна оцінка відповідних витрат і строків; та працівники, що підпадають під реструктуризацію, були повідомлені про основні положення плану. Витрата, що відноситься до умовного зобов'язання, відображається у звіті про прибутки та збитки за вирахуванням відшкодування.

Якщо Товариство планує одержати відшкодування деякої частини або всіх забезпечень, наприклад, за договором страхування, відшкодування визнається як окремий актив, але тільки в тому випадку, коли одержання відшкодування не підлягає сумніву.

На звітну дату умовні зобов'язання не визнаються у фінансовій звітності. Вони розкриваються у примітках до фінансової звітності, крім випадків, коли імовірність відтоку ресурсів, що містять економічні вигоди, не є значною.

Умовні активи не визнаються у фінансовій звітності, але розкриваються в Примітках, якщо існує значна імовірність отримання економічних вигод.

До складу поточних забезпечень Товариство відносить забезпечення на оплату відпусток працівникам.

Суми створених забезпечень визнаються витратами періоду. Якщо на дату балансу раніше визнане зобов'язання не підлягає погашенню, то його сума включається до складу доходу звітного періоду.

Q. Виплати працівникам

Відповідно до МСБО 19 «Виплати працівникам» виплати працівникам – це всі форми компенсації, що їх надає Товариство в обмін на послуги, надані працівниками, або при звільненні.

Короткострокові виплати працівникам – це виплати працівникам (окрім виплат при звільненні працівників), що, як очікується, будуть сплачені у повному обсязі впродовж дванадцяти місяців після закінчення річного звітного періоду, у якому працівники надають відповідні послуги.

Короткострокові виплати працівникам включають:

- заробітну плату, внески на соціальне забезпечення;
- оплачені щорічні відпуски та тимчасова непрацездатність;
- доплати та премії;
- негрошові пільги теперішнім працівникам (такі як медичне обслуговування, надання житла, автомобілів, а також надання безкоштовних чи субсидійованих товарів або послуг).

Виплати при звільненні – це виплати працівникам, які підлягають сплаті в результаті:

- рішення Товариства звільнити працівника до встановленої дати виходу на пенсію, або
- рішення працівника погодитися на добровільне звільнення в обмін на такі виплати.

Виплати по закінченні трудової діяльності – це виплати працівникам (окрім виплат при звільненні працівників та короткострокових виплат працівникам), які підлягають сплаті після закінчення трудової діяльності.

Якщо працівник надав послуги Товариству протягом облікового періоду, то недисконтовану суму короткострокових виплат працівникам, очікуваних до сплати в обмін на ці послуги, Товариство визнає:

- як зобов’язання (нараховані витрати) після вирахування будь-якої вже сплаченої суми. Якщо вже сплачена сума перевищує недисконтовану суму виплат, Товариство визнає це перевищення як актив (сплачені авансом витрати) тією мірою, якою цей аванс приведе, наприклад, до зменшення майбутніх платежів або грошового відшкодування;
- як витрати, якщо інший Стандарт не вимагає або не дозволяє включення виплат у собівартість активу (наприклад, МСБО 2 «Запаси» та МСБО 16 «Основні засоби»).

Права на компенсації працівникам за відсутність на роботі поділяються на дві категорії:

- накопичувані;
- ненакопичувані.

Накопичувані оплати періодів відсутності – це такі, що переносяться на майбутні періоди та можуть використовуватися в майбутніх періодах, якщо права поточного періоду не використані повністю. Накопичувані оплати періодів відсутності в Товаристві є гарантованими (за законодавством про працю працівникам надається право отримати грошові виплати за невикористане право при звільненні). Зобов’язання виникає з того моменту, як працівники починають надавати послуги, що збільшують їхні права на майбутні оплати періодів відсутності.

Товариство оцінює очікувану вартість накопичувані оплати періодів відсутності у вигляді додаткової суми (резерву відпусток), яку воно очікує виплатити в результаті невикористаного права, накопиченого на кінець звітного періоду.

Товариство визнає очікувану вартість короткострокових виплат працівникам у формі оплачуваної відсутності на роботі таким чином:

- у разі накопиченої оплати за періоди відсутності, якщо працівники надають послугу, яка збільшує їхні права на майбутню оплату періодів відсутності;
- у разі ненакопичуваної оплати періодів відсутності, якщо працівник відсутній на роботі з різних причин, включаючи відпустки, хворобу та нетривалу непрацездатність, декретні відпустки для батька або матері, відправлення функцій присяжного засідателя та військову службу.

2.3.Зміни в обліковій політиці та принципах розкриття інформації

Товариством було застосовано вартісний критерій визнання основних засобів 20 тис.грн з 23 травня 2020р. Дана зміна застосовується перспективно.

У 2020 році також були вперше застосовані деякі інші поправки до стандартів і роз'яснення, які не вплинули на фінансову звітність Товариства.

Товариство вперше застосовує стандарти та поправки, які вступають у дію по відношенню до річної звітності після 1 січня 2020р. Товариство не застосовувало достроково стандарти, роз'яснення або поправки, які були випущені, але ще не вступили в силу.

У поправках до **МСФЗ (IFRS) 3 «Об'єднання бізнесу»** пояснюється, що для того, щоб вважатися бізнесом, інтегрована сукупність видів діяльності та активів має включати щонайменше внесок і принципово значущий процес, які разом в значній мірі можуть сприяти створенню віддачі. При цьому пояснюється, що бізнес не обов'язково повинен включати усі внески і процеси, необхідні для створення віддачі. Дані поправки не вплинули на фінансову звітність Товариства, та не можуть бути застосовані у найближчому майбутньому, оскільки Товариство не має дочірніх бізнесів.

Поправки до **МСФЗ (IFRS) 7, МСФЗ (IFRS) 9, МСБО (IAS) 39** – «Реформа базової відсоткової ставки», передбачають ряд звільнень, які застосовуються до всіх відносин хеджування, на які реформа базової відсоткової ставки безпосередньо впливає. Реформа базової відсоткової ставки впливає на відносини хеджування, якщо в результаті її застосування виникають невизначеності щодо термінів виникнення та / або величини грошових потоків, заснованих на базовій відсотковій ставці, по об'єкту хеджування або від інструмента хеджування. Дані поправки не вплинули на фінансову звітність Товариства, оскільки у нього відсутні відносини хеджування, засновані на процентних ставках.

Поправки до **МСФЗ (IAS) 1 і МСФЗ (IAS) 8** - «Визначення суттєвості» пропонують нове визначення суттєвості, згідно з яким «інформація є суттєвою, якщо можна обґрунтовано очікувати, що її пропуск, спотворення або маскуваність вплинуть на рішення основних користувачів фінансової звітності загального призначення, прийняті ними на основі цих фінансових звітів, що надає фінансову інформацію про організацію, що звітує».

У поправках пояснюється, що істотність буде залежати від характеру або кількісної значущості інформації (взятої окремо або в сукупності з іншою інформацією) в контексті фінансової звітності, що розглядається в цілому. Спотворення інформації є істотним, якщо можна обґрунтовано очікувати, що це вплине на рішення основних користувачів фінансової звітності. Дані поправки не вплинули на фінансову звітність Товариства, і очікується, що в майбутньому вплив також буде відсутній.

«Концептуальні основи подання фінансової звітності», що випущені 29 березня 2018 р., не є стандартом, і жодне з положень Концептуальних основ не має переважної сили над будь-яким положенням або вимогам стандарту. Цілі Концептуальних основ полягають в наступному: сприяти Раді по МСФЗ в розробці стандартів; сприяти укладачам фінансових звітів при розробці положень облікової політики, коли жоден з стандартів не регулює певну операцію або іншу подію; і сприяти всім сторонам в розумінні та інтерпретації стандартів. Даний документ вплине на організації, які розробляють свою облікову політику відповідно до положень Концептуальних основ.

Переглянута редакція Концептуальних основ містить кілька нових концепцій, оновлені визначення активів і зобов'язань і критерії для їх визнання, а також пояснює деякі суттєві положення. Перегляд даного документа не вплинув на фінансову звітність Товариства.

Поправки до **МСФЗ (IFRS) 16** - «Облік поступок з оренди, пов'язаних з пандемією «covid-19», при застосуванні МСФЗ 16 «Оренда».

Дана поправка передбачає звільнення для орендарів від застосування вимог МСФЗ (IFRS) 16 в частині обліку модифікацій договорів оренди в разі поступок з оренди, які виникають в якості прямих наслідків пандемії Covid-19. Як спрощення практичного характеру орендар може прийняти рішення не аналізувати, чи є поступка з оренди, надана орендодавцем у зв'язку з пандемією Covid-19, модифікацією договору оренди. Орендар, який приймає таке рішення, повинен враховувати будь-яку зміну орендних платежів, обумовлену поступкою з оренди, пов'язаною з пандемією Covid-19, аналогічно тому, як ця зміна відображалася б в обліку відповідно до МСФЗ (IFRS) 16, якщо б вона не була модифікацією договору оренди.

Дана поправка застосовується до річних звітних періодів, що починаються 1 червня 2020 року або після цієї дати. Допускається застосування до цієї дати. Вплив даної поправки розкрито у Примітці 13.

2.4.Виправлення помилок

Товариство затвердило фінансову звітність станом на 31 грудня 2019 року за рік, що закінчився цією датою, 28 лютого 2020 року. Після дати затвердження Товариство виявило необхідність внесення коригувань у фінансову звітність за попередні періоди, у тому числі 2019 рік. У фінансовій звітності ці коригування було відображено ретроспективно.

Вплив внесених ретроспективних коригувань до звіту про фінансовий стан та звіту про фінансові результати за 2019 рік був представлений таким чином:

ПрАТ «КОНЦЕРН АВЕК ТА КО»
ФІНАНСОВА ЗВІТНІСТЬ ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2020 РОКУ

(суми зазначені в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

	Код рядка	На 31 грудня 2019 року	Вплив внесення коригувань	На 31 грудня 2019 року перераховано
Баланс (Звіт про фінансовий стан)				
Акти вправа користування	1006	336 549	(6 542)	343 091
Первісна вартість	1007	401 494	(6 542)	408 036
Основні засоби	1010	926 597	(57 315)	869 282
Первісна вартість	1011	2 864 871	(68 712)	2 796 159
знос	1012	1 938 274	(11 397)	1 926 877
Інвестиційна нерухомість	1015	185 785	45 876	231 661
Первісна вартість	1016	282 353	46 227	328 580
Знос	1017	96 568	351	96 919
Запаси	1100	3 650	(7)	3 643
Дебіторська заборгованість за розрахунками:				
за виданими авансами	1130	227 706	(5 850)	221 856
з бюджетом	1135	12 378	7 756	20 134
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	185 740	49	185 789
Капітал у дооцінках	1405	723 675	(2 189)	721 486
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	(1 325 627)	(503)	(1 326 130)
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	16 003	107	15 896
Довгострокові зобов'язання за АПК	1511	311 448	5 979	317 427
Поточна кредиторська заборгованість:				
- за АПК	1611	57 325	563	57 88
- за товари, роботи, послуги	1615	17 518	79	17 597
- за розрахунками з бюджетом	1620	4 631	(343)	4 288
Інші поточні зобов'язання	1690	1 038 056	(6 428)	1 031 628
Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)				
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	(141 516)	4 973	(136 543)
Адміністративні витрати	2130	(114 225)	4 424	(109 801)
Інші операційні витрати	2180	(60 292)	(694)	(60 986)
Фінансові витрати	2250	(225 228)	(100)	(225 328)
Інші витрати	2270	(27 141)	20	(27 121)
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	(28 730)	107	28837

1. виправлено помилку несвоєчасного відображення у балансі модифікації договорів з оренди майна у 2019 році. Первісна вартість АПК збільшена на 6 542 тис. грн. Довгострокові зобов'язання за АПК збільшено на 5 979 тис. грн, а поточну за довгостроковими АПК – на 563 тис. грн. Впливу на прибуток/збиток не було.

2. Первісна вартість ОЗ зменшена на 68 712 тис. грн. Знос зменшено на 11 397 тис. грн. Балансова вартість ОЗ зменшена на 57 315 тис. грн., що пов'язано з нижченаведеними змінами:
 - 2.1. Товариством визнано помилкове віднесення до модернізації ОЗ сукупної суми поточних ремонтів у попередніх роках. виправлення помилки включає зменшення первісної вартості ОЗ на 1 582 тис. грн. та нарахованого зносу з цієї вартості – на 519 тис. грн. Відповідно, збиток збільшено на 1 063 тис. грн.
 - 2.2. виправлення помилки реалізації ОЗ у минулих роках зменшує первісну вартість на 4 179 тис. грн. Накопичена амортизація зменшується на 3 928 тис. грн. Збитки зменшено на 143 тис. грн.
 - 2.3. Виключено вартість малоцінних необоротних матеріальних активів, що нижчі вартісного критерію ОЗ, із первісної вартості та нарахованого на них у розмірі 100% зносу – 3 679 тис. грн. На прибуток/збиток впливу не має, так як раніше нарахована вартість зносу залишається витратами попередніх періодів.
 - 2.4. Донараховано знос введених в експлуатацію МНМА у попередніх періодах – збитки збільшено на 12 тис. грн.
 - 2.5. Ретроспективно виправлено помилку з класифікації об'єктів інвестиційної нерухомості, які обліковувалися як основні засоби. Первісна вартість ОЗ зменшена на 59 272 тис. грн., у тому числі: 2 390 тис. грн. – зменшення за рахунок дооцінок, що зменшує капітал у дооцінках; 2 652 тис. грн. – за рахунок нарахованої амортизації при переоцінці ОЗ; первісна вартість інвестиційної нерухомості збільшено на 46 227 тис. грн.; витрати збільшено на 8 004 тис. грн., що збільшує збиток. Крім того, нарахований знос зменшено на суму 630 тис. грн., що додатково зменшує збитки, відповідно.
3. Операції, що описано вище (п.2.5) вплинули на інвестиційну нерухомість: первісна вартість збільшена на 46 227 тис. грн, донараховано знос інвестиційної нерухомості, яка раніше помилково була відображена у складі ОЗ на суму 351 тис. грн., що збільшує збиток, відповідно, на 351 тис. грн.
4. Списання запасів на витрати попередніх періодів у зв'язку із запізненням отримання документів щодо здійснених витрат у сумі 7 тис. грн., що збільшує збиток.
5. Дебіторську заборгованість за виданими авансами зменшено на 5 850 тис. грн.:
 - 5.1. Зменшено на 208 тис. грн. – отримано документи з запізненням. Збиток збільшено відповідно;

- 5.2.Виправлення помилки невірно визнаної дебіторської заборгованості по страхуванню на 5 642тис.грн.: зменшено заборгованість на 7 072тис.грн. та нівельовані нараховані витрати (збиток зменшено) на 1 430тис.грн.
6. Товариством було здійснено уточнюючий розрахунок податку на землю. Цей перерахунок зменшив витрати, тим самим зменшив кредиторську заборгованість перед бюджетом, і, оскільки була переплата, дебіторська заборгованість перед бюджетом збільшилась на 7 756тис.грн. Збиток Товариства було зменшено на -7 756тис.грн.
7. Виправлено помилку заниження суми реалізації об'єкта ОЗ, тим самим збільшено іншу поточну дебіторську заборгованість та зменшено збиток на суму 49тис.грн.
8. Капітал у дооцінках зменшено на 2 189тис.грн.:
- 8.1.Зменшено на 2 390тис.грн. – перерахунок історичної собівартості ІН (див.п.2.5);
- 8.2.Збільшено на 201тис.грн. за рахунок повернення відстроченого податку на прибуток з дооцінок ОЗ, що вибули.
- Впливу за прибуток/збиток не має.
9. Виправлено помилку відображення відстроченого податку на прибуток з дооцінок: відстрочені податкові зобов'язання зменшено на 107 тис.грн.
- 10.Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги збільшена у зв'язку із отриманням інформації про витрати із запізненням на 79тис.грн. одночасно зі збільшенням збитку на відповідну суму.
- 11.Поточна кредиторська заборгованість з бюджетом зменшена на 343тис.грн. сумарно, що складається із наступних корегувань:
- 11.1. Зменшено заборгованість з податку на землю на 459тис.грн. згідно уточнюючого розрахунку;
- 11.2. Нарахована пеня несвоєчасно сплаченої оренди землі збільшує заборгованість на 141тис.грн.
- 11.3. ПДВ при виправленні відображення реалізації ОЗ збільшує заборгованість на 8тис.грн.;
- 11.4. Зменшено податковий кредит, що помилково був нарахований у попередніх періодах на негосподарські витрати – заборгованість зменшено на 37тис.грн.;
- 11.5. Донараховано податок на нерухомість за попередні роки – збільшує заборгованість на 4тис.грн.

Дані корегування зменшують збиток на 343тис.грн.

12. Інші поточні зобов'язання зменшено на 6 428 тис. грн.: збільшено витрати, за якими отримано документи із запізненням на 644 тис. грн. Збиток збільшено на 644 тис. грн. А також зайво нараховану заборгованість за договорами страхування зменшено на 7 072 тис. грн. – вплив визначено у п.5.2.

3. Суттєві облікові судження, оцінки та припущення

Відповідно до МСБО 1 «Подання фінансової звітності» Товариство обліковує і презентує операції та інші події у відповідності до їх сутності і економічних обставин, а не тільки у відповідності з юридичною формою. Тому підготовка фінансової звітності у відповідності до МСФЗ потребує від управлінського персоналу Товариства застосування оціночних суджень та припущень, які впливають на величину активів, зобов'язань та потенційних зобов'язань, які відображені у звітності на дату фінансової звітності, та представлених сум доходів від реалізації товарів, робіт та послуг за звітний період. Ці оцінки та припущення базуються на попередньому досвіді управлінського персоналу та інших факторах, у тому числі на очікуваннях щодо майбутніх подій, які вважаються обґрунтованими за існуючих обставин. Оцінки і припущення постійно переглядаються на дату складання фінансової звітності в зв'язку з ринковими змінами чи зміни обставин, невідконтрольних Товариству. Таким чином, фактичні результати можуть відрізнятись від оціночних.

Судження

У процесі застосування облікової політики управлінським персоналом Товариства застосовуються певні професійні судження які мають суттєвий вплив на показники, відображені у фінансовій звітності.

Такі судження, зокрема, включають правомірність припущення щодо безперервності діяльності Товариства, зменшення корисності активів тощо.

Здатність Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі

Погіршення операційного середовища, що пов'язане з кризовими явищами в Україні, вплинуло також і на діяльність Товариства. За рік, що закінчився 31 грудня 2020 року Товариство зазнало збитків в сумі 247 888 тис. грн (у 2019 році – 124 255 тис. грн). Перевищення поточних зобов'язань над оборотними активами станом на 31 грудня 2020 року становить 942 755 тис. грн (на 31 грудня 2019 року – 619 414 тис. грн). Вартість чистих активів Товариства є меншою від статутного капіталу, що не відповідає вимогам статті 155 Цивільного кодексу України.

Управлінський персонал Товариства докладає зусиль, щоб виправити і покращити ситуацію. Управлінський персонал переглянув окремі види комерційних напрямків господарської діяльності. Основний дохід компанії – це надання в оренду об'єктів рухомого та нерухомого майна, розташованого на

території ТЦ «Барабашово». У 2020 році в зв'язку з карантинними обмеженнями переглядалися умови договорів оренди, щоб в майбутньому продовжувати співробітництво з партнерами та не втрачати позицій на ринку оренди комерційної нерухомості та стабілізувати і покращити фінансовий стан Товариства. Майновий комплекс, розташований на території ТЦ «Барабашово», згідно здійсненої оцінки незалежної експертизи, має конкурентний стан та викликає комерційний інтерес та наміри орендарів в його подальшому довготривалому використанні.

Керівництво Товариства визначає вірогідність відшкодування дебіторської заборгованості, яка має тенденцію до зменшення (зменшення відбулося майже на 6%, що в абсолютному значенні складає понад 42 млн. грн.). Ґрунтуючись на оцінці платоспроможності основних дебіторів та на аналізі строків погашення існуючої заборгованості, можна зробити висновок про зменшення товарної дебіторської заборгованості та виконання обов'язків.

Протягом тривалого часу, діяльність Товариства є безперервною. Свідчення про порушення принципу безперервності відсутні. Також відбувається тісна співпраця з державними банками, які є основними кредиторами.

Намірів щодо ліквідації суб'єкт господарювання не має, тому що на ринку нерухомого майна Товариство більш 20 років та не втрачає впевненості в отриманні значних прибутків від фінансово – господарської діяльності в майбутньому.

У штаті Товариства працевлаштовано понад 230 співробітників, за яких керівництво Товариства несе відповідальність протягом багатьох років, та примусово йти на розрив трудових відносин в плани керівництва не входить.

У 2020 році, незважаючи на пандемію COVID-19 та загальну тенденцію до зниження цін на оренду нерухомості, вартість орендної плати Товариства не знизилась у порівнянні з 2019 роком. Було переглянуто справедливі ціни на послуги, що, як очікується, в майбутньому стабілізує і покращить фінансовий стан Товариства.

Карантинні заходи, незначно знизили ділову активність робітників. Товариством була оптимізована загальна кількість персоналу – частину персоналу переведено на неповний робочий день. Керівництво вважає, що тимчасові труднощі, пов'язані з пандемією, загалом, не матимуть критичного впливу на діяльність Товариства. В поточних умовах воно здатно безперервно продовжувати свою діяльність.

У 2020 році продовжено співпрацю з орендарем-нерезидентом, який з 2019 року орендує значну частину нежитлового приміщення за адресою вул.Сумська, 72. У свою чергу, воно являє собою майновий комплекс, що є високоліквідним та має високий рівень конкурентоспроможності.

Майно Товариства, надійно застраховано.

Крім оренди приміщень та майна, у звітному році Товариство продовжувало надавати в оренду власні торгові марки, що дало суттєвий дохід і надходження грошових коштів. З огляду на перспективність цієї діяльності, управлінський персонал має намір продовжувати розвивати її в наступному році.

На інші види діяльності, такі як надання послуг пасажирського автомобільного транспорту та виконання будівельно-монтажних робіт у Товариства є діючі ліцензії. Щодо всіх наявних дозволів та ліцензій управлінський персонал має обґрунтований намір на продовження їх використання.

Протягом звітного року Товариством вживалися усі можливі заходи для розрахунку за кредитними зобов'язаннями, заходи для погашення отриманої поворотної фінансової допомоги, а також вживалися дії для погашення існуючої дебіторської заборгованості і планується вживання штрафних санкцій у разі несвоєчасної оплати.

Протягом звітного року Товариство готувало перегляд умов надання невідновлювальної відкличної кредитної лінії з ПАТ АБ «Укргазбанк» по реструктуризації грошового зобов'язання на більш довгостроковий період, ніж існуючий договірний термін погашення заборгованості (грудень 2022 року).

На думку управлінського персоналу, поєднання вищезазначених заходів дає можливість Товариству продовжувати свою діяльність на безперервній основі. Ця фінансова звітність підготовлена на основі обґрунтованого припущення, що Товариство здатне продовжувати свою діяльність на безперервній основі. Тому, ця фінансова звітність не містить будь-яких коригувань, які стосуються можливості відшкодування та класифікації відображених сум активів або сум та класифікації зобов'язань, які могли б знадобитися, якби Товариство було б не здатне продовжувати свою діяльність на безперервній основі.

Зменшення корисності активів

На кожну звітну дату Товариство оцінює наявність ознак можливого зменшення корисності активів. Активи перевіряються на предмет зменшення корисності у тих випадках, коли обставини дають підстави припустити потенційне зменшення корисності. Така оцінка передбачає застосування значних суджень. За звітний період відбулося зменшення вартості необоротних активів, що знаходяться на балансі Товариства (на 15 %) у зв'язку з переоцінкою вартості основних засобів. Результати переоцінки основних засобів не матимуть вагомий вплив в майбутньому на коливання в сторону зменшення генерованого грошового потоку, завдяки ефективному управлінню активами.

Товариство здійснює контроль за ризиком можливого дефіциту грошових коштів, використовуючи інструмент планування поточної ліквідності.

Договірні умови за операційною орендою – Товариство як орендодавець

Товариство продовжує договори оренди комерційної нерухомості, що обліковується як інвестиційна нерухомість та інші основні засоби. На основі аналізу істотних умов цих договорів Товариство встановило, що за ним, як власником, зберігаються всі значні ризики і вигоди, пов'язані з правом власності на вказану нерухомість, ці договори було визнано договорами операційної оренди. Дохід від оренди за угодами про операційну оренду Товариство визнає на прямолінійній основі протягом строку оренди. Витрати, включаючи амортизацію, понесені при отриманні доходу від оренди, визнаються витратами звітного періоду.

Договірні умови за операційною орендою - Товариство як орендар

Оренда активів, за якою ризики та винагороди, пов'язані з правом власності на актив, фактично залишаються у орендодавця, класифікується як операційна оренда. Орендні платежі за угодами про короткострокову оренду та оренду активів з низькою вартістю визнаються як витрати на прямолінійній основі протягом строку оренди та відображаються як операційні витрати в звіті про прибутки та збитки рівномірно. За угодами про довгострокову оренду визнаються активи права користування з подальшою амортизацією за прямолінійним методом, що відображається у складі операційних та інших витрат в звіті про прибутки та збитки. Нарахування відсотків на дисконтовані зобов'язання відображається у складі фінансових витрат відповідно до ставки договору або ставки запозичення кредитних коштів.

Товариство визначає термін оренди як такий, що не підлягає достроковому припиненню, якщо є достатня впевненість в тому, що його буде дотримано. Та періоди, щодо яких можливе припинення оренди, якщо є достатня впевненість в тому, що опціон на припинення оренди Товариством не буде виконаний.

Оцінки та припущення

Нижче представлені основні припущення та оцінки стосовно майбутнього та інші основні джерела невизначеності на дату складання фінансової звітності, що можуть призвести до необхідності суттєвого коригування балансової вартості відповідних активів та зобов'язань в майбутньому:

- термін експлуатації основних засобів;
- погашення дебіторської заборгованості;
- судові справи;
- відстрочені податки;
- оренда

Оцінки щодо термінів корисного використання активів, які підлягають амортизації

Суттєві оцінки управлінського персоналу Товариства, які базуються на бізнес-планах керівництва та операційних оцінках, необхідні для визначення майбутніх термінів корисного використання основних засобів і інших активів, які підлягають амортизації. Фактичні терміни корисного використання можуть відрізнитись від оцінок управлінського персоналу.

Фактори, які можуть вплинути на оцінку термінів корисного використання активів включають наступні:

- ступінь експлуатації активів;
- зміни у технологіях технічного обслуговування;
- зміни регуляторних актів та законодавства;
- непередбачені проблеми з експлуатацією і використанням, тощо.

Будь-який із вищезазначених факторів може вплинути на суми накопиченої амортизації активів у майбутньому та їхню балансову вартість. Товариство переглядає очікувані терміни корисного використання активів на кінець кожного річного звітного періоду. Перегляд базується на поточному стані активів та очікуваному періоді, впродовж якого вони продовжуватимуть приносити економічні вигоди для Товариства. Будь-які зміни очікуваних термінів корисного використання або залишкової вартості відображаються на перспективній основі від дати зміни.

Резерв очікуваних кредитних збитків торгової дебіторської заборгованості

Управлінський персонал регулярно перевіряє стан своєї дебіторської заборгованості та інших сум до отримання на предмет зменшення корисності заборгованості. Управлінський персонал використовує своє компетентне судження для оцінки суми будь-яких збитків від зменшення корисності у випадках, коли контрагент зазнає фінансових труднощів. Резерв кредитних збитків створюється, якщо існують істотні обґрунтовані сумніви в її погашенні, використовуючи найкращу доступну інформацію щодо кредитоспроможності її дебіторів на дату складання фінансової звітності. Проте фактична можливість повернення дебіторської заборгованості може відрізнитись від оцінок, зроблених управлінським персоналом.

При оновленні своєї оцінки очікуваних кредитних збитків у зв'язку з пандемією Covid-19 Товариство використовувало обґрунтовану і достовірну інформацію. З огляду на безпрецедентність ситуації, що склалася, Товариство намагалося забезпечити прозоре розкриття інформації про ключові допущення і судження, що були використані при оцінці очікуваних кредитних збитків. Товариство використало метод оцінки заборгованості на індивідуальній основі.

У зв'язку з пандемією Covid-19 невизначеність щодо тенденцій розвитку ринку і економічних умов може зберігатися протягом деякого часу, що може вплинути на фактичні результати, які будуть істотно відрізнятися від попередніх оцінок кредитних збитків.

Ризики, пов'язані з недотриманням вимог податкового законодавства та інших нормативних актів

Українське законодавство і нормативні акти, що регулюють сферу оподаткування та інші аспекти діяльності, продовжують змінюватись. Положення законів і нормативних актів часто є нечітко сформульованими, а їх тлумачення залежить від позиції місцевих, регіональних чи центральних органів влади й інших державних органів. Випадки суперечливих тлумачень непоодинокі. Управлінський персонал вважає, що його розуміння положень законодавства, яке регулює діяльність Товариства, є правильним і діяльність Товариства здійснюється у повній відповідності до законодавства, що регулює його діяльність. Управлінський персонал вважає, що Товариство нараховувало і сплатило всі належні податки, обов'язкові платежі і збори.

Водночас, існує ризик того, що операції й інтерпретації, що не були поставлені під сумнів у минулому, можуть бути поставлені під сумнів державними органами в майбутньому, хоча цей ризик значно зменшується з плином часу. Неможливо визначити суму непред'явлених позовів, що можуть бути пред'явлені, якщо такі взагалі існують, або ймовірність будь-якого несприятливого результату.

Справедлива вартість фінансових інструментів

У випадках, коли справедлива вартість фінансових активів та фінансових зобов'язань, визнаних у звіті про фінансовий стан, не може бути визначена на основі даних активних ринків, вона визначається на основі даних оціночної методики, використовуючи модель дисконтованих грошових потоків з використанням методу ефективної ставки відсотка.

Товариство визначає ефективну ставку відсотка на дати визнання фінансових активів та зобов'язань на основі інформації з активних ринків, що відповідають характеру виникнення такого активу чи зобов'язання. Проте в тих випадках, коли це визначити складно, для встановлення справедливої вартості потрібна експертне судження. Судження базується на таких факторах, як ризик ліквідності і кредитний ризик. Зміни в припущеннях щодо цих факторів можуть вплинути на справедливую вартість фінансових інструментів, відображену у фінансовій звітності.

Визначення відстрочених податкових активів

Відстрочені податкові активи визнаються в тій частині, в якій Товариство сподівається, що відповідну податкову вигоду зможе отримати. При визначенні майбутнього оподатковуваного прибутку і суми податкових вигід, імовірних в

майбутньому, керівництво застосовує судження і розрахунки за попередні періоди, а також майбутнього доходу при існуючих обставинах.

Товариство визнає у поточному році усі відстрочені податкові активи по відношенню до податкових збитків, перенесених на майбутні періоди.

Оренда - оцінка ставки залучення додаткових позикових коштів

Товариство не може легко визначити процентну ставку, закладену в договорах оренди, тому воно використовує ставку залучення додаткових позикових коштів для оцінки зобов'язань з оренди. Ставка залучення додаткових позикових коштів - це ставка відсотка, за якою Товариство могло б залучити на аналогічний термін і при аналогічних економічних умовах позикові кошти, необхідні для отримання активу з вартістю, аналогічної вартості активу в формі права користування. Таким чином, ставка залучення додаткових позикових коштів відображає відсоток, який Товариство «повинно було б заплатити». Товариство визначає ставку залучення додаткових позикових коштів з використанням спостережуваних вихідних даних, і використовує певні розрахункові оцінки, специфічні для організації (наприклад, індивідуальний кредитний рейтинг).

4. Нематеріальні активи

	2020	2019
Балансова вартість на 1 січня	177	177
Первісна вартість	177	177
Знос	-	-
Надходження за рік:		
Первісна вартість	10 300	-
Знос	-	-
Балансова вартість на 31 грудня	10 477	177
Первісна вартість	10 477	177
Знос	-	-

Строк корисної експлуатації визнаних нематеріальних активів не визначений. Як наслідок, амортизація не нараховується.

У звітному періоді відбулося збільшення на 10 300 тис. грн. за рахунок визначення справедливої вартості права постійного користування земельними ділянками. У минулих періодах право постійного користування земельними ділянками не визнавалось у складі необоротних активів. У 2020 році була здійснена його оцінка незалежними сертифікованими оцінювачами. У зв'язку з цим, у звіті про фінансовий стан збільшення нематеріальних активів відображено на перспективній основі. Оцінка інших нематеріальних активів не змінювалася.

Оцінка проведена на дату 01.10.2020 року. Оцінювачем обраний методичний підхід, що базується на визначенні різниці між ринковою вартістю

ПрАТ «КОНЦЕРН АВЕК ТА КО»

ФІНАНСОВА ЗВІТНІСТЬ ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2020 РОКУ

(суми зазначені в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

земельної ділянки та вартістю інтересу власника земельної ділянки, наданої в оренду або користування

5. Основні засоби

Справедлива вартість основних засобів була визначена на основі порівняльного, доходного та витратного методів. Оцінка проводилась із залученням незалежного професійного оцінювача. Станом на дату переоцінки, 1 жовтня 2020 року, значення справедливої вартості об'єктів основних засобів ґрунтуються на оцінках, визначених компанією ТОВ «ХарЕксперт», яка являється сертифікованим незалежним оцінювачем та проводить оцінку аналогічних об'єктів у м. Харків. Загальний збиток від знецінення об'єктів основних засобів визнаний у складі сукупного доходу у 2020 році склав 133 041 тис. грн. Збиток визнаний у складі фінансового результату склав 8 758 тис. грн. У ході переоцінки було відображено відновлення корисності раніше уцінених основних засобів на суму 1 393 тис. грн, що вплинуло на збільшення фінансового результату звітного року. Загальний вплив переоцінки на фінансовий результат дорівнює збитку у сумі 7 365 тис. грн

	Земля	Будівлі та споруди	Обладнання	Транспорт	Меблі та приладдя	Інші	Всього
Балансова вартість на 1 січня 2019р.	117	40 408	55 793	11 043	945	825 274	933 580
Первісна вартість	117	41 303	387 411	26 218	2 246	2 268 541	2 725 836
Знос	-	(895)	(331 618)	(15 175)	(1 301)	(1 443 267)	(1 792 256)
Надходження	-	-	3 950	-	8 361	15 113	27 424
Вибуття	-	-	-	-	-	-	-
Первісна вартість	-	(15 690)	(1 268)	-	(4)	(174)	(17 136)
Знос	-	-	886	-	4	79	969
Переоцінка	-	-	18 721	162	34	109 130	128 047
Первісна вартість	-	-	18 721	162	34	109 130	128 047
Знос	-	-	(15 771)	(97)	(3)	(97 500)	(113 371)
Інші зміни за рік	-	(21 738)	345	-	(6 927)	(39 692)	(68 012)
Первісна вартість	-	(21 738)	345	-	(6 927)	(39 692)	(68 012)
Знос	-	-	-	-	-	11 325	11 325
Нараховано амортизації	-	(293)	(6 921)	(1 691)	(279)	(24 360)	(33 544)
Балансова вартість на 31 грудня 2019р.	117	2 687	55 735	9 417	2 131	799 195	869 282
Первісна вартість	117	3 875	409 159	26 380	3 710	2 352 918	2 796 159
Знос	-	(1 188)	(353 424)	(16 963)	(1 579)	(1 553 723)	(1 926 877)
Надходження	-	-	233	-	10	4 673	4 916
Вибуття	-	65	142	1 171	2	2 935	4 315
Первісна вартість	-	65	142	1 171	2	2 935	4 315
Знос	-	-	123	1 171	2	1 560	2 856
Переоцінка	-	-	-	-	-	-	-

ПрАТ «КОНЦЕРН АВЕК ТА КО»

ФІНАНСОВА ЗВІТНІСТЬ ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2020 РОКУ

(суми зазначені в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

Первісна вартість	-	(35)	548	8 619	152	(361 196)	(351 912)
Знос	-	18	(520)	(5 309)	3	217315	211507
Інші зміни за рік							
Первісна вартість	-	3 451	(395 281)	1 484	(283)	412 571	21 942
Знос	-	(1 386)	342 419	(27)	140	(343 100)	(1 954)
Нараховано амортизації	-	(58)	(1 793)	(1 948)	(201)	(29 520)	(33 520)
Балансова вартість на 31 грудня 2020р.	117	4 612	1 322	12 236	1 952	698 563	718 802
Первісна вартість	117	7 226	14 517	35 312	3 587	2 406 031	2 466 790
Знос		(2 614)	(13 195)	(23 076)	(1 635)	(1 707 468)	(1 747 988)

Первісна вартість основних засобів з нульовою залишковою вартістю та основні засоби, вартість яких досягла ліквідаційної вартості станом на 31.12.2020р. складає 3 305тис.грн. (станом на 31.12.2019р. – 5 885тис.грн.).

Балансова вартість основних засобів переданих в операційну оренду станом на 31.12.2020 р. складає 771 378 тис. грн (станом на 31.12.2019 р. 897 378тис. грн).

Вартість основних засобів, отриманих в операційну оренду станом на 31.12. 2020 р. становить 1 940 461тис. грн. (станом на 31.12.2019 р. – 2 269 777 тис. грн).

Балансова вартість основних засобів та інвестиційної нерухомості, щодо яких існують передбачені чинним законодавством обмеження права власності 496 999 тис.грн.

Балансова вартість основних засобів, наданих у заставу станом 31.12.2020 р. становить 308 638 тис.грн (на 31.12.2019 р. – 447 922 тис. грн).

Вартість об'єктів незакінченого капітального будівництва станом на 31.12.20р. становить 68 908тис.грн.(на 31.12.19 - 51 633тис.грн)

У складі інших основних засобів обліковуються дрібні основні засоби (контейнери)у сумі 195тис.грн, які Товариство готує для продажу.

Контрактних зобов'язань, пов'язаних із придбанням або будівництвом основних засобів на 31 грудня 2020р. Товариство не має.

У кінці звітного року з основними засобами Товариства сталася надзвичайна подія, а саме, пожежа. Заподіяні збитки підраховуються і на звітну дату ще не мають відображення у фінансовій звітності. Попередньо відомо, що вони складатимуть близько 4 030тис.грн.

Товариству надано приписи, за яким за вимогами АТ«Харківобленерго» за рішенням суду та приписами КП «Харківводоканалу» підлягають ліквідації основні засоби балансової вартістю близько 18 272 тис.грн., як незаконно збудовані в охоронній зоні. Товариство не визначило дату виконання демонтажу цих об'єктів, у найближчих можливих періодах.

6. Інвестиційна нерухомість

На підставі характеру, параметрів та ризиків, притаманних кожному об'єкту нерухомості керівництво встановило, що інвестиційна нерухомість представлена двома класами активів: офісна нерухомість та споруди під об'єкти торгівлі.

Товариство обліковує 165 об'єктів інвестиційної нерухомості на кінець звітного року, до складу яких входять власні будівлі та споруди, які утримуються виключно з метою отримання орендних платежів. Товариство не здійснює групування цих об'єктів, бо їх склад доволі різноманітний. Серед таких об'єктів торгові бокси та павільйони, будівлі офісного типу, камери схову, громадські туалети, склади, автостоянки та інші майданчики вільного користування. Вартість об'єктів незакінченого капітального будівництва інвестиційної нерухомості станом на 31.12.20р. становить 38 952 тис.грн. (на 31.12.19 – 62 212 тис.грн).

	2020	2019
Балансова вартість на 1 січня	231 661	194 291
Первісна вартість	328 580	287 518
Знос	(96 919)	(93 227)
Надходження	4 135	129
Вибуло за рік		
Первісна вартість	(9 210)	(4 594)
Знос	72	
Нараховано амортизації	(3 355)	(3 413)
Інші зміни		
Первісна вартість	(23 153)	(45 527)
Знос	2 834	(279)
Балансова вартість на 31 грудня	202 984	231 661
Первісна вартість	300 352	328 580
Знос	(97 368)	(96 919)

Достовірно визначити справедливую вартість об'єктів інвестиційної нерухомості Товариства неможливо, бо вони являють собою складний господарсько-економічний комплекс, що є великим торговим об'єктом України. За своєю сутністю він є унікальним – тобто аналогів та ідентичних об'єктів не має. Тому Товариство використовує модель обліку об'єктів інвестиційної нерухомості за собівартістю і на 31.12.2020р. не має можливості достовірно визначити їх справедливую вартість.

	2020	2019
Дохід від оренди інвестиційної нерухомості	98 996	133 231
Прямі операційні витрати (включаючи ремонт і технічне обслуговування), які призвели до отримання доходу від оренди (включені до складу собівартості продажів)	77 178	107 308

ПРАТ «КОНЦЕРН АВЕК ТА КО»

ФІНАНСОВА ЗВІТНІСТЬ ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2020 РОКУ

(суми зазначені в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

Прибуток від інвестиційної нерухомості	21 818	25 923

Серед інвестиційної нерухомості не обліковується об'єкт (нежитлове приміщення), по якому здійснювати орендні відносини не має комерційного сенсу. З минулого року він виставлений для продажу за ціною 119 тис. грн. Товариство відобразило його у звіті про фінансовий стан окремою групою «Необоротні активи утримувані для продажу».

На Товариство накладені обмеження за договорами банківських кредитів щодо реалізації наявної у нього інвестиційної нерухомості на суму 112 609 тис. грн на 31.12.2020р. (116 034 тис. грн на 31.12.2019р.).

Товариство не має договірних зобов'язань щодо придбання, спорудження або модернізації інвестиційної нерухомості, її ремонту, технічному обслуговуванню чи благоустрою.

7. Необоротні фінансові активи

	2020	2019
Інші довгострокові фінансові інвестиції	0	0
Довгострокова дебіторська заборгованість	435	365

Інші довгострокові фінансові інвестиції, що являли собою акції емітентів України з неконтрольованими долями участі (менше 10%) були знецінені станом на 31.12.2017р., на дату 31.12.20 року їх оцінка не змінилася.

До складу довгострокової дебіторської заборгованості Товариства відносяться векселі отримані з відстрочкою погашення від 10 до 30 років. Такі векселі обліковується за амортизованою вартістю з використанням методу дисконтування грошових потоків за ефективною ставкою 18%.

8. Запаси

	2020	2019
Сировина і матеріали	21	21
Будівельні матеріали	3 237	3 051
Запасні частини	35	64
Малоцінні швидкозношувані предмети	109	111
Паливо	31	53
Інші запаси	574	343
Всього	4 007	3 643

Запаси відображені за можливою ціною реалізації.

9. Торгова дебіторська та інша дебіторська заборгованість

До складу дебіторської заборгованості за продукцію, товари, роботи, послуги відноситься заборгованість за надані в оренду приміщення офісної нерухомості, об'єктів торгівлі, транспортних засобів та реалізованих товарів. До складу іншої поточної дебіторської заборгованості відноситься заборгованість за використання торгівельних марок, відшкодування комунальних послуг згідно договорів оренди, надана поворотна фінансова допомога, уступка права вимоги, тощо.

Поточна дебіторська заборгованість відображається за чистою реалізаційною вартістю за вирахуванням резерву кредитних збитків. Строк позовної давності для списання безнадійної заборгованості становить 3 роки.

Нарахування суми резерву кредитних збитків за звітний період відображається у звіті про фінансові результати у складі інших операційних витрат.

Величина суми кредитних збитків обчислюється виходячи з абсолютної суми дебіторської заборгованості на індивідуальній основі з урахуванням термінів її виникнення виходячи з оцінки платоспроможності кожного окремого дебітора.

	2020	2019
Векселі одержані:	0	425
Векселі (номінальна вартість)	425	425
Резерв очікуваних кредитних збитків	(425)	0
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги:	112 731	245 847
послуги оренди приміщень та майна ТРЦ	70 076	205 392
послуги оренди транспортних засобів	3 902	2 649
реалізація покупних ТМЦ	40 800	40 800
інша	267	589
резерв очікуваних кредитних збитків	(2 314)	(3 583)
Інша поточна дебіторська заборгованість:	195 272	185 789
надані безвідсоткові позики	148 747	155 927
відшкодування комунальних послуг згідно договорів оренди	644	1 265
порука	14 163	14 163
роялті	125 913	13 811
відступлення права вимоги	670	670
реалізація ОЗ	1 777	1 745
інша заборгованість	1 147	450
резерв очікуваних кредитних збитків	(97 790)	(2 242)

На торгову дебіторську заборгованість відсотки не нараховуються. Погашення її очікується, як правило, протягом 30-120 днів.

Умови, які стосуються дебіторської заборгованості пов'язаних сторін, розкриті в Примітці 24.

У зв'язку з пандемією Covid-19 тенденції розвитку ринку і економічних умов складно визначити. Це може вплинути на фактичні кредитні збитки, які можуть істотно відрізнитися від попередніх оцінок Товариства.

Прострочена, але не знецінена дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги за термінами давності	2020	2019
до 30 днів	12 866	16 178
31-60 днів	12 600	15 422
61-90 днів	12407	15 642
91-120 днів	12 376	15 347
понад 120 днів	64 796	186 841
Всього	115 045	249 430

10.Грошові кошти та їх еквіваленти

Короткострокових депозитів Товариство не має. Для цілей звіту про рух грошових коштів, грошові кошти та їх еквіваленти на 31 грудня становили:

	2020	2019
Готівка у касі	1	0
Поточні рахунки в національній валюті	98	2 461
Поточні рахунки в дол. США	1 025	588
Рахунок в держказначействі для розрахунків за ПДВ	5	5
Всього	1 129	3 054

Товариство вважає, що банківські договори являються невід'ємною частиною управління грошовими коштами. Управління грошовими коштами включає в себе управління грошовими коштами та їх еквівалентами з метою урегулювання короткострокових грошових зобов'язань, тобто не з метою інвестування чи інших цілей. На 31.12.2020 року, та дату затвердження цієї звітності, Товариство має обмеження управління грошовими коштами, що обліковуються на банківських рахунках у сумі 1101тис.грн. Арешт грошових коштів або майна накладено за виконавчим впровадженням по судовій справі з Харківською міською радою про стягнення безпідставно отриманих доходів від користування земельною ділянкою. Сума стягнення складеться з різниці між сумою податку на землю та сумою орендної плати, яку Товариство мало б сплатити при наявності укладеного договору на оренду земельної ділянки. Сума до стягнення залишилась близько 15 408тис.грн.

11. Випущений капітал і резерви

Акціонерний капітал

Станом на 31.12.2019 р. та 31.12.2020 р. зареєстрований статутний капітал Товариства складав 81 001 тис. грн і складався з 8 100 147 простих іменних акцій номінальною вартістю 10 грн за акцію. Привілейованих акцій немає. Неоплаченої частини статутного капіталу немає. Кількість акцій упродовж 2020 і 2019 років не змінювалася. Акціонерами Товариства є фізичні особи.

Нарахування і виплати дивідендів Товариством у 2020 і 2019 роках не проводилось.

Капітал у дооцінках

Капітал у дооцінках відображає приріст справедливої вартості основних засобів, а також її зниження в тій мірі, в якій це зниження компенсує приріст того ж активу, раніше визнаного у складі капіталу. Станом на 31.12.2020р. та 31.12.2019р. капітал у дооцінках складає 611 207 тис. грн. та 721 486 тис. грн. відповідно. Протягом звітного року відбулися зміни в уцінках/дооцінках необоротних активів за вирахуванням податків на суму 110 279 тис. грн.

Додатковий капітал Товариства збільшено на 10 300 тис. грн. у зв'язку із визнанням на балансі Права постійного користування земельними ділянками за справедливою вартістю.

Резервний капітал сформований у відповідності до вимог статуту в період, коли Товариство отримувало прибутки. Резервний капітал може бути використаний на погашення збитків і на 31.12.2020 р. складає 128 тис. грн. Протягом 2020 року відрахування до резервного капіталу не відбувались оскільки Товариство отримувало збитки.

Прибуток(збиток) на акцію	2020	2019
Базовий прибуток (збиток) на акцію, грн	(30,60290)	(15,33985)
Розбавлений прибуток (збиток) на акцію, грн	(30,60290)	(15,33985)

Базовий прибуток (збиток) на акцію розраховано шляхом ділення чистого прибутку (збитку) за рік на середньозважену кількість простих акцій в обігу упродовж звітного року. Розбавлений прибуток (збиток) на акцію відображає можливе зниження рівня прибутковості (збільшення збитковості) простої акції в наступному звітному періоді. Товариство не має конвертованих цінних паперів, привілейованих акцій або договорів купівлі-продажу простих акцій за ціною, нижчою від їх ринкової вартості, які могли б вплинути на розрахунок розбавленого прибутку (збитку) на акцію.

Нижче наведено інформацію про прибуток і кількість акцій, яка використана у розрахунках базового прибутку (збитку) на акцію:

	2020	2019
Чистий прибуток (збиток), тис. грн.	(247 888)	(124 255)

Середньозважена кількість акцій в обігу 8 100 147 8 100 147

Між звітною датою і датою складання цієї звітності ніяких інших операцій зі звичайними акціями не проводилося.

12. Фінансові активи і фінансові зобов'язання

Фінансові активи

	2020	2019
Боргові інструменти, що оцінюються за амортизованою вартістю	308 438	432 426
1. Довгострокові:	435	365
1.1 Торгова дебіторська заборгованість (векселі)	435	365
2. Короткострокові:	307 927	434 640
2.1 Торгова дебіторська заборгованість (Примітка 9):	112 731	246 272
2.1.1 Векселі	0	425
2.1.2 Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	112 731	245 847
2.2 Займи	51 593	154 834
2.3 Інша дебіторська*	143 679	30 955
Всього фінансові активи**	308 438	432 426

* Інша дебіторська, що відображена у складі іншої поточної дебіторської заборгованості

** Фінансові активи окрім грошових коштів та короткострокових депозитів

Інші довгострокові фінансові інвестиції обліковуються за справедливою вартістю та являють собою акції емітентів України з неконтрольованими долями участі (до 10%) були знецінені до Огрн. станом на 31.12.2017р. На дату 31.12.20р. їх оцінка не змінилася.

До складу довгострокової дебіторської заборгованості Товариства відносяться векселі отримані з відстрочкою погашення від 10 до 30 років. Такі векселі обліковується за амортизованою вартістю з використанням методу дисконтування грошових потоків за ефективною ставкою – 18%.

12.1. Фінансові зобов'язання

Оскільки Товариство має значну кількість процентних кредитів та позик, воно вирішило надати користувачам фінансової звітності детальну інформацію про ефективні процентні ставки, а також про терміни погашення кредитів.

Відсоткові кредити банків та позик, тис.грн.	Валюта договору	2020	2019	Дата погашення	%*	Забезпечення майном
Банківські кредити	-	1 079 359	1 010 763	-	-	-
Довгострокові кредити банків	-	807 489	885 942	-	-	1 127 517

ПРАТ «КОНЦЕРН АВЕК ТА КО»

ФІНАНСОВА ЗВІТНІСТЬ ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2020 РОКУ

(суми зазначені в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

Банківський кредит №34	грн	56 324	61 732	29.12.2028	20	131 323
Банківський кредит №14	грн	520 821	570 829	29.12.2028	20	469 789
Банківський кредит №4	грн	47 742	52 326	29.12.2028	20	92 995
Банківський кредит № 8/2016-К	грн	182 602	201 055	31.12.2022	25	317 705
Поточна заборгованість за кредитами банків	-	271 870	124 821	-	-	-
Банківський кредит №34	грн	25 362	11 829	31.12.2021	-	-
Банківський кредит №14	грн	216 311	98 389	31.12.2021	-	-
Банківський кредит №4	грн	21 498	10 026	31.12.2021	-	-
Банківський кредит № 8/2016-К	грн	8 699	4 577	31.12.2021	-	-

* За банківськими кредитними договорами протягом року відсоткова ставка зазнавала змін з 16% на 20%, 25% у зв'язку з невиконанням зобов'язань за кредитами.

Інші зобов'язання, тис.грн.	Валюта договору	2020	2019	Дата погашення
Зобов'язання, що обліковуються за амортизованою вартістю	-	1 413 831	1 472 418	-
Інші довгострокові зобов'язання	-	380 908	446 958	-
Розстрочені відсотки за банк. договором №34	грн	12 831	12 289	30.12.2028
Розстрочені відсотки за банк. договором №14	грн	75 052	76 600	31.12.2028
Розстрочені відсотки за банк. договором №4	грн	7 087	7 198	01.01.2029
Розстрочені відсотки за банк. договором № 8/2016-К	грн	27 302	33 444	31.12.2022
Позика в ін.валюті (відсотки)	\$	4 034	0	31.12.2025
Оренда (Примітка 13)	грн	254 602	317 427	-
Інші короткострокові зобов'язання	-	1 032 923	1 025 460	-
Поточна заборгованість за іншими довгостроковими зобов'язаннями	-	101 871	73 960	-
Розстрочені відсотки за банк. договором №34	грн	2 674	976	31.12.2021
Розстрочені відсотки за банк. договором №14	грн	24 865	9 029	31.12.2021
Розстрочені відсотки за банк. договором №4	грн	2 266	828	31.12.2021
Розстрочені відсотки за банк. договором № 8/2016-К	грн	15 354	5 239	31.12.2021
Оренда (Примітка 13)	грн	56 712	57 888	31.12.2021
Торгова поточна заборг. за товари, роботи, послуги (Примітка 14)	-	17 796	17 597	-

ПрАТ «КОНЦЕРН АВЕК ТА КО»

ФІНАНСОВА ЗВІТНІСТЬ ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2020 РОКУ

(суми зазначені в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

Інші зобов'язання, тис.грн.	Валюта договору	2020	2019	Дата погашення
Інша поточна кред. заборг. в складі інших поточних зобов'язань (Примітка 14)	-	913 256	933 903	-

Інші довгострокові зобов'язання являють собою розстрочену заборгованість за нарахованими відсотками згідно:

– трьох договорів кредитних ліній №34, 14, 4. Дана заборгованість обліковується за амортизованою вартістю з використанням методу дисконтування грошових потоків за ефективною ставкою відсотка. Суми майбутніх відтоків грошових коштів по ним станом на 31.12.20р. та 31.12.19р. складають 205 700тис.грн. та 214 700тис.грн. відповідно. Первісне визнання даної заборгованості відбулося по трьох додаткових угодах одночасно у березні 2018року. Ефективна ставка відсотка рівна для усіх трьох представлених зобов'язань у розмірі – 16,4%. Товариство почало сплату відстроченої заборгованості у січні 2019р.;

– кредитного договору б/н. Первісне визнання даної заборгованості відбулося у грудні 2017 року. У грудні 2019 року відбувся перегляд умов договору зі зміною кінцевої дати погашення. Дана заборгованість обліковується за амортизованою вартістю з використанням методу дисконтування грошових потоків за ефективною ставкою відсотка, рівною 16%. Суми майбутніх відтоків грошових коштів станом на 31.12.20р. та 31.12.19р. складають 42 212тис.грн. та 53 267тис.грн. відповідно. Виплати за даним зобов'язанням почали виплачуватись у грудні 2019 року;

– сума відсотків, що складає 180тис.дол.США, за позикою в іноземній валюті, строк погашення яких настане у 2025р., але сума займаних коштів була сплачена у попередніх періодах. За амортизованою вартістю обліковуються лише несплачені відсотки за даною позикою, які Товариство не планує погашати до кінцевого строку, передбаченого договором.

12.2. Справедлива вартість фінансових інструментів

Для визначення справедливої вартості фінансових інструментів використовувались наступні методи та припущення.

Згідно з пунктом 29 МСФЗ (IFRS) 7 розкриття інформації про справедливу вартість фінансових інструментів не потрібно:

- коли балансова вартість є обґрунтованим наближенням до справедливої вартості (наприклад, короткострокова торгова дебіторська і кредиторська заборгованість);

- щодо зобов'язань з оренди.

ПрАТ «КОНЦЕРН АВЕК ТА КО»

ФІНАНСОВА ЗВІТНІСТЬ ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2020 РОКУ

(суми зазначені в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

Керівництво визначило, що справедлива вартість грошових коштів, торгової та іншої дебіторської, торгової кредиторської заборгованості та інших короткострокових зобов'язань приблизно дорівнює їх балансовій вартості, в основному через те, що ці інструменти будуть погашені у найближчому майбутньому.

Товариство оцінює довгострокову дебіторську заборгованість на підставі таких параметрів як процентні ставки, фактори ризику індивідуальної платоспроможності клієнта і ризикові характеристики предмету фінансування.

Справедлива вартість кредитів, виданих банками та інших зобов'язань перед банком, що становлять суми розстрочених відсотків, визнаються шляхом дисконтування майбутніх грошових потоків з використанням ставки залучення грошових коштів за аналогічними умовами, кредитним ризиком і строками, що залишились до погашення.

Нижче наведене порівняння балансової та справедливої вартості фінансових інструментів Товариства, відображених у фінансовій звітності, за категоріями, за винятком тих фінансових інструментів, балансова вартість яких, приблизно дорівнює їх справедливій вартості.

	Балансова вартість		Справедлива вартість	
	2020	2019	2020	2019
Необоротні фінансові активи				
Довгострокова дебіторська заборгованість(векселі)	435	365	435	365
Оборотні фінансові активи				
Займи	51 593	154 834	51 593	154 834
Інша дебіторська	143 679	30 955	143 679	30 955
Довгострокові фінансові зобов'язання				
Відсоткові кредити банків	807 489	885 942	807 489	885 942
Зобов'язання перед банками за розстроченими відсотками	122 272	129 531	122 272	129 531
Займи в іноземній валюті	4 034	0	4 034	0

В таблиці нижче представлена ієрархія джерел оцінок справедливої вартості активів та зобов'язань Товариства за справедливою вартістю

	Разом	Котирування на активних ринках	Значні спостережувані вихідні дані	Значні не спостережувані вихідні дані

ПрАТ «КОНЦЕРН АВЕК ТА КО»

ФІНАНСОВА ЗВІТНІСТЬ ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2020 РОКУ

(суми зазначені в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

		(Рівень 1)	(Рівень 2)	(Рівень 3)
31 грудня 2020 року				
<i>Активи, що оцінюються за справедливою вартістю</i>				
Довгострокові фінансові інвестиції	0	-	-	0
ОЗ, що обліковуються за моделлю переоцінки	2 852 561	-	2 852 561	-
Векселі отримані	435		435	
<i>Активи, справедлива вартість яких розкривається</i>				
Торговельна дебіторська заборгованість	112 731		112 731	-
Інша дебіторська заборгованість	195 271			195 271
Поточні фінансові інвестиції	0		-	0
Грошові кошти та їх еквіваленти	1 129		-	1 129
<i>Зобов'язання, справедлива вартість яких розкривається</i>				
Кредити банків	807 489		807 489	
Інші довгострокові зобов'язання	380 908			380 908
Торговельна кредиторська заборгованість	17 796	-	17 796	-
Інша кредиторська заборгованість	1 106 545			1 106 545

31 грудня 2019 року				
<i>Активи, що оцінюються за справедливою вартістю</i>				
Довгострокові фінансові інвестиції	0	-	-	0
ОЗ, що обліковуються за моделлю переоцінки	3 204 195	-	3 204 195	-
Векселі отримані	365		365	
<i>Активи, справедлива вартість яких розкривається</i>				
Торговельна дебіторська заборгованість	245 847		245 847	-
Інша дебіторська заборгованість	185 789			185 789
Поточні фінансові інвестиції	0		-	0
Грошові кошти та їх еквіваленти	3 054		-	3 054
<i>Зобов'язання, справедлива вартість яких розкривається</i>				
Кредити банків	885 942		885 942	
Інші довгострокові зобов'язання	446 958			446 958
Торговельна кредиторська заборгованість	17 597	-	17 597	-
Інша кредиторська заборгованість	1 031 628			1 031 628

У 2020 році переводів між рівнем 1 та рівнем 2 ієрархії справедливої вартості не здійснювалося.

12.3. Цілі і політика управління фінансовими ризиками

Основні фінансові зобов'язання Товариства включають кредити і позики, та кредиторську торгову та іншу заборгованість. Основна мета цих фінансових зобов'язань – забезпечити фінансування діяльності Товариства. До складу основних фінансових активів Товариства входять грошові кошти та їх еквіваленти, дебіторська торгова та інша заборгованість, фінансові інвестиції.

Основні ризики, притаманні фінансовим інструментам Товариства: валютний, ризик ліквідності та кредитний ризик. Підходи до управління кожним із цих ризиків представлені нижче.

Керівництво Товариства контролює процес управління цими ризиками. Фінансовий відділ Товариства допомагає керівництву упевнитися в тому, що діяльність Товариства, пов'язана з фінансовими ризиками, здійснюється згідно з відповідною політикою та процедурами, а визначення та оцінка фінансових ризиків та управління ними відбувається згідно з політикою Товариства і цілями в області управління ризиками. У відповідності зі своєю політикою Товариство не здійснює торгівлю фінансовими інструментами у спекулятивних цілях.

Валютний ризик

Валютний ризик – це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструменту коливатимуться внаслідок змін валютних курсів.

Валютний ризик Товариства низький, оскільки воно має незначний обсяг операцій в іноземній валюті, а саме, тільки у частині розрахунків по договору оренди та залишок непогашених відсотків щодо позики з нерезидентом. Ці операції не мають суттєвого впливу на діяльність Товариства.

Товариство не має вкладень в іноземні компанії.

Кредитний ризик

Кредитний ризик – це ризик того, що Товариство може зазнати фінансових збитків, через вірогідне невиконання контрагентами своїх зобов'язань за фінансовими інструментами. Товариство схильне до кредитного ризику, пов'язаного з його операційною діяльністю (щодо торговельної дебіторської заборгованості, займів).

Фінансові інструменти, які потенційно створюють значний кредитний ризик, у більшості включають дебіторську заборгованість, гроші та їх еквіваленти й депозити. Дебіторська заборгованість представлена за вирахуванням резерву кредитних збитків.

Кредитний ризик Товариства відслідковується і аналізується у кожному конкретному випадку. Керівництво Товариства вважає, що кредитний ризик адекватно відображений у резервах кредитних збитків.

Товариство створює резерв під знецінення у сумі, що представляє собою оцінку керівництвом понесених збитків від дебіторської заборгованості по основній діяльності і іншій дебіторській заборгованості.

Кредитний ризик Товариства притаманний також таким фінансовим інструментам, як поточні рахунки в банках і може виникати у випадку неспроможності банківської установи розраховуватися за своїми зобов'язаннями перед Товариством.

Кредитний ризик, пов'язаний з іншими фінансовими інструментами, які включають фінансові інвестиції, доступні для продажу, також пов'язаний з можливістю дефолту контрагента. Сума максимального розміру ризику в таких випадках дорівнює балансовій вартості відповідних фінансових інструментів.

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

Нижче наведена інформація про схильність Товариства до кредитного ризику за торговельною дебіторською заборгованістю з використанням матриці оціночних резервів: если она будет.

Ризик ліквідності

Задачею Товариства є підтримка безперервності та гнучкості фінансування шляхом використання умов кредитування, які надаються постачальниками, а також залучення банківських кредитів.

Товариство аналізує свої активи та зобов'язання за їх строками погашення та планує свою ліквідність залежно від очікуваних строків виконання зобов'язань за відповідними фінансовими інструментами.

Обачність при управлінні ризиком ліквідності передбачає наявність достатньої суми грошових коштів, наявність достатніх фінансових ресурсів для виконання зобов'язань при настанні строку їх погашення. Товариство постійно відстежує рівень ліквідності.

Для управління одночасно ризиком ліквідності та кредитним ризиком широко використовується практика передоплати. Товариство використовує процес детального бюджетування та прогнозу грошових коштів для того, щоб гарантувати наявність адекватних ресурсів для виконання своїх платіжних зобов'язань.

ПРАТ «КОНЦЕРН АВЕК ТА КО»

ФІНАНСОВА ЗВІТНІСТЬ ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2020 РОКУ

(суми зазначені в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

Інформація щодо недисконтованих платежів за фінансовими зобов'язаннями Товариства в розрізі строків погашення представлена у таблиці.

	до 3-х місяців	від 3 до 12 місяців	від 1 до 5 років	Більше 5 років	Всього
на 31.12.20р.	363 222	1 504 472	1 247 147	636 102	3 750 943
Відсоткові кредити та інші зобов'язання перед банками	313 412	172 504	1 007 622	432 545	1 926 084
Зобов'язання з оренди	33 089	70 122	239 525	203 557	546 293
Торгова кредиторська заборгованість	9 341	8 455	-	-	17 796
Інші короткострокові зобов'язання	7 380	1 253 390	-	-	1 260 770
на 31.12.19р.	192 683	1 411 894	1 379 710	823 248	3 807 535
Відсоткові кредити та інші зобов'язання перед банками	149 741	150 541	1 098 900	566 736	1 965 918
Зобов'язання з оренди	35 241	74 906	280 810	256 512	647 469
Торгова кредиторська заборгованість	1 204	16 393	-	-	17 597
Інші короткострокові зобов'язання	6 497	1 170 054	-	-	1 176 551

12.4. Зміни в зобов'язаннях, обумовлених фінансовою діяльністю

Зобов'язання з фінансової діяльності	На 1 січня 2020р.	Грошові потоки	Зміни валютних курсів	Зміни в договорах оренди	Інші зміни	На 1 січня 2021р.
Довгострокові зобов'язання за:	1 332 900	-	828	(15 083)	(130 248)	1 188 397
-довгостроковими банківськими зобов'язаннями	1 015 473	-	-	-	(85 712)	929 761
-довгостроковими відсотковими позиками	-	-	828	-	3 206	4 034
-орендою	317 427	-	-	(15 083)	(47 742)	254 602
Поточні за довгостроковими зобов'язаннями за:	203 052	(90 202)	-	(3 933)	265 387	373 741
-довгостроковими банківськими зобов'язаннями	140 893	(13 829)	-	-	189 965	317 029
-довгостроковими відсотковими	4 271	-	-	-	(4 271)	-

ПрАТ «КОНЦЕРН АВЕК ТА КО»

ФІНАНСОВА ЗВІТНІСТЬ ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2020 РОКУ

(суми зазначені в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

позиками						
-орендою	57 888	(76 373)	-	(3 933)	79 130	56 712
Короткострокові безвідсоткові позики	534 530	(21 484)	-	-	(1800)	511 246

Зобов'язання з фінансової діяльності	На 1 січня 2019р.	Грошові потоки	Зміни валютних курсів	Застосування МСФЗ 16	Зміни в договорах оренди	Інші зміни	На 1 січня 2020р.
Довгострокові зобов'язання за:	1 084 466	-	(722)	401 494	5 979	(158 317)	1 332 900
- довгостроковими банківськими зобов'язаннями	1 079 473	-	-	-		(64 000)	1 015 473
- довгостроковими відсотковими позиками	4 993	-	(722)	-		(4 271)	-
-орендою	-	-	-	401 494	5 979	(90 046)	317 427
Поточні за довгостроковими зобов'язаннями за:	48 499	(156 596)	-	-	563	310 586	203 052
- довгостроковими банківськими зобов'язаннями	48 499	(58 750)	-	-		151 144	140 893
- довгостроковими відсотковими позиками	-	-	-	-		4 271	4 271
-орендою	-	(97 846)	-	-	563	155 171	57 888
Короткострокові безвідсоткові позики	453 063	81 467	-	-		-	534 530

У графі «Інші зміни» представлені суми, отримані в результаті перекласифікації частини довгострокових процентних кредитів і позик, включаючи зобов'язання з оренди, в категорію короткострокових (поточні за довгостроковими). А також в «Інші зміни» включена сума нарахованих відсотків за процентними кредитами та позиками, в тому числі зобов'язаннями по оренді, та взаємозаліки зобов'язань з контрагентами. Товариство класифікує сплачені відсотки як грошові потоки від фінансової діяльності.

Товариство не виконує в повному обсязі обов'язки по своєчасному розрахунку за всіма діючими, на теперішній час, кредитними договорами, але керівництво Товариства докладає значних зусиль для подолання тимчасових труднощів по роботі з кредитними установами. Наразі ведеться робота щодо фінансової реструктуризації заборгованості згідно Закону України «Про фінансову реструктуризацію» із залученням міжнародної аудиторської компанії.

Реалізація цього проекту дасть змогу значно зменшити відсоткову ставку та реструктурувати борг на період до 10 років.

13. Оренда

Договірні зобов'язання по операційній оренді - Товариство в якості орендодавця

Товариство уклало ряд договорів операційної оренди нерухомості у рамках портфеля інвестиційної нерухомості, що складається з певних офісних і торгових площ, а також обладнання, комп'ютерної техніки та транспортних засобів. Ці договори оренди укладені на термін від 1 до 12 років.

Сукупна місячна орендна плата, за договорами укладеними від дати звітності на строк: до одного року – 13 623 тис. грн; від одного до п'яти років – 544 тис. грн., більше 5 років – не має. У договорах операційної оренди періоду без права дострокового розірвання договору передбачено не було.

Договірні зобов'язання по операційній оренді - Товариство в якості орендаря

Товариство орендує, переважно, нежитлові будівлі, транспортні засоби та земельні ділянки несільськогосподарського призначення, які використовуються для ведення господарської діяльності. Строк оренди будівель, звичайно, становить від 3 до 15 років, транспортних засобів – від 1 до 5 років, земельних ділянок – від 4 до 25 років. Договорами оренди не заборонена передача майна для суборенди. Деякі договори передбачають можливість продовження строку оренди та/або дострокового припинення у разі порушень умов договору. Якщо термін оренди договору закінчується протягом 12 місяців застосовується спрощення як для короткострокової оренди.

З 01.01.2019 року Товариство застосувало вимоги МСФЗ (IFRS) 16 «Оренда» та визнало активи, пов'язані з правом користування, і зобов'язання з оренди, раніше класифіковані як операційна оренда, за винятком короткострокової оренди і оренди активів з низькою вартістю. На дату першого застосування у договорах оренди активи у формі права користування були визнані на основі суми, що дорівнює зобов'язанням з оренди. Оскільки відсоткову ставку в договорах оренди не визначено, при обчисленні теперішньої вартості орендних платежів Товариство використовує ставку

запозичення на дату початку визнання активу права користування. Використовувалась єдина ставка дисконтування для усіх договорів оренди. Орендні зобов'язання дисконтовані за ставкою на 1 січня 2019 року -16,87 %.

Орендні зобов'язання були визнані на основі приведеної вартості решти орендних платежів, дисконтованих з використанням ставки запозичень на дату першого застосування. Активи в формі права користування та зобов'язання по оренді тотожні, тож перехід на новий МСФЗ 16 «Оренда» не вплинув на власний капітал Товариства.

Розкриття інформації про активи у формі права користування

Нижче представлена балансова вартість визнаних активів в формі права користування та її зміни протягом періоду:

Показник	Актив у формі права користування, тис.грн.			
	Земля	Будинки і споруди	Транспортні засоби	Разом
Первісна вартість на 1 січня 2019р.	381 106	18 893	932	400 931
Надходження (модифікація)	-	7 105	-	7 105
Амортизація за рік	(60 175)	(4 584)	(186)	(64 945)
Чиста балансова вартість на 31 грудня 2019р.	320 931	21 414	746	343 091
Первісна вартість на 31 грудня 2019р.	381 106	25 998	932	408 036
Надходження (модифікація)	-	516	-	516
Вибуття (дострокове розірвання)	-	(22 781)	-	(22 781)
Амортизація:				
Нараховано за рік	(58 786)	(1 433)	(186)	(60 406)
Вибуло за рік	-	4 594	-	4 594
Чиста балансова вартість на 31 грудня 2020р.	262 145	2 310	560	265 014

Розкриття інформації про зобов'язання за активами права користування

Нижче представлена балансова вартість зобов'язань за активами права користування і її зміни протягом звітного періоду.

	2020р.	2019р.
Зобов'язання з оренди на 01 січня	375 315	400 931
Коригування (модифікація договорів)	516	7 105
Вибуття (дострокове розірвання)	(19 532)	-
Нарахування відсотків	55 470	65 125

ПрАТ «КОНЦЕРН АВЕК ТА КО»

ФІНАНСОВА ЗВІТНІСТЬ ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2020 РОКУ

(суми зазначені в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

Платежі за довгостроковою орендою	(100 455)	(97 846)
Зобов'язання з оренди на 31 грудня	311 314	375 315
В т. ч. довгострокові зобов'язання	254 602	317 427
поточна за довгостроковою орендою	56 712	57 888

Розкриття сум визнаних у складі прибутку або збитку за 2020 рік

Стаття	2020	2019
Витрати, що відносяться до короткострокової оренди	73	10
Витрати, що відносяться до договорів оренди з низькою вартістю	0	27
Амортизація активів у формі права користування	60 406	64 945
Процентні витрати за зобов'язаннями з оренди	55 470	65 125
Разом визнано у складі прибутку та збитку	115 949	130 107

У 2020р. загальна сума грошових відтоків по оренді склала 100 461тис. грн. (у 2019 році 97 855тис.грн.)

Майбутні грошові відтоки по оренді, термін якої ще не повчався, визначити неможливо, оскільки договірних зобов'язань на дату затвердження цієї звітності не існує.

Товариство мало поступки пов'язані з пандемією Covid-19 по оренді землі у вигляді можливості несплати орендних платежів за договорами оренди землі за березень 2020року. Товариство в якості орендаря застосувало спрощення практичного характеру, до всіх поступок з оренди землі. Товариство не модифікувало договори оренди землі, які задовольняють умовам для використання даного спрощення практичного характеру. Вплив на фінансовий результат відображений у складі іншого операційного доходу у сумі 8 377тис.грн

14. Торгова та інша кредиторська заборгованість

	2020	2019
Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	17 796	17 597
- за будівельно-монтажні роботи	587	7 865
- за купівлю та ремонт ОЗ	3 727	2 790
- за ТМЦ	5 055	3 618
- за комунальні послуги	4 341	737
- за юридичні та інформаційні послуги	719	1 418
- інше	3 367	1 169
Заборгованість за розрахунками з бюджетом	6 093	4 288
- податок з доходів фізичних осіб	227	349

ПРАТ «КОНЦЕРН АВЕК ТА КО»

ФІНАНСОВА ЗВІТНІСТЬ ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2020 РОКУ

(суми зазначені в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

- податок на додану вартість	2 073	2 936
- зобов'язання за іншими податками	3 793	1 003
Заборгованість за одержаними авансами	128 846	130 363
- згідно договорів оренди	1 291	2 808
- за реалізацію товарів	127 555	127 555
Інші поточні зобов'язання	1 106 545	1 031 628
- зобов'язання по отриманих безпроцентних позиках	511 246	534 530
- зобов'язання по розрахунках за акції	129 269	129 269
- зобов'язання за відступленням права вимоги	200 230	200 230
- зобов'язання зі страхування	480	789
- зобов'язання по розрахунках за роялті	990	1 440
- зобов'язання по відсоткам за кредитами та позиками	173 930	92 412
- інші зобов'язання	90 400	72 958

Умови по вищенаведеним фінансовим зобов'язанням:

– торгова кредиторська заборгованість та інша кредиторська заборгованість є безпроцентними, оскільки, очікується, що вони будуть погашені протягом року;

– відсотки, за кредитами, як правило, виплачуються щомісячно, протягом усього фінансового року;

– умови, що відносяться до пов'язаних сторін, розкриті в Примітці 24.

Опис процесів, які використовуються Товариством для управління ризиками ліквідності, наведено у Примітці 12.4

15. Забезпечення

	2020	2019
Забезпечення оплати відпусток		
На 1 січня витрати на відпустки	8 063	5 971
Нараховано, в т.ч.:	3 232	6 046
- заробітної плати	2 656	4 995
- соціальних відрахувань	576	1 051
Використано, в т.ч.:	(4 702)	(3 954)
- заробітної плати	(3 874)	(3 286)
- соціальних відрахувань	(828)	(668)
На 31 грудня	6 593	8 063
Забезпечення інших витрат		
Витрати за відсотками по кредиту	11 406	-

Поточні забезпечення Товариства являють собою забезпечення виплат відпусток та забезпечення інших витрат. Перші визначаються за очікуваними відпустками, що будуть надані працівникам Товариства у наступному звітному періоді та розраховуються як добуток фактично нарахованої середньої

ПРАТ «КОНЦЕРН АВЕК ТА КО»

ФІНАНСОВА ЗВІТНІСТЬ ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2020 РОКУ

(суми зазначені в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

заробітної плати кожного працівника за останні 12 місяців і кількості невикористаних днів відпусток на звітну дату.

У зв'язку з невиконанням зобов'язань по банківському кредиту, Товариством було створено резерв витрат 11 406 тис. грн., що відповідає нарахованим відсоткам за три місяці звітного року.

16. Дохід від реалізації робіт, послуг

	2020	2019
Дохід від реалізації робіт та послуг	554	527
Дохід від надання послуг оренди	131 704	178 090
Всього	132 258	178 617

17. Собівартість реалізованих послуг

	2020	2019
Амортизація ОЗ і активів права користування	55 811	76 160
Витрати на оплату праці та соціальне відрахування	3 928	5064
Паливо та енергетичні ресурси	21 171	25 401
Ремонт та технічне обслуговування	2 231	3 155
Податок та орендна плата на землю	15 596	20 815
Податок на нерухомість	3 586	3 392
Матеріали	792	1 059
Інші та експлуатаційні витрати	972	1497
Всього	104 087	136 543

18. Інші доходи та витрати**18.1. Інші операційні доходи**

	2020	2019
Компенсація витрат за договорами комісії	-	978
Реалізації інших оборотних активів	645	407
Операційна курсова різниця	399	81
Списання кредиторської заборгованості	15 636	71 390
Відновлення раніше списаних активів	298	13
Дохід від поступок активу права користування землею	8 377	-
Роялті	131 630	133 160
Відшкодування комунальних витрат	1 861	2 408
Компенсація витрат по відновленню технічного стану приміщення	2 309	-
Інші операційні доходи	1 539	950
Всього	162 694	209 387

18.2. Інші доходи

2020	2019
------	------

ПрАТ «КОНЦЕРН АВЕК ТА КО»

ФІНАНСОВА ЗВІТНІСТЬ ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2020 РОКУ

(суми зазначені в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

Доходи від зміни вартості фінансових інструментів	1 135	14 644
Неопераційна курсова різниця	385	1 017
Відновлення корисності активів	1 393	101
Інші доходи	69	0
Всього	2 982	15 762

18.3. Інші операційні витрати

	2020	2019
Витрати на оплату праці та соціальне відрахування	97	143
Орендна плата за землю як безпідставно збережені кошти	13 795	-
Резерв знецінення дебіторської заборгованості	509	746
Списання ТМЦ	179	190
Штрафи, пені	1 064	9271
Донарахування ПДВ	2 561	3 266
Сумнівні та безнадійні борги	96 209	40 473
Відсотки за розстрочкою	-	1 609
Комунальні послуги	1 917	3 269
Операційна курсова різниця	94	151
Відрахування до профспілки	224	360
Ремонтні роботи	72	581
Виконавчі та судові витрати	1 989	-
Інші витрати	823	927
Всього	119 533	60 986

18.4. Інші витрати

	2020	2019
Витрати на благоустрій земельної ділянки після закінчення права користування	8 975	0
Витрати від зміни вартості фінансових інструментів	23 698	23 723
Неопераційна курсова різниця	1 213	295
Уцінка необоротних активів та фінансових інвестицій	8 758	553
Списання необоротних активів	1 542	19
Ремонт та технічне обслуговування транспортних засобів	767	376
Амортизація активу права користування	161	153
Податки і платежі	989	621
Інші витрати	1 364	1 381
Всього	47 467	27 121

18.5. Амортизація основних засобів, активів у формі права користування і вартість запасів

	2020	2019
У складі собівартості реалізованих послуг		
Амортизація основних засобів та інвестиційної нерухомості	32 909	33 032
Амортизація активу права користування	22 901	43 070

ПрАТ «КОНЦЕРН АВЕК ТА КО»

ФІНАНСОВА ЗВІТНІСТЬ ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2020 РОКУ

(суми зазначені в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

	2020	2019
Вартість запасів що увійшли до складу витрат	2 601	4 839
У складі адміністративних витрат		
Амортизація основних засобів та інвестиційної нерухомості	4 336	3 439
Амортизація активу права користування	37 344	21 723
Вартість запасів що увійшли до складу витрат	1 504	2 540
Витрати, пов'язані з короткостроковою орендою	73	11
Витрати, пов'язані з орендою об'єктів з низькою вартістю	0	27
У складі інших операційних та інших витрат		
Амортизація основних засобів та інвестиційної нерухомості	17	0
Амортизація активу права користування	161	153
Вартість запасів що увійшли до складу витрат	230	201

19. Адміністративні витрати

	2020	2019
Витрати на оплату праці та соціальне відрахування	33 531	59 535
Податок та орендна плата на землю	11 248	6 899
Інші податки та збори	1497	337
Послуги зв'язку	743	903
Ремонт та технічне обслуговування	1 134	1 174
Амортизація ОЗ та майна за АПК	41 556	25 267
Роялті	1 080	1 080
Професійні послуги (юристи, аудитори)	1 115	3 556
Паливо та енергетичні витрати	4 396	6 192
Експлуатаційні витрати	2 989	2 184
Страховання	1 529	1935
Інші витрати	177	739
Всього	100 995	109 801

20. Витрати на винагороди працівникам

Виплати працівникам	2020	2019
У складі собівартості	3 930	5064
Оплата праці	3 209	4 151
Відрахування на соціальне забезпечення	721	913
У складі адміністративних витрат	33 530	59 535
Оплата праці	27 360	49 000
Відрахування на соціальне забезпечення	6 170	10 535
У складі інших витрат операційної діяльності	97	143
Оплата праці	79	117

Відрахування на соціальне забезпечення:	18	26
Всього	37 556	64 742

21. Фінансові витрати та фінансові доходи

	2020	2019
Відсотки по кредитах	174 331	159 654
Відсотки активів права користування	55 470	65 126
Послуги з оформлення кредитів	358	448
Всього	230 159	225 228

У звітному році відбулося дострокове розірвання трьох довгострокових договорів оренди майна (Товариство в якості орендаря). Результат припинення цих договорів – це визнання доходів у сумі 1345тис.грн. Вони відображені як фінансові доходи.

22. Податок на прибуток

У 2019 і 2020 роках Товариство отримувало збитки. З метою розрахунку податку на прибуток Товариство має право на включення відповідних збитків з метою зменшення результату оподаткування майбутніх звітних періодів.

Найбільший вплив на формування відстрочених податкових активів мали саме невикористані податкові збитки. Найбільший вплив на формування відстрочених податкових зобов'язань здійснило перевищення бухгалтерської бази основних засобів над податковою. Товариство згортає відстрочені податкові активи і відстрочені податкові зобов'язання та відображає їх по чистій вартості у звіті про фінансовий стан.

Відстрочений податок відноситься до таких статей:

	Станом на 31.12.2020	Станом на 31.12.2019	Зміни за рахунок прибутку	За рахунок власного капіталу
Основні засоби	(56 058)	(50 006)	(6 052)	-
Нематеріальні активи	(129)	(189)	60	-
Очікувані кредитні збитки за борговими фінансовими активами	(18 095)	(1 048)	(17 047)	-
Резерв по відсоткам банку	(2 053)	(0)	(2 053)	-
Перенесення на майбутні періоди збитків минулих періодів	(121 216)	(91 236)	(29 980)	-
Переоцінки основних засобів	134 167	158 375	-	(24 208)
Всього	(63 384)	15 896	(55 072)	(24 208)

Складові витрат з податку на прибуток

	2020	2019
--	------	------

ПРАТ «КОНЦЕРН АВЕК ТА КО»

ФІНАНСОВА ЗВІТНІСТЬ ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2020 РОКУ

(суми зазначені в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

Поточний податок на прибуток	-	-
Відстрочений податок на прибуток визнаний в складі прибутку	55 073	28 837
Всього	55 073	28 837

23. Договірні зобов'язання про майбутні операції та умовні факти господарської діяльності**Договірні зобов'язання про майбутні операції**

Товариство розвиває комерційну діяльність на ринку нерухомості, надаючи послуги по здаванню в оренду й експлуатацію власного та орендованого майна. У майбутньому це дасть змогу збільшити рівень доходів від операційної діяльності при більш ефективному управлінні майновим комплексом.

Відбувається перегляд вартості оренди по укладеним договорам в сторону зростання та активне залучення нових орендарів. З орендарями по поточним договорам склалися стабільні та тривалі партнерські відносини. Крім того Товариство планує управляти всім потенціалом високоліквідних капітальних інвестицій при більш ефективному використанні додаткового введеного в експлуатацію реконструйованого, модернізованого майна – тим самим забезпечити збільшення рівня доходу найближчим часом.

Умовні та контрактні зобов'язання***Соціальні***

Продовжує дію, підписаний між Товариством та працівниками, колективний договір. За умовами якого, Товариство має зобов'язання щодо здійснення працівникам певних виплат у зв'язку із соціальним забезпеченням, сума яких може змінюватися з року в рік. Забезпечення під такі зобов'язання не мають відображення у фінансовій звітності Товариства, оскільки керівництво не може достовірно оцінити суму майбутніх виплат у зв'язку із соціальним забезпеченням.

Податкові

Товариство проводить свою операційну діяльність в Україні. Українське законодавство та нормативні акти, що регулюють сферу оподаткування та інші аспекти діяльності, включаючи валютний контроль, трансферне ціноутворення та митне законодавство, продовжують змінюватися. Положення законів і нормативних документів, зазвичай, є не чіткими, і трактуються по-різному місцевими, регіональними та державними органами, а також іншими урядовими установами. Випадки розбіжностей у трактуванні українського податкового законодавства є непоодинокими. Можливе непослідовне застосування та трактування українського податкового законодавства створює

ризик суттєвих претензій та пред'явлення додаткових податкових зобов'язань та штрафів з боку податкових органів. Такі претензії, у випадку їхнього задоволення, можуть мати значний вплив.

Керівництво Товариства має достатні підстави відстояти власні позиції по дотриманню всіх норм, і, мало ймовірно, що будь-які суттєві виплати виникнуть через інтерпретацію та застосування податкового законодавства. Разом з тим, не виключено, що деякі з податкових трактувань, які застосовуються керівництвом при підготовці податкових декларацій, можуть бути оскаржені податковими органами в ході податкових перевірок.

У даній фінансовій звітності не були створені забезпечення за потенційними штрафами, пов'язаними з оподаткуванням.

Судові процеси

У процесі звичайної діяльності Товариство залучено у судові розгляди.

Товариство є відповідачем за кількома судовими справами, у тому числі із Харківською міською радою про знесення самочинно побудованих нежитлових будівель, розташованих на земельних ділянках площею 3,2га, та 6,1га, за рахунок ПрАТ «Концерн АВЕК та Ко». Відповідні постанови Східного апеляційного господарського суду оскаржуються, судові справи тривають. Фінансова звітність Товариства не містить забезпечень відносно цих операцій, оскільки управлінський персонал Товариства сподівається на вирішення судових спорів на власну користь. У разі, якщо справи вирішаться не на користь Товариства, зносу підлягатимуть об'єкти балансовою вартістю 60 345 тис.грн. Крім того тривають судові спори з Харківською міською радою (позивач) по достроковому розірванню договорів оренди землі, на якій збудовані основні засоби Товариства, балансова вартість яких близько 346077 тис.грн. По ним існує суттєва невизначеність з питання на користь якої сторони може бути винесене рішення суду. Забезпечень відносно цих операцій Товариство не створювало.

Крім того Східний апеляційний господарський суд за позовом АТ«Харківобленерго» до ПрАТ «Концерн Абек та Ко» виніс рішення про порушення Товариством «Правил охорони електричних мереж». Причиною цього стало розміщення в такій охоронній зоні торгівельних павільйонів. Суд зобов'язав Товариство звільнити охоронну зону повітряних ліній електропередач, а саме, демонтувати 48 торгівельних павільйонів, що знаходяться в цій зоні. Балансова вартість цих об'єктів становить 9 860 тис.грн. Товариство ще не визначило дату виконання цієї вимоги у майбутніх періодах. Резервів під майбутні можливі витрати не нараховувало.

Згідно з Рішеннями Апеляційного Господарського суду від 23.12.2020 р. два договори оренди землі були примусово розірвані. Інше речове право за договором оренди №75268/05. згідно з рішенням Східного апеляційного Господарського суду від 27.04.2020 р було припинено.

Рішення судів про розірвання договорів оренди землі оскаржуються. Виконання за рішеннями судів призупинено. Існує велика імовірність вирішення судових спорів на користь Товариства - 90%. Товариство не має права припиняти сплату орендної плати, оскільки продовжує користуватися землею, та вважає цю плату довгостроковим зобов'язанням права користування. Як показує судова практика Товариства, суд касаційної інстанції в аналогічних випадках продовжує дію договорів не тільки на первинний строк, а і надалі, - до закінчення касаційного оскарження. Враховуючи судову практику та професійне судження, що ґрунтується на положеннях міжнародних стандартів бухгалтерського обліку, керівництво прийняло рішення включати до звітності активи та зобов'язання права користування земельними ділянками до дати рішення суду останньої інстанції.

Станом на 31.12.2020 р. активи з права оренди в сумі 107326 тис. грн. та зобов'язання з права оренди в сумі 121307 тис. грн. за даними договорами залишились на балансі підприємства

Розрахунки за позиками та кредитами

Товариство не виконує в повному обсязі обов'язки по своєчасному розрахунку за всіма діючими, на теперішній час, кредитними договорами, але керівництво Товариства докладає значних зусиль для подолання тимчасових труднощів по роботі з кредитними установами. Наразі ведеться робота щодо фінансової реструктуризації заборгованості згідно Закону України «Про фінансову реструктуризацію» із залученням міжнародної аудиторської компанії. Реалізація цього проекту дасть змогу значно зменшити відсоткову ставку та реструктурувати борг на період до 10 років.

24. Розкриття інформації щодо пов'язаних сторін

Наведена нижче таблиця містить інформацію про загальні суми операцій, які були здійснені з пов'язаними сторонами за звітний та минулий фінансовий рік.

	Продаж	Придбання	Дебіторська заборгованість	Кредиторська заборгованість
ГО "ФЕЛЬДМАН ЕКО-ПАРК"				
Оренда 2020р.	43	-	-	-
Оренда 2019р.	58	-	82	-
Транспортні послуги 2020р.	133	-	55	-
Транспортні послуги 2019р.	242	-	351	-

ПрАТ «КОНЦЕРН АВЕК ТА КО»
ФІНАНСОВА ЗВІТНІСТЬ ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2020 РОКУ
(суми зазначені в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

	Продаж	Придбання	Дебіторська заборгованість	Кредиторська заборгованість
--	---------------	------------------	-----------------------------------	------------------------------------

ПрАТ «АВЕК ХОЛДИНГ»

Оренда 2020р.	13	-	71	-
Оренда 2019р.	13	-	58	-
ОЗ, ТМЦ 2020р.	-	-	24	-
ОЗ, ТМЦ 2019р.	-	-	24	-
ЗФД 2020р.	-	-	80 675	65 226
ЗФД 2019р.	-	-	83 098	65 351

МБФ "Фонд Олександра Фельдмана"

Роялті 2020р.	-	1 080	-	990
Роялті 2019р.	-	1 440	-	1 440
Оренда 2020р.	643	-	-	-
Оренда 2019р.	437	-	437	-

ПРИВАТНА УСТАНОВА "ФЕЛЬДМАН ФЕМЕЛІ МУЗЕУМ"

Оренда 2020р.	13	-	-	-
Оренда 2019р.	13	-	1	-

ТОВ «ОК «Сонячна галявина»

Оренда 2020р.	-	3	17	21
Оренда 2019р.	-	2	17	18
ЗФД 2020р.	-	-	837	-
ЗФД 2019р.	-	-	1 287	-
ОЗ, ТМЦ 2020р.	-	-	66	-
ОЗ, ТМЦ 2019р.	1	-	66	-

ПП "СТРАТУС"

Оренда 2020р.	13	-	-	-
Оренда 2019р.	13	-	-	1
ЗФД 2020р.	-	-	2 938	-
ЗФД 2019р.	-	-	2 938	-

ТОВ «БМ ГРУП Консалтинг»

Оренда 2020р.	-	-	89	-
Оренда 2019р.	-	-	89	-
ЗФД 2020р.	-	-	310	-
ЗФД 2019р.	-	-	310	-

ТОВ "МЕДИЧНИЙ ЦЕНТР "ІНТЕРМЕД"

Оренда 2020р.	-	-	6	-
Оренда 2019р.	-	-	6	-

ТОВ " ІНТЕР-МЕД"

ПрАТ «КОНЦЕРН АВЕК ТА КО»

ФІНАНСОВА ЗВІТНІСТЬ ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2020 РОКУ

(суми зазначені в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

	Продаж	Придбання	Дебіторська заборгованість	Кредиторська заборгованість
Охорона праці 2020р.	-	222	-	212
Охорона праці 2019р.	-	326	10	-

ТОВ "Ю-МАРКЕТ"

Оренда 2020р.	13	-	15	-
Оренда 2019р.	13	-	2	-
Інтернет, зв'язок 2020р.	6	-	8	40
Інтернет, зв'язок 2019р.	12	-	2	40

ПрАТ «ПЕРСПЕКТИВА»

Оренда 2020р.	3	683	6	529
Оренда 2019р.	3	618	4	54
Будівельно-монтажні роботи 2020р.	-	-	171	-
Будівельно-монтажні роботи 2019р.	81	-	171	-
ТМЦ (аванс) 2020р.	-	-	-	153 066
ТМЦ (аванс) 2019р.	-	-	-	153 066

ТОВ "САНТА ХАУС ФЕЛЬДМАН"

Озеленення 2020р.	-	-	-	-
Озеленення 2019р.	-	8	-	-
Оренда 2020р.	-	12	-	12
Оренда 2019р.	-	12	-	-
ТМЦ 2020р.	-	-	-	-
ТМЦ 2019р.	-	-	-	-

Фельдман О.Б.

Оренда 2020р.	93	-	26	-
Оренда 2019р.	80	-	93	-

АСОЦІАЦІЯ НАЦІОНАЛЬНО-КУЛЬТУРНИХ ОБ'ЄДНАНЬ УКРАЇНИ

Оренда 2020р.	13	-	26	-
Оренда 2019р.	13	-	13	-

ПрАТ «ВРЕМЯ»

Інформаційні послуги 2020р.	-	-	-	206
Інформаційні послуги 2019р.	-	964	-	408
ЗФД 2020р.	-	-	-	-
ЗФД 2019р.	-	-	-	-

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БЕЛФІ"

Оренда 2020р.	-	-	50	-
Оренда 2019р.	-	-	50	-

	Продаж	Придбання	Дебіторська заборгованість	Кредиторська заборгованість
Всього 2020р			85 390	220 302
Всього 2019р			89 109	220 378

Операції зі зв'язаними сторонами здійснюються на умовах, аналогічних умовам операцій з непов'язаними сторонами. Залишки на кінець року не мають забезпечень та являються безвідсотковими. Погашення заборгованості здійснюється грошовими коштами. Жодної поруки не було надано або отримано по відношенню до кредиторської або дебіторської заборгованості зв'язаних сторін за рік, що закінчився 31 грудня 2020 року. Товариство визнало резерв під очікувані кредитні збитки щодо дебіторської заборгованості зв'язаних сторін у сумі 80 917 тис. грн (2019 рік: 511 тис. грн).

Винагороди провідному управлінському персоналу

	2020	2019
Короткострокові винагороди	100	1 704
Вихідні допомоги	-	146

Провідний управлінський персонал не отримував інших винагород крім поточної заробітної плати.

25. Стандарти, які були випущені, але ще не вступили в силу

Нижче наводяться нові стандарти, поправки і роз'яснення, які були випущені, але ще не вступили в силу на дату випуску фінансової звітності Товариства. У разі необхідності, Товариство має намір застосувати ці стандарти, поправки і роз'яснення, з дати їх вступу в силу.

Поправки до МСБО (IAS) 16 - «Основні засоби: надходження до використання за призначенням»

У травні 2020 року Рада з МСБО випустила документ «Основні засоби: надходження до використання за призначенням», який забороняє організаціям віднімати з первісної вартості об'єкта основних засобів будь-які надходження від продажу виробів, вироблених в процесі доставки цього об'єкта до місця розташування та приведення його у стан, який потрібен для його експлуатації відповідно до намірів управління. Замість цього організація визнає надходження від продажу таких виробів, а також вартість виробництва цих виробів в прибутку чи збитку.

Дані поправки вступають в силу для річних періодів, що починаються 1 січня 2022 року або після цієї дати, і повинні застосовуватися ретроспективно до тих об'єктів основних засобів, які стали доступними для використання на дату початку (або після неї) першого з представлених в фінансовій звітності періоду, в якому організація вперше застосовує дані поправки.

Очікується, що дані поправки не матимуть істотного впливу на Товариство.

Поправки до МСБО (IAS) 37 - «Обтяжливі договори - витрати на виконання договору»

У травні 2020 року Рада з МСБО випустила поправки до МСБО (IAS) 37, в яких роз'яснюється, які витрати організація повинна враховувати при оцінці того, чи є договір обтяжливим або збитковим.

Поправки передбачають застосування підходу, заснованого на «витратах, безпосередньо пов'язаних з договором». Витрати, безпосередньо пов'язані з договором на надання товарів або послуг, включають як додаткові витрати на виконання цього договору, так і розподілені витрати, безпосередньо пов'язані з виконанням договору. Загальні і адміністративні витрати не пов'язані безпосередньо з договором і, отже, виключаються, окрім випадків, коли вони явно підлягають відшкодуванню контрагентом за договором.

Дані поправки вступають в силу для річних періодів, що починаються 1 січня 2022 року або після цієї дати. Дана поправка не впливатиме істотно на Товариство.

Поправки до МСБО (IAS) 1 - «Класифікація зобов'язань як короткострокових або довгострокових»

У січні 2020 року Рада з МСБО випустила поправки до пунктів 69-76 МСБО (IAS) 1, в яких пояснюються вимоги щодо класифікації зобов'язань як короткострокових або довгострокових. У поправках пояснюється наступне:

- що розуміється під правом відстрочити урегулювання зобов'язань;
- право відстрочити урегулювання зобов'язань повинно існувати на кінець звітного періоду;
- на класифікацію зобов'язань не впливає імовірність того, що організація виконає своє право відстрочити урегулювання зобов'язання;
- умови зобов'язання не впливатимуть на його класифікацію, тільки якщо похідний інструмент, вбудований в конвертоване зобов'язання, сам по собі є інструментом власного капіталу.

Дані поправки вступають в силу для річних періодів, що починаються 1 січня 2023 року або після цієї дати, і застосовуються ретроспективно. Товариство аналізує можливий вплив цих поправок на поточну класифікацію зобов'язань і необхідність перегляду умов за існуючими договорами позики.

Поправка до МСФЗ (IFRS) 9 «Фінансові інструменти» - комісійна винагорода під час проведення «тесту 10%» у разі припинення визнання фінансових зобов'язань.

У поправці пояснюються суми комісійної винагороди, які організація враховує при оцінці того, чи істотно відрізняються умови нового або модифікованого фінансового зобов'язання від умов первісного фінансового зобов'язання. До таких сум відносяться тільки ті комісійні винагороди, які були виплачені або отримані між певним кредитором і позичальником, включаючи комісійну винагороду, виплачену або отриману кредитором або позичальником

ПрАТ «КОНЦЕРН АВЕК ТА КО»

ФІНАНСОВА ЗВІТНІСТЬ ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2020 РОКУ

(суми зазначені в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

від імені іншої сторони. Організація повинна застосовувати дану поправку щодо фінансових зобов'язань, які були модифіковані або замінені на дату початку (або після неї) річного звітного періоду, у якому організація вперше застосовує дану поправку.

Дана поправка набирає чинності для річних звітних періодів, що починаються 1 січня 2022 року або після цієї дати. Допускається застосування до цієї дати. Товариство застосує цю поправку щодо фінансових зобов'язань, які були модифіковані або замінені на дату початку (або після неї) річного звітного періоду, в якому вона вперше застосовує дану поправку.

Очікується, що дана поправка не зробить істотного впливу на Товариство.

Інші поправки, що були випущені до стандартів МСФЗ 1 «Перше застосування Міжнародних стандартів фінансової звітності», МСБО 41 «Сільське господарство» не застосовуються по відношенню до Товариства.

26. Події після звітної дати

Події після звітного періоду – це всі події до дати затвердження фінансової звітності до випуску, навіть якщо ці події відбуваються після оприлюднення прибутку чи іншої вибіркової фінансової інформації.

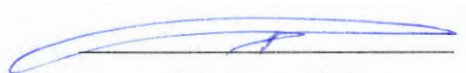
Відповідно до МСБО 10 «Події після звітного періоду» Товариство коригує суми, визнані в його окремій фінансовій звітності для відображення подій, які вимагають коригування після звітного періоду.

Товариство не коригує суми, визнані в його окремій фінансовій звітності для відображення подій, які не вимагають коригування після звітного періоду.

Події, що відбулися після дати звіту про фінансовий стан і до дати затвердження фінансових звітів до випуску, які надають додаткову інформацію щодо фінансової звітності Товариства, відображаються у фінансовій звітності.

Суттєвих подій після звітної дати у Товариства не відбулось.

Ця фінансова звітність за 2020 рік, була затверджена до випуску керівництвом Товариства 28 лютого 2021 року.



Фролова Н.Л.

Віце президент з
фінансових питань



Бездітко О.Ю.

Головний бухгалтер